

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Администрации города
Костромы
от « » 2025 г. №



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ»**

**Документация по планировке территории
в границах кадастрового квартала 44:27:060403**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Кострома
2025 год

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечани
1	2	3
ПМТ.МО-С	Содержание	2
	1. Текстовая часть	
ПМТ.МО-ТЧ	1.1. Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома	3
	1.2. Обоснование проектных решений	3
ПМТ.МО-ГЧ	2. Графическая часть	
	2.1. Чертеж границ существующих земельных участков, объектов	1
	капитального строительства, зон с особыми условиями	
	использования территорий	
	2.2. Чертеж границ территории объектов культурного наследия	2
	2.3. Карта (фрагмент карты) градостроительного зонирования	3
	города Костромы	
Приложения		

1.1. Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Территория разработки проекта межевания ограничена с северной части улицей Базовой, с восточной – улицей Индустриальной, с южной– улицей Дёминской, с западной – улицей Зеленой, расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастрового квартала 44:27:060403 и охватывает территорию 152 га.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в функциональной зоне – производственная зона.

В соответствии с картой градостроительного зонирования города Костромы (Приложение 1 к Правилам землепользования и застройки города Костромы) проектируемая территория расположена в территориальной зоне промышленных и коммунально-складских зон размещения объектов II, III класса опасности (П-2).

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ местоположение существующих границ земельных участков и их правовой статус на основании сведений ЕГРН.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500.

Проект выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 года Приказом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 года.

1.2. Обоснование проектных решений

Цели выполнения проекта межевания территории:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- образование земельных участков (территорий) общего пользования;
- установление красных линий для застроенной территории.

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий, в том числе с учетом нормативной ширины магистральных улиц общегородского значения Индустриальной, Дёминской, Зеленой и магистральной улицы районного значения - Базовой.

В результате разработки проекта межевания, на территории образовано 32 земельных участка, из них 10 являются территориями общего пользования.

Обозначение земельного участка	Обоснование
1	2
ЗУ1	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях обеспечения доступа к существующим объектам инженерной инфраструктуры
ЗУ2	<p>Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:36, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий, для исключения изломанности границ и чересполосицы, в связи с установлением красных линий по ул. Зеленой.</p> <p>Перераспределяемая часть земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположена между западной частью границы земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:36 и границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:125. Ширина и конфигурация части земель перераспределяемой к исходному земельному участку с кадастровым номером 44:27:060403:36 не позволяет образовать земельный участок с целью предоставления для строительства, так как будет нарушена сложившаяся линия застройки по ул. Зеленой.</p>
ЗУ3	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях эксплуатации существующего объекта капитального строительства
ЗУ4	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:907, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и исключения изломанности границ и чересполосицы в связи с установлением красных линий по ул. Базовой
ЗУ5	<p>Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:1010, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в связи с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. пересечением части объекта капитального строительства северной частью границы указанного земельного участка; 2. в целях рационального использования территорий и исключения чересполосицы, в связи с установлением красных линий по ул. Базовой
ЗУ6	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях обеспечения доступа к земельным участкам с кадастровыми номерами 44:27:060403:560, 44:27:060403:559, 44:27:060403:568, 44:27:060403:904, 44:27:060403:544
ЗУ7	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:880, находящегося в частной

	<p>собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, вовлечение в оборот которых в виде самостоятельного земельного участка для строительства нецелесообразно в связи с:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. отсутствием беспрепятственного доступа с земель общего пользования; 2. ширина (6 метров) и протяженность не позволяют использовать указанный земельный участок для целей, предусмотренных основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных для территориальной зоны промышленных и коммунально-складских зон размещения объектов II, III класса опасности, без нарушения норм градостроительного и земельного законодательства. Вовлечение в оборот земель, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, предусмотренном ст. 39.28 ЗК РФ, является логичным правовым обоснованием с целью увеличения размера поступающего в бюджет дохода в виде платы за перераспределение земельного участка. В противном случае, использование данной территории возможно будет на основании получения разрешения на использование земель, которое осуществляется на безвозмездной основе.
ЗУ8	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:879, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и исключения чересполосицы в связи с установлением красных линий по ул. Базовой
ЗУ9	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:40, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и исключения чересполосицы в связи с установлением красных линий по ул. Базовой
ЗУ10	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена в целях эксплуатации существующего пожарного водоема
ЗУ11	Образуется путем перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:102, государственная собственность на которые не разграничена, в целях обеспечения доступа к образуемому земельному участку ЗУ12 и к земельным участкам с кадастровыми номерами 44:27:060403:560, 44:27:060403:917, 44:27:060403:911, 44:27:060403:893, 44:27:060403:620, 44:27:060403:988, 44:27:060403:950, 44:27:060403:934, 44:27:060403:935, 44:27:060403:937, 44:27:060403:49, 44:27:060403:861, 44:27:060403:945, 44:27:060403:902, 44:27:060403:913, 44:27:060403:962,

	44:27:060403:123, 44:27:060403:26, 44:27:060403:912, 44:27:060403:442, 44:27:060403:975, 44:27:060403:919, 44:27:060403:625	44:27:060403:887, 44:27:060403:865, 44:27:060403:91, 44:27:060403:916, 44:27:060403:1003,	44:27:060403:963, 44:27:060403:78, 44:27:060403:918, 44:27:060403:1008, 44:27:060403:595,
ЗУ12	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях эксплуатации существующего объекта капитального строительства		
ЗУ13	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях обеспечения доступа к земельным участкам с кадастровыми номерами 44:27:060403:887, 44:27:060403:888, 44:27:060403:889, 44:27:060403:905, 44:27:060403:913		
ЗУ14	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:81, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий, для исключения чересполосицы		
ЗУ15	Образуется одновременно с земельным участком ЗУ19 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:975, находящегося в частной собственности, в целях обеспечения доступа к образуемому земельному участку ЗУ19, земельным участкам с кадастровыми номерами 44:27:060403:1008, 44:27:060403:888, 44:27:060403:889, 44:27:060403:905, 44:27:060403:913, 44:27:060403:109, 44:27:060403:555, 44:27:060403:960		
ЗУ16	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях обеспечения доступа к образуемым земельным участкам ЗУ17, ЗУ18, второму контуру образуемого земельного участка ЗУ15 и земельным участкам с кадастровыми номерами 44:27:060403:887, 44:27:060403:922, 44:27:060403:923, 44:27:060403:976, 44:27:060403:974		
ЗУ17	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:597, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и для исключения чересполосицы		
ЗУ18	Образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:060403:35 и 44:27:060403:890, находящихся в частной собственности у одного лица, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, для исключения чересполосицы и рационального использования территорий		
ЗУ19	Образуется одновременно с земельным участком ЗУ15 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:975, находящегося в частной собственности, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства		
ЗУ20	Образуется путем перераспределения земельного участка с		

	кадастровым номером 44:27:060403:4, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и исключения чересполосицы в связи с установлением красных линий планируемой частью ул. Базовой
ЗУ21	Образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:5 в целях обеспечения доступа к образуемому земельному участку ЗУ20
ЗУ22	Образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:5 с сохранением исходного в изменённых границах для эксплуатации существующего объекта капитального строительства
ЗУ23	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена в целях обеспечения доступа к земельному участку с кадастровым номером 44:27:060403:594
ЗУ24	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:92, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и исключения чересполосицы в связи с установлением красных линий по ул. Индустриальной
ЗУ25	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:93, находящегося в муниципальной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий в связи с установлением красных линий планируемой частью ул. Деминской
ЗУ26	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, для эксплуатации существующего линейного сооружения (железнодорожный тупик)
ЗУ27	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, для эксплуатации существующего линейного сооружения (железнодорожный тупик)
ЗУ28	-
ЗУ29	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях обеспечения доступа к земельным участкам с кадастровыми номерами 44:27:060403:18, 44:27:060403:915, 44:27:060403:625, 44:27:060403:19, 44:27:060403:103, к первому контуру многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:1019, к пятому контуру многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:14206, к части земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:12062, образуемому земельному участку ЗУ26
ЗУ30	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:858, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и

	<p>исключения чересполосицы, в связи с установлением красных линий по ул. Зеленой.</p> <p>Перераспределяемая часть земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположена между западной частью границы земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:858 и границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:125. Ширина и конфигурация части земель, перераспределяемой к исходному земельному участку с кадастровым номером 44:27:060403:858 не позволяет образовать земельный участок с целью предоставления для строительства, так как будет нарушена сложившаяся линия застройки по ул. Зеленой.</p>
ЗУ31	<p>Образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:060403:23, 44:27:060403:1032, 44:27:060403:1018, находящихся в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в целях рационального использования территорий и исключения чересполосицы, в связи с установлением красных линий по ул. Зеленой.</p> <p>Перераспределяемая часть земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположена между западной частью границы земельного участка с кадастровым номером 44:27:060403:23 и границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:125. Ширина и конфигурация части земель перераспределяемой к исходному земельному участку с кадастровым номером 44:27:060403:23 не позволяет образовать земельный участок с целью предоставления для строительства, так как будет препятствовать обеспечению доступа к земельному участку с кадастровым номером 44:27:060403:23 с видом разрешенного использования: для эксплуатации АЗС.</p>
ЗУ32	Образуется путем перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности для обеспечения доступа к образуемому земельному участку ЗУ31

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- 2.1. Чертеж границ существующих земельных участков, объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территорий
- 2.2. Чертеж границ территории объектов культурного наследия
- 2.3. Карта (фрагмент карты) градостроительного зонирования города Костромы