ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ СВЕРДЛОВА, СКВОРЦОВА, НИКИТСКОЙ, ПРОЕЗДОМ НИКИТСКИМ

Проектная документация выполнена в соответствии со следующей нормативной базой:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
6. [Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений](http://base.garant.ru/12172032/)».
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 года № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации».
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области».
9. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
10. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
11. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
12. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

Исходные данные для проектирования:

- кадастровый план территории, представленный филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Костромской области;

- при разработке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки М 1:500.

Координаты проекта межевания территории выполнены в системе МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 года приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 года.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного элемента 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.

Образование земельных участков осуществляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, принадлежащих, физическим и юридическим лицам на иных видах прав, установленных законодательством Российской Федерации.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040637.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ.

Сведения о земельных участках представлены в Материалах по обоснования проекта межевания территории, Том 2, Лист 3 – Ведомость земельных участков.

Планируемая территория входит в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации, утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 года № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации».

Планируемая территория располагается:

- вне границ территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области»;

- вне границ зон охраны объектов культурного наследия в соответствии со схемой границ территорий с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки и города Костромы;

- защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются.

На территории, отведенной под разработку проекта планировки, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в том числе археологического), отсутствуют.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ) в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 данного Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

**Проектные решения**

 Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральным законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Образование земельных участков осуществляется путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве собственности и на иных видах прав, установленных законодательством Российской Федерации.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии по улицам: Свердлова, Скворцова, никитской и проезду Никитский.

Проектом межевания территории предусмотрены линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра.

Присвоение адреса земельным участкам, образуемым путем разделения существующего земельного участка, осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 и Положением об особенностях присвоения, изменения и аннулирования адресов объектов недвижимого имущества на территории города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 ноября 2015 года № 248. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

Градостроительные планы земельных участков на образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на государственный кадастровый учет.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на существующих, изменяемых и вновь образуемых земельных участках устанавливаются в соответствии Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Площади земельных участков, определяемые при проведении кадастровых работ, могут отличаться от площади земельных участков, указанных в проекте межевания территории, не более чем на десять процентов.

В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть проекта межевания территории включает в себя вид разрешенного использования образуемых участков в соответствии с проектом планировки территории.

**Обоснование образования земельного участка ЗУ 1**

К существующему земельному участку с кадастровым номером 44:27:040637:25, на котором расположен индивидуальный жилой дом, осуществляется перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена площадью 574 кв.м., с целью исключения чересполосицы между устанавливаемой красной линией и границей исходного земельного участка.

Участок является угловым и ограничен устанавливаемыми красными линиями с двух сторон. Красная линия по улице Свердлова устанавливается по прямой линии вдоль существующих земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040637:36 и 44:27:040637:42. Красная линия по проезду Никитский устанавливается вдоль границ существующих земельных участков с кадастровыми номерами: 44:27:040637:65, 44:27:040637:55, 44:27:040637:56. Ширина красных линий по проезду Никитский 15,5 метров, по границе образуемого земельного участка ЗУ 1. Из границ образуемого земельного участка исключены опоры линий электропередач. Присоединяемые земли имеют узкую вытянутую форму вдоль палисадника индивидуального дома. Формирование самостоятельного земельного участка и строительство объекта капитального строительства не целесообразно.

**Обоснование образования земельного участка ЗУ 2**

К существующему земельному участку с кадастровым номером 44:27:040637:40, на котором расположен индивидуальный жилой дом, осуществляется перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена площадью 197 кв.м., с целью исключения чересполосицы между устанавливаемой красной линией и границей исходного земельного участка.

Красная линия по улице Свердлова устанавливается по прямой линии вдоль существующих земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040637:36 и 44:27:040637:42. Присоединяемые земли имеют узкую вытянутую форму вдоль палисадника индивидуального дома. Из границ образуемого земельного участка исключены опоры линий электропередач. Формирование самостоятельного земельного участка и строительство объекта капитального строительства не целесообразно. Линия застройки улицы Свердлова сформирована существующими зданиями строительство новых объектов на землях между существующими границами земельных участков и устанавливаемой красной линией не целесообразно.

**Обоснование образования земельного участка ЗУ3**

К существующему земельному участку с кадастровым номером 44:27:040637:53, на котором расположен существующий объект капитального строительства, осуществляется перераспределение земель государственная собственность на которые не разграничена площадью 540 кв.м. с изменением конфигурации земельного участка для удаления чересполосицы между исходным земельным участком и устанавливаемой красной линией. Красная линия по улице Скворцова устанавливается по прямой линии вдоль существующих земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040637:36 и 44:27:040637:56. Образование самостоятельного земельного участка для строительства нового капитального объекта не целесообразно, так как присоединяемые земли умеют узкую вытянутую, изломанную форму. Линия застройки улицы Скворцова сформирована существующими зданиями строительство новых объектов на землях между существующими границами земельных участков и устанавливаемой красной линией не целесообразно.

**Обоснование образования земельного участка ЗУ4**

К существующему земельному участку с кадастровым номером 44:27:040637:456, на котором расположен существующий объект капитального строительства, осуществляется перераспределение земель государственная собственность на которые не разграничена площадью 256 кв.м. с изменением конфигурации земельного участка для удаления чересполосицы между исходным земельным участком и устанавливаемой красной линией. Красная линия по улице Скворцова устанавливается по прямой линии вдоль существующих земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040637:36 и 44:27:040637:56

Образование самостоятельного земельного участка для строительства нового капитального объекта не целесообразно, так как присоединяемые земли умеют узкую вытянутую, изломанную форму. Линия застройки улицы Скворцова сформирована существующими зданиями строительство новых объектов на землях между существующими границами земельных участков и устанавливаемой красной линией не целесообразно.

Доступ к существующим земельным участкам, поставленным на кадастровый учет не имеющих доступ к территории общего пользования, решаются в порядке установления сервитута, предусмотренном статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ.

Частный сервитут устанавливается по соглашению между собственниками соответствующих земельных участков и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество.