ОБОСНОВАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,

ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ БАЗОВОЙ, ГРАНИЦЕЙ ГОРОДА КОСТРОМА

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.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы планируемая территория расположена в функциональной зоне:

- промышленная и коммунально-складская зона IV, V класса опасности (П-3);

- промышленная и коммунально-складская зона II, III класса опасности (П-2);

- зона объектов транспортной инфраструктуры (Т).

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:060401.

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

На рассматриваемой территории по данным государственного кадастра недвижимости учтено 8 земельных участков. 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 межевания территории устанавливаются красные линии по периметру существующих ограждений земельных участков.

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. Проект планировки территории в границах, образуемых в соответствии с настоящим проектом межевания территории земельных участков, отсутствует.

**Обоснование образования земельного участка ЗУ 1**

Проектом предложено изменение конфигурации и увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 44:27:060401:1, с образованием земельного участка с условным номером ЗУ1. Земельный участок ЗУ1 образуется путем присоединения к исходному земельному участку с кадастровым номером 44:27:060401:1 земель государственная собственность на которые не разграничена площадью 6589 м2 для установления ограждения территории первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 44:27:060401:1 и 44:27:060403:9, а также для организации технологического процесса производства. Площадь земель государственная собственность на которые не разграничена и занятых зоной санитарной охраны источников водоснабжения составляет 4220 м2.Выделение самостоятельного земельного участка в целях строительства объекта капитального строительства и (или) ведения хозяйственной деятельности на этих землях невозможно ввиду действия ограничений использования на территории первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

В соответствии с пунктами 3.2.1.1. и 3.2.1.2 Постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Присоединяемые земли государственная собственность на которые не разграничена площадью 2369 м2 заняты существующими инженерными сетями охранная зона которых имеет площадь 373 м2 оставшиеся земли имеют узкую, вытянутую конфигурацию, пересеченную инженерными сетями и не пригодную для выделения самостоятельного земельного участка в целях строительства объекта капитального строительства и (или) ведения хозяйственной деятельности. Присоединяемые земли требуются для организации технологического процесса производства: организация проезда грузового транспорта и транспортных средств для перемещения грузов, организация разворотных и отстойных площадок для грузового транспорта при погрузке/разгрузке.

**Обоснование образования земельного участка ЗУ 2**

Проектом предложено изменение конфигурации и увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 44:27:060401:10, с образованием земельного участка с условным номером ЗУ2. Земельный участок ЗУ2 образуется путем присоединения к исходному земельному участку с кадастровым номером 44:27:060401:10 земель государственная собственность на которые не разграничена площадью 1828 м2. Выделение самостоятельного земельного участка в целях строительства объекта капитального строительства и (или) ведения хозяйственной деятельности невозможно ввиду изломанной конфигурации и действия ограничений использования на территории охранных зон существующих инженерных сетей водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения пересекающих присоединяемые земли по диагонали. Суммарная площадь земель, занятых охранными зонами инженерных сетей составляет 458 м2. Оставшаяся площадь земель государственная собственность на которые не разграничена имеет сложную изломанную конфигурацию и занята существующими проездами к земельному участку с кадастровым номером 44:27:060401:10. Присоединяемые земли требуются для организации технологического процесса производства: организация проезда грузового транспорта и транспортных средств для перемещения грузов, организация разворотных и отстойных площадок для грузового транспорта при погрузке/разгрузке, ожидания очереди загрузки.

Выделение самостоятельного земельного участка не целесообразно, так как будет ограничивать доступ к земельному участку с кадастровым номером 44:27:060401:10, для организации возможности строительства объекта капитального строительства на землях потребуется вынос сети теплотрассы, водопровода и электоросетей обеспечивающих энергоснабжение производственных объектов на земельном участке с кадастровым номером 44:27:060401:10.