

## Введение

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

В соответствии с требованиями части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный Кодекс) проект межевания территории, ограниченной Шереметевским проспектом, рекой Уводь, новым направлением улицы Профсоюзной и границей земельного участка, расположенного по улице Профсоюзной, дом 49 подготовлен ООО «АКС-Проект» на основании Генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 № 694 (далее – Правила), в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235, региональными нормативами градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с ч. 3 ст. 41 Градостроительного Кодекса подготовка документации по планировке территории является обязательной в случае, если необходимо образование земельных участков и такое образование в соответствии с земельным законодательством осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

В отношении планируемой территории имеется проект планировки, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова от 27.05.2015 №1119 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Шереметевским проспектом, рекой Уводь, новым направлением улицы Профсоюзной и границей земельного участка, расположенного по улице Профсоюзной, дом 49». Проект межевания подготовлен в виде отдельного документа (что не противоречит требованиям Градостроительного Кодекса) с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков. Решения принятые в настоящем проекте межевания не противоречат вышеуказанному проекту планировки.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты, объекты капитального строительства на стадии строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальных зон О-1(Зона делового, общественного и коммерческого назначения), Ж-3(Зона застройки многоэтажными жилыми домами) и Р-2(Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных). Часть планируемой территории расположена в территориальной зоне П-2(Коммунально-складская зона) в границах территории общего пользования, необходимой для прохождения улицы Бубнова в перспективном направлении в соответствии с Генеральным планом. Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 16.05.2019 г. № 682.

Задачами подготовки проекта межевания является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: установление границы образуемых земельных участков, в случае, если имеется возможность их образования.

## Проект межевания территории

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта межевания. Проект межевания территории подготовлен на топографической съемке М1:2000.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами Правил.

Земельные участки, расположенные в границах проекта межевания относятся к категории земель - земли населенных пунктов. В проекте межевания использовалась информация о земельных участках, полученная на момент подготовки проекта, согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости – кадастрового плана территории в кадастровых кварталах 37:24:010123, 37:24:010121 и 37:24:010125 попадающих в границы проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат местная г.Иваново, класс геодезической сети – ОМС 1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

Проектом предусматривается образование одного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010123:ЗУ1, площадью 2813,83 кв.м., путем образования из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Таблица площади образуемого земельного участка**

Обозначение земельного участка	Кадастровый квартал, в границах которого образуется земельный участок	Категория земель	Площадь участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Способ образования
:ЗУ1	37:24:010123	Земли населенных пунктов	2813,83	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6)	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации)

--	--	--	--	--	--

В связи с тем, что в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта межевания осуществляется без подготовки проекта планировки, вид разрешенного использования вновь образованного земельного участка принят в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны О-1, установленным в Правилах. Выбранный вид разрешенного использования образуемого земельного участка является основным видом разрешенного использования данной территориальной зоны. Описание вида в соответствии с Правилами: «Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилая дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир). Размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома».

Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен с земель общего пользования. С северо-восточной стороны доступен подход с территории набережной.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом межевания не предусматривается. Однако, необходимо отметить, что в границах территории общего пользования перспективного направления улицы Бубнова расположены земельные участки и объекты капитального строительства, обремененные правами. В случае принятия решения о строительстве объекта местного значения – улицы Бубнова с мостом через реку Уводь для реализации Генерального плана, потребуется подготовка документации по планировке с указанием земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, в отношении которых потребуется изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В границах планировки отсутствуют участки лесов.

Публичные сервитуты в планируемых границах не устанавливаются.

Земельные участки, границы которых на момент подготовки проекта межевания установлены в соответствии с действующим законодательством, не изменяются.

### Характерные точки границ образуемого земельного участка

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	781,48	1075,33
2	752,39	1109,09
3	748,42	1105,82
4	725,84	1131,70
5	713,47	1103,90
6	709,56	1096,85

7	741,75	1057,77
8	744,13	1055,01
9	749,63	1045,66
10	777,08	1071,23
1	781,48	1075,33

На данной территории существующие красные линии, установлены проектом планировки территории, утвержденным Постановлением Администрации города Иванова от 27.05.2015 №1119 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Шереметевским проспектом, рекой Уводь, новым направлением улицы Профсоюзной и границей земельного участка, расположенного по улице Профсоюзной, дом 49», и проектом планировки территории, утвержденным Постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 №1970 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь». Установление, изменение или отмена красных линий настоящим проектом планировки не предполагается. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимать в соответствии с вышеуказанными проектами планировки территории и в соответствии с Правилами.

#### Характерные точки красных линий

Существующие красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	988.28	835.33
2	728.25	1137.11
3	713.47	1103.90
4	703.06	1085.15
5	691.40	1067.63
6	948.52	796.55
1	988.28	835.33

Линии отступа от красных линий		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	984.17	835.50
2	729.06	1131.57
3	716.16	1102.56
4	705.63	1083.58
5	695.22	1067.96
6	948.60	800.82
1	984.17	835.50

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования. Основные технико-экономические показатели проекта межевания приведены в графической части.