

Введение

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

В соответствии с требованиями части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации проект межевания территории ограниченной улицами Арсения, Бубнова, Пушкина и Марии Рябининой подготовлен ООО «АКС-Проект» на основании генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323(в редакции решения от 25.05.2016 №197), правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 № 694, 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 Российской Федерации 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.

Поскольку в границах рассматриваемой территории не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в соответствии с ч. 5 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации допускается подготовка проекта межевания без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса. Данный проект межевания подготавливается с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, что соответствует требованиям п.1 части 2 ст. 41 Градостроительного Кодекса.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. 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 территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 06.09.2018 г. № 1132.

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

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

Проект межевания территории

Проект межевания территории разработан на топографической съемке М1:700.

Образование земельного участка с кадастровым номером 37:24:010136:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул.Арсения, д.40/19, площадью 704,74 кв.м., необходимо выполнить путем перераспределения земель находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 37:24:010136:6, находящегося в частной собственности (в соответствии с п.1 ст.39.28 Земельного кодекса РФ).

В проекте межевания использовалась информация о земельных участках на данный момент времени согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастрового плана территории, в кадастровом квартале 37:24:010136, попадающих в пределы границ проектирования. Также результаты инженерных изысканий получены в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта межевания.

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.

Таблица площади образуемого земельного участка

Обозначение земельного участка	Кадастровые кварталы, в границах которых образуется земельный участок	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Способ образования
:ЗУ1	37:24:010136	Земли населенных пунктов	Деловое управление, (код вида 4.1)	704,74	Перераспределение з/у 37:24:010136:6 и земель кадастрового квартала

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, территория расположена в зоне ЖЗ (зона застройки многоэтажными жилыми домами). Образование отдельного земельного участка из земель с дальнейшей реализацией его через торги невозможно по причине недостаточной площади для данного разрешенного использования. Рассматриваемый земельный участок расположен в центральной части города Иваново, в квартале ограниченном улицами Арсения, Бубнова, Пушкина и Марии Рябиной.

Согласно схеме зонирования района данная территория предусмотрена для размещения объектов жилой застройки. Вокруг рассматриваемой территории расположена сложившаяся общественная и жилая застройка.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет – 295,83 кв.м.

Участок проектирования имеет правильную форму.

Участок граничит:

с севера – с земельным участком для индивидуального жилого дома;
с востока – с переулком Рыночный;
с запада – с территорией индивидуального жилого дома;
с юга – с земельным участком для существующего многоквартирного жилого дома.

Рассматриваемый земельный участок расположен в градостроительной зоне Ж-3 (зона многоэтажной жилой застройки).

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также объектов обслуживания населения.

Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- дошкольное начальное и среднее общее образование;
- деловое управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

В соответствии с материалами генерального плана города Иванова, размещение здания делового управления (административное здание) на данном участке соответствует функциональному зонированию и режиму использования данной территории.

При образовании самостоятельного земельного участка площадью 295,83 кв.м., находящегося в государственной или муниципальной собственности, расположенного в квартале ограниченном улицами Арсения, Бубнова, Пушкина и Марии Рябининой с целью дальнейшего его предоставления посредством торгов под размещение здания делового управления (административное здание) необходимо предусмотреть нормативные площадки для обслуживания объекта делового управления (площадку для мусорных контейнеров, стоянку для временного хранения легковых автомобилей на нормативном расстоянии от зданий, строений и сооружений).

Кроме этого, согласно правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 24.05.2017 № 386 максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% (площадь застройки составит 147,91 кв.м.).

Земельный участок, площадью 295,83 кв.м., находящийся в государственной или муниципальной собственности, расположенный в квартале ограниченном улицами Арсения, Бубнова, Пушкина и Марии Рябининой с целью дальнейшего его предоставления посредством торгов под размещение здания делового управления не соответствует всем действующим нормам.

Рассматриваемый земельный участок является смежным с земельным участком 37:24:010136:6.

При перераспределении земель для образования земельного участка 37:24:010136:3У1, площадью 704,74 кв.м, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Арсения, д. 40/19, появляется возможность размещения на данной территории объекта капитального строительства в соответствии со всеми действующими нормами.

В градостроительном отношении участок 37:24:010136:3У1 расположен удачно для размещения объекта делового управления в силу следующих причин:

- проектируемая площадка находится в жилом массиве недалеко от транспортных магистралей;
- имеется возможность использовать существующие объекты инженерной инфраструктуры прилегающих территорий, а также прокладка новых инженерных сетей и

коммуникаций основных видов энергоресурсов (водопровод, канализация, электроэнергия, теплосети);

- при условии выполнения мероприятий по охране окружающей среды ущерб природной среде от размещения дополнительных объектов общественного назначения сведен к минимуму.

Вновь образуемый земельный участок будет отнесен к категории: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: «Деловое управление», код вида 4.1.

Образуемый земельный участок обеспечивает устойчивое развитие территории, исключает вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу, а также соответствует условию увеличения площади образуемого земельного участка в результате перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен с земель общего пользования.

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.

В границах планировки отсутствуют участки лесов, а также в границах планируемой территории отсутствует утвержденный проект межевания территории, содержащий перечень координат характерных точек границ этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет. Границы существующих земельных участков, которых не затронули проектные решения, оставлены без изменений.

Характерные точки границ образуемого земельного участка

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	209,58	649,59
2	209,20	650,18
3	205,41	655,94
4	199,61	664,74
5	199,27	665,25
6	193,04	661,72
7	180,82	654,60
н8	183,78	649,71
н9	180,24	647,47
н10	177,27	652,44
11	166,94	646,15
н12	175,93	628,16
13	189,92	639,59
14	191,68	640,29
15	193,46	640,01

16	196,64	641,52
1	209,58	649,59

На данной территории существующие красные линии утверждены Постановлением Администрации г.Иваново от 09.02.2010 г. №200 об утверждении красных линий. Установление новых красных линий не предусмотрено. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты в соответствии с установленными Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694.

Границы зон действия публичных сервитутов на данной территории отсутствуют, т.к. публичные сервитуты проектом межевания не устанавливались.

Характерные точки красных линий

Существующие красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	x	y
1	258,03	574,76
2	143,36	765,53
3	80,77	735,41
4	191,96	513,23

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.