

Пояснительная записка

Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 37:24: 030131 разработан ООО «АКБ СТАЛЬ» (далее - Исполнитель) на основании постановления Администрации города Иванова (далее – Администрация) от 04.08.2016 № 1453 «О подготовке документации по планировке территории Вокзальной площади города Иванова».

Территория города Иванова в границах кадастрового квартала 37:24:030131 относится к категории - земли населенных пунктов.

В соответствии с ПЗЗ г.Иванова в рамках заданного кадастрового квартала выделены следующие территориальные зоны:

- зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности – О-3;
- зона делового и коммерческого назначения – О-1;
- зона размещения культовых объектов – О-4;
- зона городских парков, скверов, бульваров и набережных – Р-2.

Согласно письма Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 05.02.2018 № 0305-01-13, на планируемой территории расположены:

- региональный памятник культурного наследия «Вокзал железнодорожный, 1933г., архитектор В.М. Каверинский»;
- выявленный объект культурного наследия «Монументально-декоративная композиция «Молодым революционеркам текстильного края».

В соответствии с пунктом 2 статьи 43 Градостроительного кодекса подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания подготовлен в соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации руководствуясь:

- Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – ПЗЗ г.Иванова);
- Генеральным планом города Иванова на период до 2025 года, утверждённым решением Ивановской городской Думы от 20.12.2006 № 323 (далее – Генплан);
- техническим заданием, утвержденным постановлением администрации города

Иваново от 04.08.2016 № 1453 «О подготовке документации по планировке территории Вокзальной площади города Иванова».

Образование земельных участков предполагается осуществить в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации путём:

- образования земельных участков из земель населённых пунктов;
- перераспределения земельных участков;
- перераспределение земельных участков, в том числе с процедурой изъятия.

Границы существующих земельных участков нанесены на плановую основу согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости – кадастровых планов территории кадастрового квартала № 37:24:030131.

Проект межевания территории разработан на топографической съёмке М 1:500.

Проект межевания территории (далее – Проект) предназначен для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания:

- устанавливаются границы и определяются площади земельных участков для неразграниченных земель населённых пунктов, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- корректируются красные линии, с учетом планировочного решения проекта планировки территории, определяются координаты поворотных точек красных линий.

Код разрешенного использования земельных участков соответствует Приказу Министерства экономического развития РФ от 1.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Образование земельных участков по адресу: г. Иваново, пл. Вокзальная, предлагается осуществить в 2 этапа:

1 этап.

Выполнить перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030131:27 и 37:24:030131:18. На планируемой территории предлагается размещение объекта капитального строительства религиозного назначения (дом причта) в границах территории храмового комплекса.

Земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:030131:27 и 37:24:030131:18, предоставлены в безвозмездное срочное пользование религиозной организации «Введенский женский монастырь Иваново-Вознесенской Епархии Русской Православной церкви».

В соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса РФ выполняется перераспределение земельного участка с кадастровым номером 37:24:030131:18, площадью 1592,0 м.кв. и земельного участка с кадастровым номером 37:24:030131:27.

При перераспределении земельных участков образуется четыре земельных участка:

- земельный участок с К№ 37:24:030131:ЗУ1, ориентировочной площадью 2859 м.кв, с разрешенным использованием: религиозное использование (код 3.7);

- земельный участок с К№ 37:24:030131:3У2, ориентировочной площадью 1204 м.кв. с разрешенным использованием: религиозное использование (код 3.7)

- земельный участок с К№ 37:24:030131: 3У3, ориентировочной площадью 32 м.кв. с разрешенным использованием: земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);

- земельный участок с К№ 37:24:030131: 3У4, ориентировочной площадью 7 м.кв. с разрешенным использованием: земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

Рядом с Храмовым комплексом предлагается создание зоны отдыха и парковок.

Для обеспечения формирования единого облика планируемой территории Проектом предлагается сменить вид разрешенного использования на «земельные участки (территории) общего пользования»:

- К№ 37:24:030131:30 существующее разрешенное использование земельного участка - для строительства предприятия общественного питания, расположенный по адресу: Ивановская обл, г Иваново, ул Карла Маркса (у железнодорожного вокзала), аренда земельного участка - прекращена;

- К№ 37:24:030131:29 существующее разрешенное использование земельного участка - для строительства предприятия общественного питания, расположенный по адресу: Ивановская обл, г Иваново, ул Карла Маркса (у железнодорожного вокзала), аренда земельного участка - прекращена;

- К№3 7:24:030131:28 существующее разрешенное использование земельного участка - для установки пункта продаж автобусных билетов, расположенный по адресу: Ивановская обл, г Иваново, пл. Вокзальная, аренда земельного участка - прекращена.

Земельный участок с К№ 37:24:030131:25 (существующее разрешенное использование земельного участка - под объект рекламы, не являющийся объектом недвижимости) расположенный по адресу: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Карла Маркса, у железнодорожного вокзала, предоставлен в аренду.

В отношении земельного участка с К№ 37:24:030131:25 рекомендуется:

- расторгнуть договор аренды в соответствии с условиями договора;
- сменить вид разрешенного использования на «земельные участки (территории) общего пользования».

2 этап.

1) Земельный участок с условным К№ 37:24:030131:3У2, полученный на 1 этапе путем перераспределения участков с кадастровыми номерами 37:24:030131:27 и 37:24:030131:18, планируется для размещения объекта капитального строительства религиозного назначения (дом причта) в границах территории Храмового комплекса.

В соответствии главой V.4 Земельного кодекса РФ Проектом предусмотрено перераспределение земельного участка с условным К№ 37:24:030131:3У2 с земельными участками государственная собственность на которые не разграничена.

В результате перераспределения земельных участков, находящихся в государственной собственности, образуется земельный участок с условным К№ 37:24:030131:ЗУ5. Ориентировочная площадь земельного участка составит 1615 кв.м, разрешенное пользование - религиозное использование (код 3.7). Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Вышеуказанные действия возможны:

1. Если земельный участок, который находится в государственной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута (п.п.2 п.1 ст.39.27 Земельного кодекса РФ).

2. При условии предварительного прекращения прав на земельный участок с кадастровым номером 37:24:030131:ЗУ2 (п.1 ст.11.7 Земельного кодекса РФ).

2) С целью приведения к нормативным показателям ширины проезжей части внутриквартальной дороги (объект местного значения), проходящей по улице Калинина, Проектом предусмотрено:

а) изъятие земельных участков с кадастровыми номерами (п.п.1.п.4 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ):

- 37:24:020143:12 расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, у дома № 1, пл. Вокзальная, вид разрешенного использования – объект торговли, форма собственности – частная собственность;

- 37:24:000000:17 (состоит из земельных участков с К№37:24:030131:16 и К№37:24:030131:37) расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, у дома № 1, пл. Вокзальная, вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли, форма собственности – общая долевая собственность.

Основания для изъятия данных земельных участков (со строениями на них) для государственных или муниципальных нужд - строительство объектов местного значения (автомобильные дороги местного значения), согласно п.2 ст. 49 Земельного кодекса РФ.

Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов (п.3. ст.56.3 Земельного кодекса РФ).

б) смена вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020143:12 и 37:24:000000:17 на «земельные участки (территории) общего пользования».

в) образование земельного участка с условным кадастровым №37:24:000000:ЗУ6 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020143:12 и 37:24:000000:17 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с п.п.2 п.1 ст.39.27 Земельного кодекса РФ.

Существование исходных земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020143:12 и 37:24:000000:17 прекращается и образуется новый земельный участок с условным кадастровым №37:24:000000:ЗУ6. Вид разрешенного использования –

земельные участки (территории) общего пользования, ориентировочной площадью 2719 кв.м. с целью формирования на данном участке внутриквартальной дороги.

Публичные сервитуты и необходимость их установления отсутствует (в соответствии с п. 5 ч. 6 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ на чертеже межевания территории отображаются границы зон действия публичных сервитутов. Следовательно, в проекте межевания территории отображаются границы публичных сервитутов, которые уже установлены. Так как на территории проектирования отсутствуют установленные в законном порядке публичные сервитуты, то они на чертеже межевания не отображены).

Таблица 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Способ образования
1	2	3	4
37:24:030131:3У2	религиозное использование	1204	В соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса РФ выполняется перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030131:27 и 37:24:030131:18
37:24:030131:3У1	религиозное использование	2859	
37:24:030131:3У5	религиозное использование	1615	Образование земельного участка (п.п.2 п.1 ст.39.27 Земельного кодекса РФ) путем перераспределения земельного участка с условным К№ 37:24:030131:3У2 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности
37:24:000000:3У6	Земельные участки (территории) общего пользования	2719	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020143:12 и 37:24:000000:17, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (п.п.2 п.1 ст.39.27 Земельного кодекса РФ)

Таблица 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
37:24:030131:27:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	32
37:24:030131:27:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования	7
37:24:000000:ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	2719

Таблица 3. Перечень и сведения о земельных участках, в отношении которых необходимо сменить вид разрешенного использования

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования (существующий)	Вид разрешенного использования (планируемый)	Площадь, кв.м.
37:24:030131:25	под объект рекламы, не являющийся объектом недвижимости	Земельные участки (территории) общего пользования	25
37:24:030131:28	для установки пункта продаж автобусных билетов	Земельные участки (территории) общего пользования	50
37:24:030131:29	для строительства предприятия общественного питания	Земельные участки (территории) общего пользования	616
37:24:030131:30	для строительства предприятия общественного питания	Земельные участки (территории) общего пользования	616