

## 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 – ГрК РФ) «Проект внесения изменений в проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Громобоя, Калинина, 9 Января, проспект Ленина, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 29.03.2019 №480» 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 ГрК РФ 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 ГрК РФ допускается подготовка проекта межевания без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ. Данный проект межевания подготавливается с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, что соответствует требованиям п.1 части 2 ст. 41 ГрК РФ.

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 регламентам территориальных зон Ж-3, Р-2 и О-1, попадающих в границы территории проекта межевания.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова № 289 от 11.03.2020.

Задачами подготовки проекта являются анализ фактического землепользования, возможность образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства и определение границ территории общего пользования.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков, установление (координирование) красных линий.

## Проект межевания территории

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

В проекте межевания использовалась информация о земельных участках на данный момент времени согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – в кадастровых кварталах 37:24:020118, 37:24:020119, 37:24:020120, 37:24:020121, попадающих в границы территории проектирования. Также были использованы результаты инженерных изысканий, полученных на основании утвержденного задания на выполнение инженерных изысканий.

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.

Рассматриваемая проектом территория расположена в центральной части города Иванова, ограниченном улицами Андрианова, Калинина, Международной и переулком Пограничным.

Вокруг рассматриваемой территории расположена сложившаяся общественная и жилая застройка.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Участок граничит:

- с севера – с проездом по ул. Андрианова;
- с востока – с земельным участком для существующего многоквартирного жилого дома;
- с запада – с земельным участком для существующего многоквартирного жилого дома;
- с юга – с землями кадастрового квартала.

В соответствии с Правилами, территория, в пределах которой расположен рассматриваемый земельный участок, отнесена к территориальной зоне - Ж-3 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Градостроительным регламентом территориальной зоны - Ж-3. (пункт 4 статья 30 Правил) установлены следующие основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Среднеэтажная жилая застройка (код вида 2.5),
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – для зоны Ж-3 (код вида 2.6)
- Обслуживание жилой застройки (код вида 2.7)
- Государственное управление (код вида 3.8.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3)
- Общее пользование водными объектами (код вида 11.1).
- Земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0)
- Улично-дорожная сеть (код вида 12.0.1)
- Благоустройство территории (код вида 12.0.2)

Также градостроительным регламентом зоны - Ж-3 установлены, в том числе, следующие условно разрешенные виды использования земельного участка:

- Обслуживание жилой застройки (код вида 2.7). Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.3, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, если их размещение необходимо для

обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

- Хранение автотранспорта (код вида 2.7.1)
- Заправка транспортных средств (код вида 4.9.1.1)
- Автомобильные мойки (код вида 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (код вида 4.9.1.4)
- Обеспечение вооруженных сил (код вида 8.1)

Также градостроительным регламентом зоны - Ж-3 установлены, в том числе, следующие вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними):

- Среднеэтажная жилая застройка (код вида 2.5). Благоустройство и озеленение. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6). Благоустройство и озеленение придомовых территорий. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок.

Из анализа существующего состояния территории, а также исходя из видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-3, на данной территории целесообразно размещение преимущественно объектов капитального строительства жилого назначения. В соответствии с пунктом 4 статьи 30 Правил предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6 - 0,16 га.

Проектом предлагается образование двух земельных участков в два последовательных этапа.

### **1 этап.**

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:020120:3, площадью 1044,0 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Андрианова, дом 18 находится в частной собственности и планируется к застройке. На данном участке проходят инженерные коммуникации, а именно электрические сети и сети водопровода и канализации. Также у многоквартирного жилого дома 12 по ул. Андрианова располагается детская площадка. Игровая площадка установлена в 2013 году по наказу избирателей депутатом Ивановской городской Думы. В настоящее время данное детское оборудование находится на балансе МКУ по УЖФ.

Таким образом, проектом образуется земельный участок с условным номером 37:24:020120:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Андрианова, у д.12, площадью 415,43 кв.м. из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код вида 12.0). Образование данного земельного участка необходимо для сохранения коридора для выноса сетей, а также в связи с тем, что на данном земельном участке расположена детская площадка.

### **2 этап.**

В ходе разработки проекта был проведен анализ возможности образования самостоятельного земельного участка между домами 12 и 18 по улице Андрианова.

Фактором, подтверждающим невозможность образования самостоятельного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, расположенного в квартале ограниченном улицами Андрианова, Калинина, Международной и переулком Пограничным с целью дальнейшего его предоставления посредством торгов:

- для видов разрешенного использования «заправка транспортных средств» (код вида 4.9.1.1); «автомобильные мойки» (код вида 4.9.1.3); «ремонт автомобилей» (код вида 4.9.1.4) является наличие санитарно-защитной зоны и/или санитарных разрывов до зданий различного назначения для такого рода объектов, а также регламенты, в том числе параметры, установленные Правилами;

- под размещение многоквартирного дома и/или объекта обслуживания жилой застройки являются нормативные площадки для обслуживания объекта капитального строительства (площадка для мусорных контейнеров, стоянка для временного хранения легковых автомобилей на нормативном расстоянии от зданий, строений и сооружений, а в случае размещения многоквартирного дома и детская и спортивная площадки), а также соблюдения параметров застройки территориальной зоны Ж-3.

Конфигурация земельного участка имеет узкую вытянутую форму. С учетом конфигурации и размера земельного участка, невозможно соблюдение технических регламентов, площади застройки недостаточно для размещения на ней вышеперечисленных объектов, отвечающим всем требованиям современных нормативов и региональным и местным нормам строительного проектирования.

Таким образом, образование самостоятельного земельного участка невозможно.

Проектом предлагается образование земельного участка с условным номером 37:24:020120:3У2, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Андрианова, д.18, площадью 1609,85 кв.м., с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6, путем перераспределения земель находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 37:24:020120:3, находящегося в частной собственности, с целью исключения чересполосицы, в соответствии с п.1 ст.39.28 Земельного кодекса РФ.

На предполагаемом к образованию земельном участке с условным номером 37:24:020120:3У2 находится кирпичная постройка (гараж) в полуразрушенном состоянии. Объект не стоит на кадастровом учете в Росреестре, права не зарегистрированы и сведения о собственниках отсутствуют. Сооружение является самовольной постройкой и подлежит сносу.

07.04.2021г. издано постановление Администрации города Иванова № 419 «Об осуществлении сноса данной самовольной постройки, расположенной по адресу: город Иваново, улица Андрианова, у дома 18». Выполнение 2 этапа межевания возможно только после фактического сноса самовольной постройки.

Установление границ земельного участка на местности, изготовление межевого плана, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка с условным номером 37:24:020120:3У2 (2 этап межевания) возможно только после выполнения 1 этапа межевания. Постановку на государственный кадастровый учет земельного участка с условным номером 37:24:020120:3У2 осуществляет Администрация города Иванова.

**Таблица площади образуемых земельных участков**

Обозначение земельного участка	Кадастровые кварталы, в границах которых образуется земельный участок	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Способ образования
<b>1 ЭТАП</b>					
:ЗУ1	37:24:020120	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0)	415,43	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации)
<b>2 ЭТАП</b>					
:ЗУ2	37:24:020120	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6)	1609,85	Перераспределение з/у 37:24:020120:3 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии с п.1 ст.39.28 ЗК РФ)

**Характерные точки границ образуемых земельных участков**

<b>ЗУ1(1 ЭТАП)</b>		
Характерные точки границ	координаты	
	х	у
н1	2028.97	-205.41
н2	1982.45	-201.63
3	1962.37	-200.00
4	1962.00	-206.58
н5	2028.48	-211.25
н1	2028.97	-205.41

<b>ЗУ2(2 ЭТАП)</b>		
Характерные точки границ	координаты	
	х	у
н1	2028.97	-205.41
6	2030.03	-192.80
7	2031.86	-171.00
8	2011.75	-169.20
9	2003.60	-167.75
10	1997.15	-167.26
11	1986.76	-166.46
12	1983.92	-190.00
н2	1982.45	-201.63
н1	2028.97	-205.41

Кроме того, до заключения соглашения о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 37:24:020120:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, необходимо получить технические условия на вынос сетей электроснабжения и водопровода.

Образуемый земельный участок с условным номером 37:24:020120:3У1, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Андрианова, у д.12, площадью 415,43 кв.м. будет отнесен к земельным участкам общего пользования, в отношении которого не предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В границах планировки отсутствуют участки лесов, лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

Границы зон действия публичных сервитутов на данной территории отсутствуют.

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 красных линий

Установленные красные линии		
Характерные точки границ	координаты	
	х	у
1	1873.22	-5.69
2	1856.75	-178.68
3	1843.74	-396.86
4	2118.42	-451.22
5	2128.10	-394.76
6	2165.66	-39.37
7	2057.00	-22.57
8	2031.36	-339.92
9	2040.03	-339.95
10	2037.76	-367.06
11	2015.46	-366.38
12	2044.47	-20.76

Проектом предусматривается установление красных линий. 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.

## Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания		
Характерные точки границ	координаты	
	х	у
1	1831.88	-404.44
2	2118.91	-467.29
3	2168.48	-30.84
4	1862.31	4,80

Территория проекта межевания полностью расположена в зоне регулирования застройки (первая режимная зона). Таким образом, в отношении данной территории действуют требования, установленные приказом Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 3 ноября 2016 г. № 100-о «Об утверждении положения о порядке согласования проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры, установленных в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации».

В границах территории проекта межевания, расположены следующие объекты культурного наследия:

- Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Александровская улица» (распоряжение Департамента культуры и туризма Ивановской области от 20.01.2015 № 17 «Об объекте культурного наследия местного (муниципального) значения «Александровская улица, расположенная по адресу: Иваново, пр. Ленина, 25,31,33,37,37а,39,41,43,47,58,60,62,84,88,90,92,98,100,102»). Приказ комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 24.09.2018 г. № 61-о «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Александровская улица», последняя четверть XIX в.-1950-е гг. (Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, 25, 31, 33, 37, 37а, 39, 41, 43, 47, 58, 60, 62, 84, 88, 90, 92, 98,100,102);

- Границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Ул. Калинина и ул. Громобоя. Фрагмент застройки 1930-х-1950-х гг.» (Ивановская область, г. Иваново, ул. Громобоя, ул. Калинина) (вид - достопримечательное место). Границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения утверждены Приказом Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия № 29-о от 11.10.2019.

- Охранная зона ОЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой "Подкова". 1933 - 1934 годы. Арх. А.И. Панов"

Распоряжением Департамента культуры и туризма Ивановской области от 20.01.2015 № 17 «Об объекте культурного наследия местного (муниципального) значения «Александровская улица», расположенного по адресу: г. Иваново, пр. Ленина, 25, 31, 33, 37, 37а, 39, 41/7, 43, 47, 58, 60, 62, 84, 88, 90, 92, 98, 100, 102» утверждена карта (схема) достопримечательного места местного (муниципального) значения «Александровская улица».

Охранные зоны и зоны регулирования застройки памятников истории и культуры г. Иваново расположенные в границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, отражены в графической части – материалы по обоснованию.

При проведении проектных работ руководствоваться режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам. Таким образом, при организации и проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры и зон особыми режимами использования земель при строительстве новых и реконструкции существующих капитальных зданий и сооружений, инфраструктурных объектов, связанных со строительством подземных инженерных коммуникаций (сетей) и сооружений, строительством дорог и разработкой грунта, необходимо учесть требования приказа Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 3 ноября 2016 г. № 100-о «Об утверждении положения о порядке согласования проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры, установленных в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации» и статью 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В границах территории проекта межевания располагается оголовок, принадлежащий защитному сооружению гражданской обороны (далее - ЗС ГО) и является его частью. Все мероприятия, рекомендованные сводом правил п.5 и п.7 СП 165.1325800.2014, и п. 5.4.9, п.5.4.10, таблица 5.5 СП 88.13330.2014 учтены в ранее выполненном и утвержденном проекте межевания территории (постановлением Администрации города Иванова от 29.03.2019г. № 480).

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.