

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

1.1. Текстовая часть

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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 города Иванова, ограниченной улицами Красногвардейской, Марии Рябининой, Смирнова, площадью Революции разработан на основании генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, 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.

Основание для подготовки проекта межевания: постановление Администрации города Иванова от 02.03.2020 № 249 «Об утверждении задания на проведение инженерных изысканий и о подготовке проекта межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Красногвардейской, Марии Рябининой, Смирнова, площадью Революции»

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов торговли, а также для предоставления коммунальных услуг.

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 земельных участков, что соответствует требованиям п.1 части 2 ст. 41 Градостроительного Кодекса.

Проектом предусмотрено:

1. Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 37:24:010140:56, находящегося в частной собственности в соответствии с частью 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Образование земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности, на территории кадастрового квартала 37:24:010140 в соответствии со статьей 11.3. Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Установление публичного сервитута на образуемом земельном участке с кадастровым номером 37:24:010140:56 для обеспечения прохода и проезда к образуемому земельному участку 37:24:010140:ЗУ2 в соответствии с подпунктом 1 части 4 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Площадь земель государственной и муниципальной собственности, включаемых в образуемый земельный участок путем перераспределения составляет 583 кв.м. В соответствии с пунктом 9 статьи 28 Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 № 694 минимальный размер земельного участка, расположенного вдоль магистральных дорог и улиц, в территориальных зонах О-1, О-2, О-3, О-4, Ж-3, для всех видов разрешенного использования, за исключением видов разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), - не менее 0,06 га, за исключением территории объектов культурного наследия - достопримечательных мест.

Образовать самостоятельный земельный участок, без нарушения установленных законодательством требований, из земель, предполагаемых к перераспределению **не представляется возможным** т.к. в соответствии с частью 6 статьи 11.9. Земельного Кодекса Российской Федерации образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, так же в случае образования нового участка он будет иметь неправильную геометрическую форму, на котором необходимо установить публичный сервитут для прохода и проезда к участку с разрешенным использованием – «Предоставление коммунальных услуг» (код вида – 3.1.1.), так же данный земельный участок не подходит для строительства нового здания т.к. соблюдение всех норм и отступов от границы земельного участка до зоны допустимого размещения строительства объекта приведет к строительству узкого и длинного здания.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Имеются действующие линейные объекты. Современное состояние территории – преимущественно общественно-деловая зона.

В соответствии с Генеральным планом города территория относится к общественно-деловой зоне, объектам улично-дорожной сети: магистральная улица районного значения регулируемого движения (улица Смирнова), жилые улицы пешеходно-транспортные (улицы Красногвардейская, Марии Рябининой).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1. Территория относится к категории - земли населенных пунктов. Площадь территории - 3,26 га.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:010140:56 - для размещения объектов торговли (торговый комплекс - код вида 4.2), расположенного в границах планируемой территории, соответствует основному виду разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения).

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания		
номер точки	X	Y
1	37.38	109.96
2	-21.48	223.07
3	-40.84	259.76
4	-90.82	383.48
5	-190.47	347.13
6	-123.50	199.75
7	-83.48	111.73
8	-64.26	45.33
9	-47.14	56.24
1	37.37	109.95

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.

Проект межевания территории разработан на топографическом плане масштаба 1:500. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «Геомир» в 2020 году согласно технического задания в соответствии с действующими нормами.

В проекте межевания использовалась информация из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках кадастрового квартала 37:24:010140, согласно которой земельный участок с кадастровым номером 37:24:010140:56 находится в собственности у Смирновой Т.Б.

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

В границах проекта межевания особо охраняемые природные территории отсутствуют.

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.

На проектируемой территории расположены:

- объект культурного наследия регионального значения «Торговые ряды братьев Н.И. и В.И. Куражевых», расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Смирнова, д. 3. Приказом Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области от 21.10.2014 № 58 утверждены границы территории указанного памятника, а также особый правовой режим использования земельных участков в границах территории данного объекта культурного наследия регионального значения;

- выявленный объект культурного наследия «Здание текстильной мануфактуры Щудровых первой половины XIX в.» (г. Иваново, ул. Красногвардейская, 12а). Приказом комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 19.12.2016 № 113-о утверждены границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения.

- выявленные объекты культурного наследия «Застройка улицы Смирнова. Комплекс» (г. Иваново, Смирнова ул., 3, 7, 9,13,15,17, 21/1,39, 8,10,10а, 12,14,16,20,22/2, 40, 42/2), «Бывший набойный корпус мануфактуры Щудровых» (г. Иваново, Красногвардейская ул., 12), «Дом, в котором родился и провел детские и юношеские годы жизни выдающийся мастер графического искусства Народный художник СССР Б.И. Пророков» (г. Иваново, Лежневская ул., 6/17) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Улица Смирнова. Фрагмент застройки, перв. треть XIX в. - 1910-е гг.» (г. Иваново, Смирнова ул.).

Рассматриваемая территория находится в зоне регулирования застройки (первой режимной зоне). 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 соответствии с Распоряжением Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 12.03.2020 №40-о и от 03.03.2020 № 14-о образуемые земельные участки попадают в пространственно-планировочную структуру достопримечательного места объекта культурного

наследия местного (муниципального) значения «Улица Смирнова. Фрагмент застройки, перв. треть XIX в. — 1910-е гг.».

Установление красных линий

На данной территории существующие красные линии утверждены Постановлением Администрации города Иваново от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иваново».

Проектом предусмотрено изменение существующих красных линий. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты в соответствии с параметрами застройки градостроительного регламента территориальной зоны О-1, установленных Правилами землепользования и застройки.

Характерные точки изменяемых красных линий

Существующие красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	31.68	113.75
2	-31.54	228.67
3	-55.19	278.37
4	-95.50	368.98
5	-174.68	342.58
6	-41.73	63.20

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Образование земельных участков будет осуществляться:

- путем перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 37:24:010140:56, находящегося в частной собственности;
- из земель государственной и муниципальной собственности, на территории кадастрового квартала 37:24:010140.

Проектом межевания территории предусматривается образование двух земельных участков:

- с условным номером **37:24:010140:56:ЗУ1** по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Красногвардейская, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием «обслуживание жилой застройки (деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), бытовое обслуживание (код вида 3.3))» – 2616 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют. Указанное описание вида является максимально возможным для данного участка. При этом собственник вправе выбирать самостоятельно вид разрешённого использования образуемого земельного участка для обслуживания жилой застройки в соответствии с видами

разрешенного использования, установленными настоящим проектом межевания территории.

- с условным номером **37:24:010140:3У2** по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Красногвардейская, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Предоставление коммунальных услуг» (код вида – 3.1.1.), ориентировочной площадью – 200 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

Перечень и сведения о площади образуемых 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 территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования не предусмотрено.

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд данным проектом межевания не предусматривается.

Каталог координат образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 37:24:010140:56:3У1 S=2616		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	-31.54	228.67
н2	-55.20	278.37
3	-56.34	277.99
н4	-76.06	271.50
н5	-74.33	265.35
н6	-89.79	259.48
7	-90.05	260.08
8	-102.90	254.52
9	-90.41	225.69
10	-77.35	230.74
11	-75.00	231.65
12	-71.99	226.07
13	-71.46	226.36
14	-67.75	218.96
15	-69.54	218.07
16	-68.58	216.01
17	-65.84	210.13
1	-31.54	228.67

Обозначение земельного участка 37:24:010140:3У2 S=200		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н5	-74.33	265.35
н4	-76.06	271.50
18	-96.85	264.66
19	-103.29	262.46
20	-101.41	257.58
21	-104.05	256.56
8	-102.90	254.52
7	-90.05	260.08
н6	-89.79	259.48
н5	-74.33	265.35

Каталог координат устанавливаемого публичного сервитута на земельном участке 37:24:010140:56:3У1

Координаты поворотных точек границ сервитута Площадь: 144 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	-76.06	271.50
2	-74.33	265.35
3	-52.42	272.55
4	-55.19	278.37
1	-76.06	271.50

1.2. Чертежи межевания территории

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории