

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 города Иванова, ограниченной улицами Красногвардейской, Бубнова, Смирнова, Марии Рябиной подготовлен ООО «АКС-Проект» 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.

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. Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова № 832 от 24.07.2020г..

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельного участка для размещения объекта капитального строительства.

Цель разработки проекта: установление границ образуемого земельного участка.

Проект межевания территории

Территория проекта межевания относится к категории: земли населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан на топографической съемке М1:500.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), в центральной части города Иваново, в территории кадастрового квартала 37:24:010141, ограниченного улицами Красногвардейской, Бубнова, Смирнова, Марии Рябининой.

В границах рассматриваемой территории имеются земли, ориентировочной площадью 442 кв.м, государственная собственность на которые не разграничена. Указанная территория расположена между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010141:44 и 37:24:010141:42 по ул. Смирнова и земельным участком с кадастровым номером 37:24:010141:35 по ул. Красногвардейской, что создает чересполосицу с существующими земельными участками, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства.

С целью устранения чересполосицы между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010141:44 и 37:24:010141:42 по ул. Смирнова и земельным участком с кадастровым номером 37:24:010141:35 по ул. Красногвардейской проектом межевания предусматривается образование земельного участка с кадастровым номером 37:24:010141:3У1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Смирнова, у д.29, категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – «Деловое управление» (код вида 4.1), ориентировочной площадью 1107,34 кв.м. Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения в соответствии с п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:010141:44, находящийся в частной собственности, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в кадастровом квартале 37:24:010141, ориентировочной площадью 442 кв. м.

Из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ориентировочной площадью 442 кв. м, участвующих в перераспределении, сформировать самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительных регламентов территориальной зоны Ж-3, установленных Правилами землепользования и застройки города Иваново, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее по тексту ПЗЗ) не представляется возможным по следующим причинам:

- размещение объекта капитального строительства на данном участке должно соответствовать функциональному зонированию;
- размещение объекта капитального строительства на данном участке должно соответствовать режиму использования данной территории;

В соответствии с требованиями ПЗЗ, установленные для территориальной зоны Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), применяются следующие предварительные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10%.

На образуемом земельном участке должны быть соблюдены минимальные отступы от красной линии (на расстоянии 3 м), от границы земельного участка (не менее 1м) в целях определения допустимого размещения объекта капитального строительства, уровень обеспеченности стоянками принимается в соответствии с требованиями статьи 28 ПЗЗ.

В соответствии с действующим законодательством, застройка в границах земельного участка во всех территориальных зонах должна осуществляться с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям по пожарной безопасности и нормативной документации действующей на территории Российской Федерации.

Рассматриваемые земли имеют узкую вытянутую форму: вдоль ул. Смирнова – ширина участка 12,0 м, вдоль ул. Красногвардейская - ширина участка 7,0 м, длина участка 53,0 м. С учетом площадных характеристик и конфигурации указанных земель невозможно соблюдение технических регламентов.

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	37:24:010141	Земли населенных пунктов	Деловое управление, (код вида 4.1)	1107,34	Перераспределение з/у 37:24:010141:44 и земель кадастрового квартала 37:24:010141, государственная собственность на которые не разграничена (в соответствии с п.1 ст.39.28 ЗК РФ)

Вокруг рассматриваемой территории расположена сложившаяся жилая застройка.

Участок проектирования имеет правильную форму.

Участок граничит:

с севера – с земельным участком для индивидуального жилого дома, а также для объектов общественно-делового значения;

с востока – с земельным участком для многоэтажной застройки;

с запада – с территорией индивидуального жилого дома;

с юга – с улицей Смирнова.

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 административных объектов обслуживания населения.

Вновь образуемый земельный участок будет отнесен к категории: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: «Деловое управление», код вида 4.1. Данный вид разрешенного использования включен в перечень условно разрешенных видов использования земельного участка.

Образование земельного участка обеспечивает исключение вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицу со смежным участком, образовавшуюся при сложившейся застройке, 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 со стороны ул.Смирнова.

В проекте межевания использовалась информация о земельных участках на данный момент времени согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастрового плана территории, в кадастровом квартале 37:24:010141, попадающего в пределы границ 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.

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, лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов, 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.

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

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.

На данной территории существующие красные линии утверждены Постановлением Администрации г.Иваново от 09.02.2010 г. №200 об утверждении красных линий.

Проектом планировки территории предлагается корректировка установленных красных линий с целью закрепления образуемого земельного участка.

Образуемый проектом межевания земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Улица Смирнова. Фрагмент застройки, перв. треть XIX в.-1910-е гг." (г.Иваново, Смирнова ул.) в соответствии с Приказом Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 3 марта 2020г. № 14-о "О включении выявленных объектов 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.

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.

Характерные точки границ образуемого земельного участка

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	-169.51	428.62
2	-174.92	435.11
3	-179.84	439.43
4	-184.93	444.45
5	-214.38	419.73
6	-224.45	411.28
7	-218.21	403.60
8	-211.90	395.84
1	-169.51	428.62

Характерные точки красных линий

Красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	-112,64	388,60
2	-123,32	418,45
3	-260,34	566,13
4	-279,01	584,59
5	-303,34	573,25
6	-334,40	552,80
7	-322,92	532,37
8	-184,25	361,84
9	-363,35	535,93
10	-386,10	565,36
11	-358,61	582,45
12	-320,98	605,85
13	-291,05	619,80
14	-275,68	629,17
15	-246,30	642,86
16	-249,38	575,61
17	-185,95	605,17

Границы территории, в отношении которой разработан проект межевания

Границы территории проектирования		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	-94.59	385.34
2	-104.76	408.11
3	-294.06	630.88
4	-375.64	579.34
5	-188.97	350.86
1	-94.59	385.34