

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, Комсомольской, проспектом Ленина, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова от 30.12.2019 №2151» подготовлен ООО «ИНЭ «Монолит»» 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:

- установление, изменение или отмена красных линий;
- 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 в основном сложилась, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования большинства земельных участков, расположенных в границах планируемой территории соответствуют основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительным регламентам территориальных зон Ж-3, Ж-2, Р-2 и О-1, в которых расположена планируемая территория.

В границах территории имеются неосвоенные земельные участки, обладающие потенциалом для строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова. Генеральным планом города в границах обозначены проезды местного значения, для которых не установлена территория общего пользования. В связи с чем первостепенными задачами подготовки проекта являются анализ фактического землепользования, возможность образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства и определение границ территории общего пользования улично-дорожной сети.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова №1555 от 24.12.2021г.

Цель разработки проекта:

- установление границ образуемых земельных участков;
- установление, изменение 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 37:24:020114, 37:24:020115, 37:24:020116, 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, ограниченной улицами Громобоя, Калинина, Комсомольской, проспектом Ленина. Вокруг рассматриваемой территории расположена сложившаяся общественная и жилищная застройка.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Территория граничит:

- с севера – с земельным участком для многоквартирного жилого дома;
- с востока и юга – с земельным участком для существующего многоквартирного жилого дома;
- с запада – с Пограничным переулком.

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 жилищная застройка (код вида 2.5),
- Многоэтажная жилищная 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. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 37:24:020114:15 принадлежит к категории земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: «магазин, офисы, производственное помещение, гараж». С южной стороны участок граничит со смежным земельным участком с кадастровым номером 37:24:020114:30 для многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: г.Иваново, ул.Комсомольская, д.17. Здание построено вплотную к границе земельного участка без соблюдения отступов, что значительно затрудняет обслуживание и эксплуатацию северного фасада. Также в этой части через земельный участок 37:24:020114:15 проходят две кабельные линии электропередач ВКЛ-0.4кВ и ВКЛ-6кВ от трансформаторной подстанции ИвТЭЦ-1 к трансформаторной подстанции жилого комплекса по ул. Комсомольской и общественного здания по проспекту Ленина, у здания 31.

Для удобства эксплуатации вышеуказанных объектов капитального строительства проектом межевания предлагается раздел земельного участка 37:24:020114:15 с сохранением исходного в измененных границах. Перед разделом земельного участка привести вид разрешенного использования земельного участка в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, определив вид «обслуживание жилой застройки (магазины)» (код вида 2.7). В результате раздела образуются:

- Образуемый земельный участок с условным номером 37:24:020114:15:3У1, расположенный по адресу: г.Иваново, пер.Пограничный, д.38, ориентировочной площадью 1436,99 кв.м., с видом разрешенного использования: «обслуживание жилой застройки (магазины)» (код вида 2.7).

-Уточняемый земельный участок с кадастровым номером 37:24:020114:15, расположенный по адресу: г.Иваново, пер.Пограничный, д.38, ориентировочной площадью 179,55 кв.м., в отношении которого предполагается смена вида разрешенного использования на «земельные участки (территории) общего пользования» (код вида 12.0). Данный вид является основным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны.

Затем проектом предусматривается смена вида разрешенного использования образованного путем раздела земельного участка с «обслуживание жилой застройки (магазины)» (код вида 2.7) на «среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), являющегося основным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны, после постановки образованного земельного участка с условным номером 37:24:020114:15:3У1 в соответствии с проектом на государственный кадастровый учет и предоставления его в частную собственность.

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
37:24:020114:15:3У1	37:24:020114	Земли населенных пунктов	обслуживание жилой застройки (магазины) (код вида 2.7)	1436,99	Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах (ст. 11.4 Земельного Кодекса Российской Федерации)
37:24:020114:15	37:24:020114	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0)	179,55	Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах (ст. 11.4 Земельного Кодекса Российской Федерации)

Характерные точки границ образуемых земельных участков

37:24:020114:15:3У1		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	1614.61	-190.25
2	1599.25	-189.87
3	1600.32	-180.53
4	1587.55	-179.07
5	1586.48	-188.41
6	1587.16	-197.58
7	1586.30	-208.42
н8	1583.78	-208.13
н11	1582.13	-230.43
12	1614.71	-239.06
13	1615.04	-234.19
14	1613.00	-234.05
15	1613.72	-222.85
16	1612.74	-222.78
17	1613.52	-209.24
1	1614.61	-190.25

37:24:020114:15		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
н8	1583.78	-208.13
9	1575.70	-207.20
10	1573.89	-228.25
н11	1582.13	-230.43
н8	1583.78	-208.13

Образуемый земельный участок с условным номером 37:24:020114:15:ЗУ1 и уточняемый 37:24:020114:15, будут отнесены к земельным участкам, в отношении которых 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.

В настоящем проекте межевания предусмотрена корректировка красных линий:

- установление новых по ул. Семенчикова и тупику Пограничному;
- изменение красных линий, утвержденных в составе проекта межевания территории

Постановлением Администрации города Иванова от 30.12.2019 №2151.

Расстояние в красных линиях принято с учетом границ земельных участков и объектов капитального строительства с учетом возможности отнести улицу Семенчикова, тупик Пограничный и пер. Пограничный к категории улиц – основной проезд /проезды, обслуживающие кварталы (микрорайоны)/, для которого местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова установлен размер 10-11,5 метров.

С учетом исторически сложившейся ситуации по улице Семенчикова ширина в красных линиях уменьшается до размера, ниже нормативного (предполагается организация тротуара с одной стороны без устройства газонов), при этом при выходе на улицу Калинина имеется возможность организовать только однополосный проезд.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимать следующим образом, исходя из следующих условий:

- в связи с тем, что переулок Пограничный, тупик Пограничный и улица Семенчикова по своему фактическому назначению относятся в большей степени к внутриквартальным проездам и имеют категорию — основной проезд, а так же с учетом наличия вдоль них объектов капитального строительства, не формирующих единой линии застройки, допускается вдоль них не соблюдать единую линию застройки, при этом вновь планируемые здания необходимо располагать на расстоянии не менее 3 метров от красной линии этих улиц;

- проспект Ленина, улицы Громобоя, Калинина, Комсомольская являются центральными улицами — границами квартала, размещение объектов капитального строительства (в том числе в случае реконструкции существующих) возможно исключительно при условии соблюдения сложившейся линии застройки по этим улицам с учетом существующих зданий.

Характерные точки красных линий

Устанавливаемые координаты красных линий		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	x	y
1	1821,23	-297,17
2	1825,79	-208,55
3	1828,86	-145,79
4	1841,53	-17,34
5	1835,57	-6,30
6	1801,25	-4,40
7	1801,30	-3,40
8	1663,03	4,27
9	1661,03	-48,09
10	1668,02	-48,65
11	1666,59	-86,01
12	1669,41	-92,79
13	1653,51	-251,03
14	1741,91	-275,92
15	1748,90	-192,75
16	1754,74	-100,97
17	1755,91	-81,32
18	1757,27	-60,25
19	1767,87	-60,92
20	1753,87	-280,04
21	1800,88	-295,46
22	1644,38	-246,92
23	1659,62	-95,17
24	1654,25	-94,77
25	1658,31	11,66
26	1573,73	15,17
27	1564,68	-140,08
28	1559,77	-140,63
29	1553,59	-222,90
30	1573,89	-228,25
31	1806,01	-411,03
32	1807,97	-374,73
33	1812,71	-375,08
34	1816,85	-311,05
35	1757,52	-293,79
36	1726,27	-284,60
37	1551,33	-234,04
38	1539,63	-380,65

39	1575,51	-382,16
40	1574,67	-392,50
41	1697,63	-402,76
42	1777,14	-409,39

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	1821,00	-428,78
2	1853,88	6,31
3	1566,67	17,40
4	1533,15	-407,06
1	1821,00	-428,78

Распоряжением комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 17.10.2019 № 175-0 утвержден предмет охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Ул. Калинина и ул. Громобоя. Фрагмент застройки 1930-х - 1950-х гг.» (Ивановская область, г. Иваново, Громобоя ул., Калинина ул.).

Постановлением Администрации города Иванова от 30.07.2020 № 858 утверждены требования к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места 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.

Постановлением Правительства Ивановской области от 30.06.2016 №183-П утверждены границы зон охраны памятника истории федерального значения «Дом, в котором в октябре 1917 г. находился совет рабочих и солдатских депутатов Иваново-Вознесенска и Военно-революционный комитет», особые режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Рассматриваемая территория находится в зоне регулирования застройки.

В соответствии с пунктом 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - ФЗ № 73) зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В соответствии с частью 2 главы IV Проекта охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры, утвержденного решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990 № 175 (далее - Проект), новое строительство в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности регламентируется по функциональному назначению, приемам застройки по высоте, протяженности и масштабности зданий. Максимальная высота новой застройки в пределах указанной зоны должна быть определена из расчета наблюдения памятников архитектуры,

при удалении от них на расстояние, определенное под углом здания 18° , когда объем здания воспринимается в сочетании с окружающей средой. В соответствии с Проектом все архитектурно-планировочные мероприятия должны проводиться по согласованию с органами охраны памятников истории и культуры. Положение о порядке согласования проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры, установленных в соответствии с приказом комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 03.11.2016 № 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».

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 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.