

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 – Градостроительный Кодекс) проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Громобоя, Калинина, Комсомольской, проспектом Ленина подготовлен ООО «АКС-Проект» на основании генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197), 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 границы образуемого земельного участка, 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. 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 регламентом территориальной зоны Ж-3 (зона многоэтажной жилой застройки).

Основание для подготовки проекта межевания: постановление Администрации города Иванова от 25.03.2019 г. № 422 "О внесении изменения в постановление Администрации города Иванова от 31.03.2016 г. № 621 "О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Громобоя, Калинина, Комсомольской, проспектом Ленина".

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: установление границы образуемого земельного участка.

Проект межевания территории

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 топографической съемке М1:500. Инженерно-геодезические изыскания выполнены согласно технического задания в соответствии с действующими нормами.

Проектом предусматривается образование одного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020116:ЗУ1, площадью 1603,36 кв.м., путем образования из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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 пределы границ проектирования. Также были использованы результаты инженерных изысканий, полученных на основании утвержденного задания на выполнение инженерных изысканий.

Территория относится к категории: земли населенных пунктов.

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.

Таблица площади образуемого земельного участка

Обозначение земельного участка	Кадастровый квартал, в границах которого образуется земельный участок	Категория земель	Площадь участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Способ образования
:ЗУ1	37:24:020116	Земли населенных пунктов	1603,36	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6)	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации)

В соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта межевания осуществляется без подготовки проекта планировки. Вновь образуемый земельный участок будет отнесен к категории: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код вида 2.6. Данный вид разрешенного использования земельных участков принят в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3, установленным в Правилах землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694. Выбранный вид разрешенного использования образуемого земельного участка является основным видом разрешенного использования данной территориальной зоны. Описание вида: «Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома».

Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен с земель общего пользования.

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.

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 существующих земельных участков, которых не затронули проектные решения, оставлены без изменений.

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания			
Обозначение точек границ	характерных	координаты	
		x	y
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

Характерные точки границ образуемого земельного участка

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	x	y
1	1735.32	-79.60
2	1735.78	-68.10
3	1714.12	-67.31
4	1714.06	-68.78
5	1713.81	-74.77
6	1709.81	-74.61
7	1710.06	-68.61
8	1710.12	-67.16
9	1700.87	-66.82
10	1688.24	-65.90
11	1687.82	-72.09
12	1684.33	-71.85
13	1684.75	-65.67
14	1671.88	-65.69
15	1669.67	-65.70
16	1668.59	-79.62
17	1669.42	-80.29
18	1669.57	-80.64
19	1669.42	-80.99
20	1669.07	-81.14
21	1668.72	-80.99
22	1668.50	-80.81
23	1667.57	-92.68
24	1673.55	-93.03
25	1680.04	-93.41
26	1679.78	-97.90
27	1679.71	-99.19
28	1711.26	-100.01
29	1713.37	-89.25
30	1713.79	-80.47
31	1714.50	-77.86
1	1735.32	-79.60

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

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

Территория проекта межевания полностью расположена 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» (далее по тексту Приказ №100-о).

Рассматриваемая территория частично расположена в границах «Достопримечательного места», в соответствии с 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».

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);

- объект культурного наследия федерального значения «Дом, в котором в октябре 1917 г. находился Совет рабочих и солдатских депутатов Иваново-Вознесенска и Военно-революционный комитет», расположенного по адресу: г. Иваново, пр. Ленина, д. 84 (Постановление Совета Министров РСФСР от 4.12.1974 г. № 624). Границы зон охраны памятника истории федерального значения, особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон утверждены Постановлением Правительства Ивановской области от 30.06.2016г № 183-п;

- выявленный объект культурного наследия памятник архитектуры регионального значения «Жилой дом Специалистов» на 100 квартир, 1932-1934 гг., Н.И. Кадников», расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Калинина, д.17 (Постановление исполкома Ивановского облсовета народных депутатов от 22.10.1986 г. № 322);

- 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.

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 № 100-о и статью 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Характерные точки красных линий

Существующие красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	x	y
1	1821,67	-302,01
2	1827,65	-175,03
3	1844,32	2,52
4	1570,52	15,09
5	1552,60	-221,62
1	1821,67	-302,01

Характерные точки линий отступа от красных линий

Линии отступа от красных линий		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	x	y
1	1818.85	-298.03
2	1824.65	-174.82
3	1841.04	-0.33
4	1573.29	11,96
5	1555.77	-219.44
1	1818.85	-298.03

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.