

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 ограниченной улицами Ярмарочной, Ткачей, пер. 1-м Линейным 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 коммунально-складской зоны П-2.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова №1548 от 27.11.2018 г.

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

Цель разработки проекта: установление границ образуемого земельного участка.

Проект межевания территории

Проект межевания территории разработан на топографической съемке М1:1500 и М1:2000. Территория относится к категории земель: земли населенных пунктов.

Образование земельного участка с кадастровым номером 37:24:040503:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Ярмарочная, д. 18/22, строение 3, площадью 20841,88 кв.м., необходимо выполнить путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:040503:553 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии с п.1 ст.39.28 Земельного кодекса РФ).

В проекте межевания использовалась информация о земельных участках на данный момент времени согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастрового плана территории, в кадастровом квартале 37:24:040503, попадающих в пределы границ проектирования. Также результаты инженерных изысканий получены в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта межевания.

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 вышеуказанного земельного участка ЗУ1 выполняется согласно Земельного кодекса РФ (перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков) для устранения чересполосицы.

Согласно определения - чересполосица (также узкополосица, многополосица, длиннополосица) - расположения земельных участков одного хозяйства полосами попеременно с чужими участками.

Целью проекта межевания является устранение раздробленности земельных участков 37:24:040503:553 и 37:24:040503:550 принадлежащих одному правообладателю, на правах собственности.

Муниципальные неразграниченные земли расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:040503:553 и 37:24:040503:550 не имеют экономической привлекательности, для формирования отдельного земельного участка, т.к ширина данного участка составляет менее 4 м, что не позволит сформировать на нем объект капитального строительства, соответствующий территориальной зоне и ранее сложившейся застройке данного района . В настоящее время данные земли находятся в запущенном состоянии.

Данное перераспределение земельного участка 37:24:040503:553 позволит собственнику с помощью инвестиционных вложений расширить производственные мощности и улучшить инфраструктуру данной территории.

Таблица площади образуемого земельного участка

Обозначение Земельного участка	Кадастровые кварталы, в границах которых образуется земельный участок	Категория земель	Площадь участка, кв.м	Способ образования
:ЗУ1	37:24:040503	Земли населенных пунктов	20841,88	Перераспределение з/у 37:24:040503:553 и земель кадастрового квартала

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, территория расположена в зоне П-2 (коммунально-складская зона). Вновь образуемый земельный участок будет отнесен к категории: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: «Склады». Данный вид разрешенного использования земельных участков принят в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны П-2, установленным в Правилах землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694. Выбранный вид разрешенного использования образуемых земельных участков является основным видом разрешенного использования данной территориальной зоны. Образование и постановка на кадастровый учет земельного участка с данным видом разрешенного использования возможна по результатам публичных слушаний в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Доступ к образуемым земельным участкам 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, 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 существующих земельных участков, которых не затронули проектные решения, оставлены без изменений.

Характерные точки границ образуемого земельного участка

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	1453.71	-2798.04
2	1475.34	-2753.60
3	1477.78	-2753.07
4	1493.61	-2716.64
5	1498.08	-2714.32
6	1500.36	-2715.31
7	1508.00	-2699.96
8	1517.34	-2655.91
9	1527.64	-2592.58
10	1526.81	-2590.03
11	1533.25	-2540.62
12	1528.10	-2539.55
13	1530.86	-2527.15
14	1533.21	-2509.07
15	1530.60	-2508.72
16	1531.57	-2499.21
17	1535.32	-2494.64
18	1536.04	-2488.86
19	1537.36	-2483.99
20	1519.09	-2481.94
21	1512.42	-2478.84
22	1509.17	-2475.77
23	1499.77	-2457.51
24	1500.42	-2456.08
25	1491.50	-2457.36
26	1490.66	-2457.08
27	1489.96	-2456.83
28	1486.17	-2455.55
29	1479.82	-2484.52
30	1449.88	-2622.84
31	1444.41	-2647.95
32	1438.94	-2673.18
33	1413.27	-2791.61
34	1417.31	-2792.25
1	1453.71	-2798.04

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 зоны действия сервитута на данной территории устанавливаются для доступа на земельные участки 37:24:040503:58; 37:24:040503:82.

Характерные точки красных линий

Существующие красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	1401,43	-2955,96
2	1449,82	-2832,13
3	1564,48	-2626,37
4	1563,44	-2443,19
5	1595,79	-2371,57
6	1690,74	-2256,23
7	1735,54	-2141,44
8	1717,20	-2115,61
9	1569,58	-2214,83
10	1369,90	-2392,26
11	1396,87	-2511,56
12	1400,98	-2605,80
13	1390,36	-2605,80
14	1386,41	-2512,41
15	1358,81	-2390,99
16	1211,94	-2156,02
17	1159,66	-2200,71
18	1064,21	-2260,60
19	1098,76	-2417,13
20	1313,56	-2749,21
21	1373,99	-2865,35
22	1373,09	-2956,02
1	1401,43	-2955,96

Характерные точки сервитута

Обозначение характерных точек границ	координаты	
	x	y
1	1451.09	-2634.90
2	1449.88	-2622.84
3	1444.41	-2647.95
4	1438.94	-2673.18
5	1408.10	-2666.70
6	1394.60	-2636.06
7	1390.28	-2638.53
8	1405.20	-2672.16
9	1441.47	-2679.67
1	1451.09	-2634.90

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.