

Состав проекта межевания территории

- Пояснительная записка
- Чертежи межевания территории:
 1. Чертеж межевания территории (основной чертеж), М 1:2000;
 2. Чертеж межевания территории (обосновывающий чертеж), М 1:2000.

Введение.

Проект планировки территории города Иванова, с проектом межевания в его составе, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, 2-я Межевая, Большая Воробьевская, 1-я Межевая разработан на основании:

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории);
- Постановления Администрации города Иванова от 21.07.2016 №1339 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Богдана Хмельницкого, 2-я Межевая, Большая Воробьевская, 1-я Межевая».

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории.

Целью разработки проекта межевания являются:

- установление границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- определение и установление границы зон действия публичных сервитутов (при наличии).

Проект выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 19.12.2016 №445-ФЗ);
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. 136-ФЗ (по состоянию на 23.05.2016г.);
- Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);
- Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Генерального плана города Иванова, утвержденного Решением Ивановской городской Думы 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197) ;
- Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Ивановской городской Думы 27.02.2008 №694 (в редакции решения от 29.06.2016 №234);
- Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденных Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п;
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235;

- Постановления Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 "Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова";
- СНиП 11-04-2003. "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150);
- РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 131.13330.2012. Свод правил. Строительная климатология.
- Приказа Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540(ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Извещения об отсутствии информации об объекте культурного наследия от 28.03.2017г. исх. № 0904-01-14 Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия.

Характеристика территории проектирования

Территория проекта планировки расположена в юго-западной части города Иванова рядом с центром.

Планируемая территория находится в границах кадастровых кварталов 37:24:040109 площадью 5,68га и 37:24:040114 площадью 4,38га. Общая территория проекта планировки занимает площадь 10,06 га. В границах квартала территории на кадастровый учет поставлено 86 участков, из них с установленными границами - 61 участков. Остальные земли территории планировки заняты дорогами, проездами, тротуарами и землями, находящимися в неразграниченной муниципальной собственности. Генеральным планом города предполагается развитие данной территории как зоны жилой застройки. Территория проекта межевания граничит с запада, севера и юга с жилой застройкой. С юго-восточной стороны, по границе квартала 37:24:040114, находится Ивановский торговый комплекс на территории Центрального рынка города Иванова, на участке с кадастровым номером 37:24:040108:11. Это крупнейший продуктовый рынок города.

На планируемой территории выделена 3-я зона обязательного археологического изучения: зона археологического надзора и наблюдений. В эту зону вошли территории, которые, исходя из палеоландшафтных наблюдений в древности были заселены. Эти территории также подлежат археологическому надзору и исследованию.

При застройке в 3-й зоне, необходимы стационарные археологические исследования, либо тщательный археологический надзор. Также, в соответствии с действующей «Инструкцией по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР» № 33 от 24.01.1986 (п. 3.4.), на участках культурного слоя строительные и земляные работы, посадка деревьев и кустов производятся с разрешения государственных органов по охране памятников и при участии археологов.

В случае необходимости до начала строительных работ на участках культурного слоя проводятся археологические исследования в соответствии с перспективным планом планировки и застройки населенного пункта, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности (глубины) культурного слоя и его археологической ценности. Ведение археологических исследований на территории памятников истории, градостроительства и архитектуры, монументального искусства или ведение таких исследований на территориях их зон охраны, включая участки культурного слоя, допускается при наличии у исследователей наряду с открытым листом специального разрешения соответствующего государственного органа охраны памятников на изучение памятников.

По завершении археологических исследований участка культурного слоя оставленные на месте фрагменты сооружений подлежат охране как недвижимые памятники истории и культуры. При отсутствии таковых исследований участок по решению государственных органов охраны памятников исключается из состава территорий охраняемого культурного наследия.

Согласно материалам Генерального плана г.Иваново, информации, предоставленной в техническом задании и Извещения об отсутствии информации об объекте культурного наследия от 28.03.2017г. исх. № 0904-01-14 Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия на территории, в границах участка проекта планировки, нет объектов культурного наследия.

Параметры проектируемых земельных участков.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных или ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Проектом планировки определены границы планируемых земельных участков и учтена — общая площадь сохраняемых, ранее созданных и ранее сформированных земельных участков, улиц, дорог, проездов, площадей. При подготовке проекта межевания территории квартала, границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Проектом межевания территории предлагается образовать два земельных участка перераспределением существующих земельных участков и землями, находящимися в государственной собственности. Перераспределение земель и земельных участков предлагается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с проектом планировки территории, сложившейся градостроительной ситуации для обеспечения развития территории. Перераспределение земель, земельных участков, находящихся в государственной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, произведены в соответствии с пп. 2 п.1 ст. 39.28 для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ (площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков).

Земельный участок 37:24:040114:165 имеет неправильную форму с тремя выступами. Площадь земельного участка, необходимого для размещения объектов капитального строительства, определяется как сумма площади застройки, существующего или размещаемого объекта капитального строительства, и площади для размещения озеленения, стоянок, проездов и иных, необходимых в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова и техническими регламентами, вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации. Использование данного участка, в существующем виде, невозможно из-за ограничений определенных в Правилах землепользования и застройки города Иванова. В соответствии с п.12.2 минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с земельными участками, государственная собственность на которые разграничена, до объектов капитального строительства - не менее 3 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с землями, государственная собственность на которые не разграничена, - не менее 1 метра. После установления указанных отступов площадь застройки сокращается до 695,5 кв.м, имеющую сложную конфигурацию, причем в отдельных местах допустимая ширина местами застройки сужается до 3м и менее. Перераспределение земельных участков, в соответствии с проектом планировки, позволит сформировать полноценный земельный участок под многоэтажную жилую застройку в соответствии с назначением территориальной зоны и разрешенным использованием (земельный участок с кадастровым номером 37:24:040114:20 по адресу: г. Иваново, ул.Б.Хмельницкого, 40 сформирован, внесен в ЕГРН для многоэтажной жилой застройки, земельный участок с кадастровым номером 37:24:040114:165 по адресу: г. Иваново, ул.Б.Хмельницкого, у дома 40 сформирован, внесен в ЕГРН для благоустройства территории, прилегающей к многоквартирному жилому дому). Земельный участок с кадастровым номером 37:24:040114:165, в соответствии с разрешенным использованием, обременен строительством проезда для проектируемого многоквартирного дома, занимающего более 50% его территории.

Участок 37:24:040114:ЗУ1 образуется перераспределением земельных участков 37:24:040114:20 площадью 1628,00 кв.м, находящегося в частной собственности, 37:24:040114:165 площадью 1512 кв.м (находящегося в аренде). Площадь образуемого участка после перераспределения составит 3080,00 кв.м. Вид разрешенного использования образуемого участка - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6. На одном из перераспределяемых земельных участков предусмотрено строительство многоквартирного дома.

В результате перераспределения земельных участков часть земельного участка 37:24:040114:165, образуется 37:24:040114:ЗУ2 площадью 64,00 кв.м, который перейдет в состав земель, находящихся в государственной собственности. В состав образуемого участка войдут земли, присоединяемые к участку 37:24:040114:20 после уточнения границ земельного участка (в связи с кадастровой ошибкой) площадью 4 кв.м.

Вид разрешенного использования образуемого участка 37:24:040114:ЗУ2 - земельные участки(территории) общего пользования, код 12,0.

В целях заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо - собственники таких земельных участков обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в уполномоченный орган.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату.

Вид разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6." разрешает 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). Размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома).

Вид разрешенного использования земельного участка - Коммунальное обслуживание (3.1): размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных

станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) – является основным видом разрешенного использования во всех территориальных зонах без установления предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства при условии соответствия санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Проектом обеспечиваются права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки.

Участки, ранее сформированные на территории общего пользования, не соответствуют разрешенным видам использования. Остановочные и торговые киоски, также информационные табло (стелы) и флажки могут размещаться на данных территориях без предоставления земельных участков согласно "Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" (Постановление правительства №1300 от 3 декабря 2014г.).

Установление границ земельных участков

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также "Инструкции по межеванию земель" (утв. Роскомземом 08.04.1996). Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено после установление на местности красных линий. Вопросы организации и порядка проведения землеустройства, согласования и утверждения землеустроительной документации регулируются статьей 69 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве", Постановлениями Правительства Российской Федерации

от 07.06.2002 N 396 "Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства" и от 11.07.2002 N 514 "Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства".

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 N 396 "Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства" технические условия и требования проведения землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, а также межевании объектов землеустройства устанавливаются Федеральной службой земельного кадастра России. В связи с этим 17 февраля 2003 года утверждены следующие документы: "Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства" и "Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства".

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, система высот – Балтийская. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности. На чертежах межевания территории координаты точек поворота границ земельных участков приведены в местной системе координат.