

Состав проекта межевания территории

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

Введение.

Проект планировки территории города Иванова, ограниченной проспектом Ленина, площадью Пушкина, рекой Уводь, улицами Подгорной и Крутицкой разработан на основании:

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории);

- Постановления Администрации города Иванова №906 от 16.05.2016г «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной проспектом Ленина, площадью Пушкина, рекой Уводь, улицами Подгорной и Крутицкой».

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.

Проект выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 03.07.2016.);
- 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);
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Федеральный закон 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 ;
- Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Ивановской городской Думы 27.02.2008 №694;
- Нормативов градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденных Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п;

- 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.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540(ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Характеристика территории проектирования

Территория проекта планировки расположена в центральной части города Иванова, в границах исторического ядра города.

• Планируемая территория находится в границах кадастрового квартала 37:24:010101. Кадастровый квартал занимает площадь 5,83 га. В границах квартала территории на кадастровый учет поставлено 33 участка, из них с установленными границами - 26 участков площадью 2,78 га. Остальные земли территории планировки заняты дорогами, проездами, тротуарами и землями, находящимися в неразграниченной муниципальной собственности. Генеральным планом города предполагается развитие данной территории в основном как общественно-деловой зоны и зоны рекреационного назначения. Территория проекта межевания граничит с запада, севера и востока с общественно-деловой застройкой. В настоящее время с восточной стороны находится действующее предприятие "Фабрика бумажно-технических изделий". Производство располагается, в основном, в постройках конца XIX - начала XX веков. В настоящее время фабрика развивается и является единственным предприятием, которое предлагает весь спектр технологической оснастки для текстильной, химической промышленности и упаковку для пищевой промышленности.

С севера территория межевания ограничена руслом реки Уводь.

Проектируемая территория находится в границах зоны с особыми условиями использования территории "Водоохранная зона реки Уводь" в границах г. Иваново и зоны с особыми условиями использования территории "Прибрежная защитная полоса реки Уводь" в границах г. Иваново.

В соответствии с Водным кодексом РФ ст.65

1. в границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

2. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с

законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохраных зон запрещаются:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Согласно информации предоставленной Комитетом Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия на данном участке расположены следующие объекты культурного наследия:

1. объект культурного наследия регионального значения "Дом И.П. Полушина, 1912г., арх. Снурилов" (г.Иваново, пр-т Ленина, 40);

2. объект культурного наследия регионального значения "Дворец искусств (театральный комплекс)" (г.Иваново, пл. Пушкина, 2);

3. достопримечательное место местного (муниципального) значения "Ленина проспект" (Иваново, 2, 2А, 2В, 4, 6, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 30, 36, 38, 40, 1/2, 5, 7, 11, 15-17).

В соответствии с решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990г. №175 на участке установлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия.

Согласно части 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В соответствии с решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990г. №175 на участке установлена зона охраны городского ландшафта.

Согласно части 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса, и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии с проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры, утвержденным решением Исполнительного комитета областного Совета народных депутатов от 04.05.1990г. №175 (далее - Проект) в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- частью 2 главы IV Проекта, 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;

- частью 2 главы V Проекта, участок между проспектами Ленина, Шереметевским, улицами Крутицкая и Садовая относиться к зонам регулирования застройки на территории бывшего села Иваново. В пределах границы этих зон расположена основная часть, как памятников истории, так и памятников архитектуры различных периодов строительства. Основная цель создания данных зон - совместить задачи создания новых современных зданий, при сохранении основного характера сложившейся застройки и планировочной структуры.

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.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и в соответствии с градостроительными нормативами. Границы земельных участков под здания и сооружения установлены по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам. Виды использования и границы образуемых земельных участков на территории кварталов города Иванова в проекте межевания определены в границах установленных проектом планировки красных линий.

Проектом межевания территории предлагается образовать 8 участков перераспределением существующих земельных участков. Перераспределение таких земель и земельных участков предлагается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с проектом планировки территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосиц, формирования участков соответствующих сложившейся градостроительной ситуации и обеспечивающих развития территории.

- Участок 37:24:010101:3У1 образуется перераспределением земельных участков 37:24:010101:33 площадью 700кв.м, 37:24:010101:7918 площадью 290кв.м, 37:24:010101:24 площадью 986кв.м, 37:24:010101:26 площадью 450кв.м, 37:24:010101:35 площадью 375кв.м, 37:24:010101:7974 площадью 51кв.м, 37:24:010101:38 и земель общего пользования. Все участки находятся на землях, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 780,97 кв.м. На участках расположен объект незавершенного строительства. Вид разрешенного использования - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). При образовании земельного участка 37:24:010101:3У1 была выявлена кадастровая ошибка в отношении земельного участка 37:24:010101:1. Исправление кадастровой ошибки производится в соответствии со ст. 28. Федерального закона №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Необходимо внести

изменения в данные в части уточнения его границ и площади. Площадь земельного участка после внесения изменений составит 88 кв.м.

- Участок 37:24:010101:3У2 образуется перераспределением земельного участка 37:24:010101:30 площадью 3056 кв.м, находящегося на землях, государственная собственность на которые не разграничена и земель общего пользования. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 1608,29 кв.м. Вид разрешенного использования - коммунальное обслуживание.

- Участок 37:24:010101:3У3 образуется перераспределением земельного участка 37:24:010101:30 площадью 3056 кв.м, находящегося на землях, государственная собственность на которые не разграничена, земельного участка 37:24:010101:29, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 1159,05 кв.м. Вид разрешенного использования - деловое управление.

- Участок 37:24:010101:3У4 образуется перераспределением участка 37:24:010101:6 площадью 917,00 кв.м, находящегося в муниципальной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 931,15 кв.м. Вид разрешенного использования - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

- Участок 37:24:010101:3У5 образуется перераспределением участка 37:24:010101:4 площадью 790 кв.м, государственная собственность на который не разграничена и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 804,39 кв.м. Вид разрешенного использования - деловое управление.

- Участок 37:24:010101:3У6 образуется перераспределением участка 37:24:010101:25 площадью 587,00 кв.м, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 728,69 кв.м. Вид разрешенного использования - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

- Участок 37:24:010101:3У7 образуется перераспределением участка 37:24:010101:11 площадью 906,00 кв.м, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 912,20 кв.м. Вид разрешенного использования - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

- Участок ЗУ 37:24:010101:3У8 образуется перераспределением участка 37:24:010101:9 площадью 16337,00 кв.м, находящегося в собственности Ивановской области (предоставленного в

постоянное бессрочное пользование), и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь образуемого участка после перераспределения составит 16452,77 кв.м. Вид разрешенного использования - культурное развитие. Перераспределение земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, предоставленные юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления возможно только после прекращения права постоянного (бессрочного) пользования. Для приведения земельных участков в соответствие с проектом межевания территории необходимо прекратить право постоянного (бессрочного) пользования и произвести перераспределение земельных участков.

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.

Земельные участки, предоставленные в аренду гражданам и юридическим лицам могут быть перераспределены после прекращения договора аренды. Предоставление вновь сформированного участка в аренду без торгов возможно в случаях предусмотренных ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

- земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 "Земельного кодекса РФ", на праве оперативного управления;
- земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 "Земельного кодекса РФ".

Вид использования "объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)" разрешает размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9 классификатора.

Вид использования "культурное развитие" разрешает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов,

художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев, размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

Вид использования "коммунальное обслуживание" разрешает 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).

Вид использования "деловое управление" разрешает размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

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.

Участки, ранее сформированные на территории общего пользования в зоне Р-2, не соответствуют разрешенным видам использования. Остановочные и торговые киоски, также информационные табло (стелы) и флагштоки 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 проведению межевания. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. 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.