

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) Постановлением Администрации города Иванова от 17.05.2022 № 547 утвержден «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», подготовленный ООО «ИНЭ «Монолит»», разработанный 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. Данные внесения изменений в проект межевания подготавливаются с целью внесения изменений в части возможности приближения при строительстве зданий к красной линии по улице Семенчикова, но не менее 1 метра.

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 регламентами 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.

Цель разработки проекта:

- сокращение от линии отступа от красной линии по улице Семенчикова.

Вносимые изменения в проект межевания территории

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.

Рассматриваемая проектом территория расположена в центральной части города Иванова, ограниченной улицами Громобоя, Калинина, Комсомольской, проспектом Ленина. Вокруг рассматриваемой территории расположена сложившаяся общественная и жилая 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.

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. Земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:020114:428, 37:24:020114:429 принадлежит к категории земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6)». 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 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.

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 приняты следующим образом:

- 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.

Однако в настоящее время в связи с застройкой многоквартирными домами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020114:428, 37:24:020114:429 единая линия застройки вдоль улицы Семенчикова начинает формироваться. Многоквартирный дом лит. Б, который строится на земельном участке кадастровым номером 37:24:020114:428, микрорайона «Академический» на пересечении улиц Семенчикова и Комсомольской расположен на расстоянии менее 3 метров до красной линии улицы Семенчикова, так как разрешение на его строительство выдано 03.02.2022, до утверждения Постановлением Администрации города Иванова от 17.05.2022 № 547 изменений в проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Громобоя, Калинина, Комсомольской, проспектом Ленина, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова от 30.12.2019 №2151.

Более того, торец соседнего здания по улице Семенчикова 14 (Центр детского творчества № 4) образует единую линию застройки с литером Б.

Таким образом, целесообразно расположить литер А на земельном участке с кадастровым номером 37:24:020114:429 в створе с многоквартирным домом литер Б. Так эти два дома и здание по улице Семенчикова 14 сформируют единую линию застройки, тем самым упорядочат здания вдоль улицы Семенчикова.

С учетом изложенного, вполне оправданно будет внесение изменений в части возможности приближения при строительстве зданий к красной линии по улице Семенчикова, но не менее 1 метра.

Для подобного рода внесения изменений в проект межевания разработка инженерно-геодезических изысканий не требуется.

Права и законные интересы правообладателей земельных участков, а также инженерных коммуникаций по улице Семенчикова не нарушаются.

Проектом межевания территории от 30.12.2019 № 2151 (в редакции постановления Администрации города Иванова 17.05.2022 № 547) предусмотрен отступ от красной линии не менее 3 метров. Настоящим проектом межевания предусматриваются иные значения отступов от красных линий:

- 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 планируемых объектов капитального строительства, на которые выданы разрешения на строительство, формирующих единую линию застройки, допускается располагать вновь планируемые здания, а также здания, на которые выданы разрешения на строительство, на расстоянии не менее 1 метра 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.