

## 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 города Иванова, ограниченной улицей Базисной, переулком Малым Транспортным, проспектом Шереметевским, переулком 4-м Спартака, в границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 подготовлен ООО «ИНЭ «Монолит»» на основании генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, 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 границ, образуемых и изменяемых земельных участков, 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, попадающей в границы территории проекта межевания.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова №

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

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

## Проект межевания территории

Территория проекта межевания относится к категории: земли населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан на топографической съемке М1:500.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, рассматриваемые участки расположены в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), в центральной части города Иваново, на территории кадастрового квартала 37:24:030130, ограниченной улицами Базисная, пер. 4-й Спартака, просп. Шереметевским, пер. Малый Транспортный.

В границах рассматриваемой территории имеются земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:030130:368 и 37:24:030130:369, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Данные земельные участки вклиниваются вглубь земельного участка с кадастровым номером 37:24:030130:491, что создает чересполосицу с существующими земельными участками, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства.

С целью устранения изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:030130:491, а также вклинивания и чересполосицы между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030130:491, 37:24:030130:368 и 37:24:030130:369 проектом межевания предусматривается образование земельного участка с кадастровым номером 37:24:030130:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пер. 1-й Спартака, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 3245 кв.м. Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения в соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ.

В границах рассматриваемой территории имеются земли кадастрового квартала, которые вклиниваются вглубь земельного участка с кадастровым номером 37:24:030130:495, что создает чересполосицу с существующим земельным участком, границы которого установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства. Также с северной стороны земельный участок 37:24:030130:495 выступает за границы красных линий на территорию улично-дорожной сети, что препятствует образованию земельного участка без нарушения Правил землепользования и застройки г.Иванова.

С целью устранения вклинивания и чересполосицы с земельным участком с кадастровым номером 37:24:030130:495, а также выравниванию его северной границы вдоль красной линии проектом межевания предусматривается образование земельного участка с кадастровым номером 37:24:030130:ЗУ2, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пер. Большой Транспортный, д.7, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 2160 кв.м. Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения в соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ.

Вновь образованные земельные участки должны соответствовать функциональному зонированию и режиму использования данной территории.

В соответствии с требованиями ПЗЗ, установленные для территориальной зоны Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), применяются следующие предварительные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10%.

На образуемом земельном участке должны быть соблюдены минимальные отступы от красной линии (на расстоянии 3 м), от границы земельного участка (не менее 1м) в целях определения допустимого размещения объекта капитального строительства, уровень обеспеченности стоянками принимается в соответствии с требованиями статьи 28 ПЗЗ.

В соответствии с действующим законодательством, застройка в границах земельного участка во всех территориальных зонах должна осуществляться с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности

зданий и сооружений», требованиям по пожарной безопасности и нормативной документации, действующей на территории Российской Федерации.

**Таблица площади образуемых земельных участков**

Обозначение Земельного участка	Кадастровые кварталы, в границах которых образуется земельный участок	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Способ образования
:ЗУ1	37:24:030130	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	3245	Перераспределение з/у 37:24:030130:491 с з/у 37:24:030130:368, з/у 37:24:030130:369, а также с землями государственной и(или) муниципальной собственности (в соответствии с п.1 ст.39.28 ЗК РФ)
:ЗУ2	37:24:030130	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	2160	Перераспределение з/у 37:24:030130:495 с землями государственной и(или) муниципальной собственности (в соответствии с п.1 ст.39.28 ЗК РФ)

Вокруг рассматриваемой территории расположена сложившаяся жилая застройка.

Участок проектирования имеет правильную форму.

Участок граничит:

- с севера - с пер.Малый Транспортный;
- с востока - с ул.Базисной;
- с юга - с пер.4-й Спартака;
- с запада - с проспектом Шереметевским.

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также административных объектов обслуживания населения.

Градостроительным регламентом территориальной зоны - Ж-3 (пункт 4 статья 30 Правил) установлены следующие основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Среднеэтажная жилая застройка (код вида 2.5),
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – для зоны Ж-3 и Ж-3.1 (код вида 2.6)
- Обслуживание жилой застройки (код вида 2.7)
- Государственное управление (код вида 3.8.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код вида 8.3)

- Общее пользование водными объектами (код вида 11.1).
- Земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0)
- Улично-дорожная сеть (код вида 12.0.1)
- Благоустройство территории (код вида 12.0.2)

Также градостроительным регламентом зоны - Ж-3 установлены следующие условно разрешенные виды использования земельного участка:

- Обслуживание жилой застройки (код вида 2.7)
- Хранение автотранспорта (код вида 2.7.1)
- Заправка транспортных средств (код вида 4.9.1.1)
- Автомобильные мойки (код вида 4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (код вида 4.9.1.4)
- Обеспечение вооруженных сил (код вида 8.1)

В том числе градостроительным регламентом зоны - Ж-3 установлены следующие вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними):

- Среднеэтажная жилая застройка (код вида 2.5). Благоустройство и озеленение. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6). Благоустройство и озеленение придомовых территорий. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок.

Вновь образуемые земельные участки будут отнесены к категории: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код вида 2.6. Данный вид разрешенного использования является основным видом разрешенного использования данной территориальной зоны. Описание вида: «Размещение многоквартирных домов этажностью от девяти до четырнадцати надземных этажей. 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 образуемым земельным участкам будет обеспечен с земель общего пользования.

Образуемые земельные участки обеспечивает устойчивое развитие территории, исключают вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу со смежными участками, образовавшуюся при сложившейся застройке, а также соответствует условию увеличения площади образуемого земельного участка в результате перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В проекте межевания использовалась информация о земельных участках на данный момент времени согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастрового плана территории, в кадастровом квартале 37:24:030130, попадающего в пределы границ проектирования. Также были использованы результаты инженерных изысканий, полученных на основании утвержденного задания на выполнение инженерных изысканий.

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 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, лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

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

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет. Границы существующих земельных участков, которых не затронули проектные решения, оставлены без изменений.

#### **Характерные точки границ образуемых земельных участков**

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	2135.57	612.53
2	2125.60	613.89
3	2111.31	615.20
4	2087.06	545.57
5	2110.85	536.33
6	2142.17	524.16
7	2139.25	563.28
1	2135.57	612.53

ЗУ2		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	2158.35	543.34
2	2158.69	539.11
3	2159.38	530.67
4	2159.88	522.38
5	2160.10	522.39
6	2160.14	520.77
7	2177.48	522.03
8	2179.16	522.82
9	2182.18	523.48
10	2180.74	535.93
11	2192.83	539.74
12	2201.31	542.26
13	2200.25	545.07
14	2198.28	546.23
15	2186.04	543.11
16	2185.31	547.10
17	2184.04	547.01
18	2182.98	551.42
19	2187.54	552.57
20	2186.76	555.51
21	2195.26	557.76
22	2195.17	558.58
23	2181.83	594.06
24	2181.19	595.42
25	2155.73	593.13
26	2156.01	584.56
27	2156.60	576.94
28	2156.70	575.36
1	2158.35	543.34

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.

### Характерные точки красных линий

Существующие красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	1848.49	548.79
2	1855.65	545.99
3	2230.61	408.79
4	2254.31	399.80
5	2233.57	456.47
6	2177.00	606.91
7	2125.60	613.89
8	2027.10	622.94
9	1942.66	633.62
10	1885.42	650.49
1	1848.49	548.79

### Границы территории, в отношении которой разработан проект межевания

Границы территории проектирования		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	2147.26	428.83
2	2168.53	486.65
3	2179.07	483.04
4	2184.28	499.25
5	2186.01	512.21
6	2214.59	515.33
7	2180.22	609.17
8	2103.42	617.67
9	2070.21	531.86
10	1932.64	588.17
11	1952.68	638.54
12	1880.24	655.65
13	1840.06	543.19
1	2147.26	428.83

Рядом с территорией проекта межевания присутствует территория объекта культурного наследия местного (муниципального) значения: «Введенский женский монастырь Иваново-Вознесенской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат), основан 27 марта 1991 г. - Игуменья Мария (Перепеча), духовник архимандрит Амвросий (Юрасов). Памятник архитектуры XX века (архитектор П.Беген). Церковь Введенская 1907 г. » (Ивановская область, г. Иваново, ул. Базисная, д.23).

Границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения утверждены Решением исполкома Ивановского областного совета депутатов трудящихся от 13.08.1966 N 528 "О состоянии и мерах улучшения охраны памятников истории и культуры области" (протокол №16).

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.