

ООО Конструкторское Бюро «Полянинов»

Заказчик: ООО «Трикотаж Натали»

Объект: Документация по планировке территории – проект межевания территории города Иванова, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Договор: №1-10-2019 от 07 октября 2019 г.

Главный архитектор проекта



О.Е. Яшанина

г. Иваново 2020 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1), подготовлен ООО «КБ Полянинов» 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, выполненных ООО «Геопроект» в 2019 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является мало застроенной. На территории проектирования имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальной зоны П-1.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 26.11.2019 №1849.

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

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков, установление красных линий.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Данным проектом межевания предусмотрено поэтапное межевание территории.

1 этап межевания территории

Образование земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Фрунзе, дом 97, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – склады

						Документация по планировке территории – проект межевания территории города Иванова, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1)	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Год	Дат.		

(6.9), ориентировочной площадью – 55846 кв. м. Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии со ст. 11.6 Земельного кодекса РФ, путем объединения земельных участков, находящихся в частной собственности. В образовании земельного участка путем объединения участвуют земельные участки с кадастровым номером 37:24:020561:92, площадью 46789 кв. м и с кадастровым номером 37:24:020561:1, площадью 9057 кв. м, находящиеся в частной собственности. В значении площади земельного участка с кадастровым номером 37:24:020561:1, внесенном в ЕГРН имеется ошибка, так как фактическое значение площади, полученное по координатам характерных точек границ, составляет 9057 кв. м.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020561:1, участвующего в объединении и вновь образуемого земельного участка располагается объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:020401:48 – сооружение – автозаправочная станция №109, на которое оформлено право частной собственности собственника исходного земельного участка. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иванова.

2 этап межевания территории

1. На данном этапе планируется устранение недостатков землепользования, а именно земельного участка с кадастровым номером 37:24:020561:31, заключающееся в устранении чересполосицы путем перераспределения данного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

Между земельным участком с условным номером 37:24:020561:ЗУ1 и земельным участком с кадастровым номером 37:24:020561:31, принадлежащими на праве частной собственности одному лицу, имеется чересполосица земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности общей площадью 532 кв. м, представляющих собой земельный участок вытянутой формы шириной от 17.73 до 18.36 м, с размещением в центральной части инженерных коммуникаций, поэтому с учетом минимальных отступов от границ земельного участка до объектов капитального строительства, а также с учетом границ зоны санитарной охраны водопровода и охранной зоны кабельной линии, указанные земли не могут быть выделены в самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительного регламента территориальной зоны П-1, так как отсутствует возможность размещения и эксплуатации на них объектов капитального строительства. К указанным землям также отсутствуют подъездные пути, а существующая улично-дорожная сеть от указанных земель расположена на значительном расстоянии, поэтому указанные земли не могут быть выделены в самостоятельный земельный участок.

Таким образом, для устранения недостатков рационального использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:020561:31 данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:020561:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Фрунзе, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным

						Документация по планировке территории – проект межевания территории города Иванова, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1)	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Год	Дата		

использованием – склады (6.9), ориентировочной площадью – 1417 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:020561:31, площадью 885 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:020561, общей площадью 532 кв. м.

В границах образуемого и исходного земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:020401:46 – здание – насосная над артскважиной, на которое оформлено право частной собственности собственника исходного земельного участка. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

2. На данном этапе планируется устранение недостатков землепользования, а именно земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У1, заключающееся в устранении вкрапливания и изломанности границ путем перераспределения данного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

В границы земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У1 вкрапливаются земли, находящиеся в государственной собственности, площадью 13 кв. м, надлежащее (рациональное) использование которых не может быть обеспечено ввиду отсутствия прохода и проезда к ним без нарушения владения земельным участком с условным номером 37:24:020561:3У1. Кроме того, указанные земли не могут быть выделены в самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительного регламента территориальной зоны П-1, так как фактический размер земель 3.5*3.6 м не дает возможности размещения и эксплуатации на них объектов капитального строительства. Включение данной территории в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Со стороны улицы Фрунзе границы земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У1 имеют изломанную конфигурацию с большим количеством поворотных точек. Для устранения данной изломанности границ требуется включение в границы земельного участка земель, находящихся в государственной собственности, площадями 846 и 4 кв. м, представляющих собой земельные участки неправильной вытянутой формы шириной от 0 до 11 м и от 0 до 0.1 м, с изломанными границами. Указанные земли не могут быть выделены в самостоятельные земельные участки, отвечающие требованиям градостроительного регламента территориальной зоны П-1, так как фактический размер и конфигурация земель не дает возможности размещения и эксплуатации на них объектов капитального строительства. Кроме того, в соответствии с п. 13 ст. 28 Правил землепользования и застройки города Иваново, установлено, что минимальный размер образуемого земельного участка расположенного вдоль магистральных дорог и улиц, должен быть не менее 0.06 га (600 кв. м). Включение данных территорий в границы образуемого земельного участка отвечает

						Документация по планировке территории – проект межевания территории города Иваново, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1)	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков рационального использования земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У1 данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Фрунзе, дом 97, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – склады (6.9), ориентировочной площадью – 56708 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с условным номером 37:24:020561:3У1, площадью 55846 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:020561, общей площадью 862 кв. м.

В границах исходного земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У1, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка располагается объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:020401:48 – сооружение – автозаправочная станция №109, на которое оформлено право частной собственности собственника исходного земельного участка. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

3. Образование земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У4 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Фрунзе, у дома 97, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – склады (6.9), ориентировочной площадью – 2835 кв. м. Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, из земель, находящихся в государственной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020561. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

3 этап межевания территории

1. Образование земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У5 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Фрунзе, дом 97, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – склады (6.9), ориентировочной площадью – 58125 кв. м. Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии со ст. 11.6 Земельного кодекса РФ, путем объединения земельных участков, находящихся в частной собственности. В образовании земельного участка путем объединения участвуют земельные участки с условным номером 37:24:020561:3У2, площадью 1417 кв. м и с условным номером 37:24:020561:3У3, площадью 56708 кв. м, находящиеся в частной собственности.

В границах образуемого и исходного земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У3 расположен объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:020401:48 – сооружение – автозаправочная станция №109, на которое оформлено право частной собственности собственника исходного

						Документация по планировке территории – проект межевания территории города Иваново, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1)	Лист
Ивл	Коп. уч.	Лит	№ док.	Годль	Дата		

земельного участка. В границах образуемого и исходного земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У2 расположен объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:020401:46 – здание – насосная над артскважиной, на которое оформлено право частной собственности собственника исходного земельного участка. образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

2. Образование земельного участка с условным номером 37:24:020561:3У6 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Фрунзе, у дома 97, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – склады (6.9), ориентировочной площадью – 8884 кв. м. Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, из земель, находящихся в государственной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020561. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют. образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

Перечень и сведения о площади образуемых 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

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 данным проектом межевания не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – склады (6.9) является основным и он установлен Правилами землепользования и застройки города Иваново для территориальной зоны П-1.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах планировки территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

В границах планируемой территории отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек границ

						Документация по планировке территории – проект межевания территории города Иваново, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1)	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лит	№ док.	Год	Дат		

этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Границы территории проектирования, в отношении которой разрабатывается данный проект межевания, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	7530.49	-1472.21
2	7705.55	-1202.35
3	7507.86	-1074.69
4	7332.27	-1375.53
1	7530.49	-1472.21

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2019 году. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В границах проектируемой территории, установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют, установление каких-либо новых сервитутов не требуется.

						Документация по планировке территории – проект межевания территории города Иваново, в районе улицы Фрунзе (часть кадастрового квартала 37:24:020561, в границах производственной зоны П-1)	Лист
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		