

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 – Градостроительный Кодекс). Проект внесения изменений в документацию по планировке (проект межевания) территории, в части территории, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь, (Ж-3) и УДС (в границах Квартала 2) (далее – проект внесения изменений в проект межевания) подготовлен архитектором Сапожниковой К. 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 Градостроительного Кодекса 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.

В отношении планируемой территории имеется проект планировки, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 №1970 в редакции постановлений Администрации города Иванова от 03.11.2020 №1225, от 09.11.2021 №1287, от 26.04.2022 №480, от 10.08.2022 №1094, от 11.11.2022 №1827, от 27.11.2023 №2394, от 11.07.2024 №1362 (далее – Проект планировки Кварталов). Проект внесения изменений в проект межевания подготовлен в виде отдельного документа (что не противоречит требованиям Градостроительного Кодекса) с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков. Решения принятые в настоящем проекте внесения изменений в проект межевания не противоречат Проекту планировки Кварталов.

На период подготовки проекта внесения изменений в проект межевания территория проектирования является частично застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории реализуется в соответствии с Проектом планировки Кварталов, имеются действующие линейные объекты, объекты капитального строительства на стадии строительства (многоквартирные дома, улицы местного значения), существующие объекты капитального строительства (в том числе не соответствующие градостроительному регламенту).

Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории (Квартал 2), в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3 (зоны застройки многоэтажными жилыми домами). В границах территории общего пользования, необходимой для улиц в жилой застройке (обеспечивающих строящийся микрорайон объектами транспортной инфраструктуры), ведется строительство улиц общего пользования в соответствии с Генеральным планом и Проектом планировки Кварталов. Основание для подготовки проекта внесения изменений в проект межевания: Постановление Администрации города Иванова от 17.09.2024 г. № 2024.

Задачами подготовки проекта внесения изменений в проект межевания является анализ возможности образования земельных участков для размещения объектов

транспортной и инженерной инфраструктуры в соответствии с проектом планировки Кварталов.

Цель разработки проекта внесения изменений в проект межевания: установление границы образуемых земельных участков, в случае, если имеется возможность их образования.

Проект межевания территории

В целях подготовки проекта внесения изменений в проект межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта межевания. Проект внесения изменений в проект межевания территории подготовлен на топографической съемке М1:1500.

При подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых 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.

Земельные участки, расположенные в границах проектирования относятся к категории земель - земли населенных пунктов. В проекте внесения изменений в проект межевания использовалась информация о земельных участках, полученная на момент подготовки проекта, согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости – кадастрового плана территории кадастрового квартала 37:24:030101, расположенного в границах проектирования.

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.

Проектом предусматривается образование трех земельных участков. Условные кадастровые номера, площадь образуемых земельных участков, их способы образования приведены в таблице ниже.

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

Обозначение земельного участка	Кадастровый квартал, в границах которого образуется земельный участок	Категория земель	Площадь участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Способ образования
:ЗУ1	37:24:030101	Земли населенных пунктов	6542,87	Земельные участки (территории) общего пользования	Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером

:ЗУ2	37:24:030101	Земли населенных пунктов	8516,09	(код вида 12.0), включающий в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 (улично-дорожная сеть) - 12.0.2 (благоустройство территории)	37:24:030101:467, находящегося в муниципальной собственности, и земель, находящихся в муниципальной собственности, в соответствии с ст. 39.27 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ)
:ЗУ3	37:24:030101	Земли населенных пунктов	144,93	Обслуживание жилой застройки (код вида 2.7), включающий вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), для размещения трансформаторной подстанций	

Образование земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 путем перераспределения возможно только в случае, если на момент постановки их на государственный кадастровый учет исходный земельный участок с кадастровым номером 37:24:030101:467, который находится в муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута (пп. 2 п. 1 ст. 39.27).

В связи с тем, что в отношении планируемой территории имеется утвержденный проект планировки территории, подготовка проекта внесения изменений в проект межевания осуществляется в соответствии с проектом планировки Кварталов, виды разрешенного использования вновь образованных земельных участков приняты в соответствии с градостроительным регламентом, режимом использования земельных участков в территории общего пользования, установленными в Правилах, с учетом видов разрешенного использования объектов капитального строительства, установленных в Проекте планировки Кварталов.

Доступ к образуемым земельным участкам будет обеспечен с земель общего пользования.

В границах планировки отсутствуют участки лесов.

Публичные сервитуты в составе настоящего проекта внесения изменений в проект межевания не устанавливаются.

Характерные точки границ образуемого земельного участка 37:24:030101:ЗУ1

ЗУ1	
Обозначение характерных	координаты

точек границ	х	у
1	305703,80	2216837,60
2	305701,71	2216838,36
3	305659,71	2216873,50
4	305596,73	2216832,65
5	305585,57	2216844,07
6	305580,44	2216849,76
7	305579,48	2216848,81
8	305564,53	2216863,90
9	305562,64	2216862,20
10	305587,34	2216814,34
11	305572,14	2216803,69
12	305604,87	2216760,77
13	305652,11	2216796,79
14	305639,69	2216813,05
15	305660,68	2216833,67
16	305668,72	2216823,26
17	305679,86	2216831,76
18	305685,96	2216823,78

Характерные точки границ образуемого земельного участка 37:24:030101:ЗУ2

ЗУ2		
Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	305675,31	2216814,64
2	305660,68	2216833,67
3	305639,69	2216813,05
4	305652,11	2216796,79
5	305604,87	2216760,77
6	305572,14	2216803,69
7	305587,34	2216814,34
8	305562,64	2216862,20
9	305566,24	2216865,44
10	305561,83	2216870,41
11	305532,42	2216915,20
12	305502,05	2216854,25
13	305612,46	2216715,80
14	305631,16	2216762,32
15	305642,28	2216781,45
16	305655,96	2216797,31

Характерные точки границ образуемого земельного участка 37:24:030101:ЗУ3

ЗУ3	
Обозначение характерных	координаты

точек границ	х	у
1	305685,96	2216823,78
2	305679,86	2216831,76
3	305668,72	2216823,26
4	305675,31	2216814,64
5	305682,68	2216821,24

На рассматриваемой территории красные линии установлены Проектом планировки Кварталов. Установление, изменение или отмена красных линий настоящим проектом внесения изменений в проект межевания территории не предполагается. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимать в соответствии с проектом планировки Кварталов.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Границы территории, в отношении которой подготовлен настоящий проект межевания, приняты в соответствии с описанием границ Квартала 2, приведенным в проекте планировки Кварталов и прилегающей улично-дорожной сети. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведен в таблице:

Характерные точки границ проекта внесения изменений в проект межевания

Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
1	305734,76	2216525,76
2	305893,03	2216630,68
3	305962,09	2216683,89
4	306074,85	2216710,45
5	306060,28	2216823,89
6	306020,93	2216889,87
7	305916,05	2216892,99
8	305728,36	2216916,14
9	305603,70	2216843,89
10	305603,70	2216843,89
11	305530,79	2216929,18
12	305491,05	2216849,35