

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Смирнова, Колотилова, Ремизной, Пролетарской (далее – Проект), выполнена ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» на основании постановления Администрации города Иванова № 1001 от 17.05.2024 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Смирнова, Колотилова, Ремизной, Пролетарской» и в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123–ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
5. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».
6. Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402.
7. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).
8. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 № 82-ОЗ.
9. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п.
10. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – МНГП).
11. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план города).
12. Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – Правила).
13. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

Цель разработки проекта межевания территории:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление красных линий.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 6,15 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастровых кварталов 37:24:010158, 37:24:010159.

Современное состояние территории: территория застроена среднеэтажными многоквартирными домами. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правилам – к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правового статуса и местоположения границ. Анализ

проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастровых планов территории.

При подготовке ПМТ использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» в 2024 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование одного земельного участка с условным номером 37:24:010159:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Красногвардейская, дом 62, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код вида 2.6), площадью 1610 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:010159:15 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему.

Конфигурация образуемого земельного участка обусловлена исходным и смежными земельными участками.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечен с земель общего пользования.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации допускается перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В рассматриваемом случае путем перераспределения:

1. Исключаются недостатки землепользования - чересполосица земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010159:15 и 37:24:010159:44, с целью рационального использования земель.

2. Образуется земельный участок, площадь которого не превышает предельные максимальные размеры земельных участков, так как последние не установлены.

Кроме того, в ходе разработки проекта был проведен анализ возможности образования самостоятельного земельного участка из присоединяемых земель.

Поскольку земельный участок согласно Правилам расположен в территориальной зоне Ж-3, было рассмотрено размещение объектов (образование земельного участка для последующего его предоставления) с назначением в соответствии с регламентом зоны:

- для видов разрешенного использования «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) определяющим фактором невозможности размещения на данном земельном участке является наличие санитарно-защитной зоны и/или санитарных разрывов до зданий различного назначения для такого рода объектов, а также регламенты, в том числе параметры, установленные Правилами;

- для размещения многоквартирного дома определяющим фактором невозможности размещения на данном земельном участке является площадь земельного участка – меньше минимально установленной Правилами;

- для размещения объекта обслуживания застройки определено следующее.

Согласно СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (далее - СП 4.13130) противопожарные расстояния (разрывы) от жилых домов с пристройками № 58 и 62 по улице Красногвардейской, жилого дома № 67 по

улице Смирнова должно составлять минимум 8 метров (пункт 4.3 СП 4.13130). С учетом минимального противопожарного разрыва, а также минимального отступа, установленного Правилами, со сторон смежных земельных участков, пятно застройки ширина земельного участка для размещения объекта капитального строительства составляет ориентировочно всего 2,5 метра.

Вместе с тем, на основании пункта 8.1.1 подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине:

а) с двух продольных сторон - к многоэтажным зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 м и более, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф.4.4 высотой 18 м и более;

б) с одной продольной стороны - к одноэтажным зданиям и сооружениям вышеуказанных классов, а также к многоэтажным зданиям и сооружениям вышеуказанных классов с меньшей высотой при выполнении одного из следующих условий:

оконные проемы всех помещений или квартир выходят на сторону пожарного подъезда либо все помещения или квартиры имеют двустороннюю ориентацию;

при устройстве со стороны здания, где пожарный подъезд отсутствует, наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой;

при устройстве наружных лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий;

в) со всех сторон - к зданиям и сооружениям классов функциональной пожарной опасности Ф1.1, Ф4.1.

Согласно пункту 8.1.4 СП 4.13130 ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;

4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно.

В соответствии с пунктом 8.1.6 расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять: для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно - 5-8 м.

Таким образом, даже если учитывать односторонний пожарный проезд шириной 3,5 при соблюдении всех пожарных норм остаётся пятно застройки около 2 м в ширину.

На основании изложенного строительство отдельного объекта на рассматриваемой территории невозможно. Соответственно и образование самостоятельного земельного участка из земель, участвующих в перераспределении, невозможно, с учетом небольшой площади земельного участка и невозможности строительства на нем объекта, отвечающего требованиям технических и градостроительных регламентов, а также строительных норм и правил.

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка в системе координат МСК-37

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
		37:24:010159:3У1
1	304338,30	2216217,33
2	304217,59	2216374,43
3	304231,14	2216407,43
4	304278,35	2216420,59
5	304301,51	2216373,79
6	304353,65	2216313,24
7	304398,35	2216263,15
1	304338,30	2216217,33
8	304417,54	2216277,81

9	304297,41	2216415,89
10	304286,28	2216438,38
11	304226,28	2216421,65
12	304180,11	2216486,78
13	304268,66	2216549,54
14	304315,42	2216505,86
15	304492,92	2216335,37
8	304417,54	2216277,81

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

Не образуются.

Сведения об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

ПМТ предусматривает установление красных линий улицы Красногвардейской и координирование красных линий улиц Смирнова и Ремизной, в границах проектируемой территории.

Ширина в красных линиях указанных улиц принята не менее ширины в соответствии с нормами МНГП для категории улиц местного значения – улицы в жилой застройке (не менее 15 м).

Перечень координат характерных точек красных линий приведен в Таблице № 2.

Таблица № 2
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	304338,30	2216217,33
2	304217,59	2216374,43
3	304229,70	2216403,92
4	304279,70	2216417,86
5	304301,51	2216373,79
6	304353,65	2216313,24
7	304398,35	2216263,15
8	304417,54	2216277,81
9	304297,41	2216415,89
10	304287,63	2216435,64
11	304228,12	2216419,05
12	304180,11	2216486,78
13	304268,66	2216549,54
14	304315,42	2216505,86
15	304492,92	2216335,37

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

Таблица № 4
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	304334,27	2216195,29
2	304507,58	2216334,04
3	304265,97	2216562,88
4	304164,38	2216490,53
5	304202,26	2216433,57
6	304197,54	2216373,46
7	304334,27	2216195,29
1	304334,27	2216195,29