

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Кузнецова, переулками Мархлевского и Конспиративным, улицей Жарова, выполнена ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» 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 (координирование) красных линий.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 5,4 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:040227.

Современное состояние территории: территория застроена преимущественно многоэтажными многоквартирными жилыми домами, а также объектами обслуживания населения. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правилам 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 «Гео37» и ООО «ЭКО СТЕП» 2023 году.

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

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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.

Между земельным участком с кадастровым номером 37:24:040227:1021, расположенным по адресу: Ивановская область, город Иваново, переулок Конспиративный, дом 19 и земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:040227:43, расположенным по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом 28 и 37:24:040227:72, расположенным по адресу: Ивановская область, город Иваново, переулок Конспиративный, дом 11, имеется вкрапливание земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке, к которым отсутствует доступ от земель или земельных участков общего пользования. Рациональное использование указанных земель не может быть обеспечено ввиду отсутствия прохода или проезда к ним без обременения смежных с ними земельных участков.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:040227:43 и 37:24:040227:1021 со стороны улицы Кузнецова имеют изломанную конфигурацию, что также является недостатком рационального использования земельного участка.

С целью устранения недостатков землепользования предлагается изменение границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:43 – исключения изломанности границ со стороны улицы Кузнецова, а также вдоль земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:1021 (в точках образуемого земельного участка 37:24:040227:ЗУ1), а также исключения вкрапливания земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:040227:43 и 37:24:040227:1021.

Одновременно с этим, с целью устранения недостатков землепользования предлагается изменение границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:1021 – исключения изломанности границ со стороны улицы Кузнецова, а также исключения вкрапливания земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:040227:43 и 37:24:040227:1021.

Таким образом, проектом межевания предусматривается образование двух земельных участков:

1) с условным номером 37:24:040227:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, дом 28, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Банковская и страховая деятельность» (код вида 4.5), площадью 1286 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:43, находящегося в частной собственности, с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему. Необходимо обратить внимание, что вид разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:43 уже «банк»;

2) с условным номером 37:24:040227:ЗУ2, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. Конспиративный, дом 19, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код вида 2.6), площадью 3252 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:1021, находящегося в частной собственности, с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему.

Кроме того, образование самостоятельного земельного участка из земель, участвующих в перераспределении, невозможно, с учетом конфигурации (неправильная геометрическая

форма) земельного участка и отсутствия к нему доступа от земель или земельных участков общего пользования.

Необходимо обратить внимание, что в случае, если осуществить перераспределение :ЗУ1 практически совместив границы с северо-восточной стороны с границами земельного участка 37:24:040227:1021, то при устранении вклинивания земель между участками 37:24:040227:1021 и 37:24:040227:72 возникнет снова изломанность границ в местах сопряжения образуемого участка :ЗУ2 с :ЗУ1 и 37:24:040227:72.

Кроме того, необходимо пояснить, что количество поворотных точек обусловлено исключительно описанием поворотных точек исходного и смежных участков, с целью исключения наложений земельных участков при постановке на кадастровый учет.

Вместе с тем, между земельным участком с кадастровым номером 37:24:040227:1021 и земельным участком 37:24:040227:1 расположен земельный участок с кадастровым номером 37:24:040227:1020 площадью 22 кв.м, который находится в частной собственности. Данный земельный участок был выделен собственником с учетом границ фактического использования детским дошкольным учреждением, расположенным на смежном земельном участке с кадастровым номером 37:24:040227:1.

Учитывая изложенное, проектом межевания территории предлагается образование еще одного земельного участка с условным номером 37:24:040227:ЗУ3, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. Конспиративный, дом 21, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Обслуживание жилой застройки (дошкольное, начальное и среднее общее образование)» (код вида 2.7), площадью 4060 кв.м, путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:040227:1 и 37:24:040227:1020.

Образованию земельного участка с условным номером 37:24:040227:ЗУ3 должно предшествовать:

1) отказ владельца земельного участка от права собственности на земельный участок 37:24:040227:1020;

2) смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:1020 на «Обслуживание жилой застройки (дошкольное, начальное и среднее общее образование)» (код вида 2.7);

3) государственная регистрация права муниципальной собственности на земельный участок 37:24:040227:1020;

Необходимо отметить, что согласно пункту 4 статьи 11.2 ЗК РФ образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Вместе с тем, в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 11.2 ЗК РФ такое согласие не требуется, если Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Таким образом, для объединения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:040227:1 и 37:24:040227:1020 получить, при необходимости, согласие детского дошкольного учреждения, расположенного на исходном земельном участке 37:24:040227:1.

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

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:040227:ЗУ1		
1	305355,74	2214535,47
2	305364,36	2214528,40
3	305368,75	2214525,07

4	305369,14	2214525,53
5	305382,62	2214541,53
6	305393,50	2214554,65
7	305395,47	2214553,12
8	305400,42	2214559,61
9	305405,90	2214566,65
10	305386,28	2214583,10
11	305378,52	2214574,49
12	305374,89	2214570,34
13	305377,16	2214568,54
14	305367,93	2214558,26
15	305367,05	2214557,29
16	305367,85	2214556,91
17	305352,08	2214538,81

Таблица № 2

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:040227:3У2		
1	305414,39	2214569,54
2	305412,16	2214574,86
3	305411,61	2214574,87
4	305411,53	2214585,12
5	305412,72	2214589,46
6	305419,76	2214599,72
7	305436,46	2214624,56
8	305409,62	2214649,89
9	305369,02	2214607,66
10	305375,13	2214602,42
11	305372,36	2214599,19
12	305371,48	2214598,16
13	305370,40	2214596,89
14	305386,28	2214583,10
15	305405,90	2214566,65
16	305400,42	2214559,61
17	305395,47	2214553,12
18	305393,50	2214554,65
19	305382,62	2214541,53
20	305369,14	2214525,53
21	305368,75	2214525,07
22	305371,99	2214522,62
23	305386,51	2214538,47
24	305389,21	2214541,42
25	305392,12	2214538,88
26	305410,62	2214560,51
27	305416,29	2214555,66
28	305418,44	2214558,33
29	305414,95	2214561,47
30	305413,27	2214563,68
31	305414,30	2214565,01

32	305415,00	2214569,04
----	-----------	------------

Таблица № 3

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:040227:3УЗ		
1	305436,46	2214624,56
2	305419,76	2214599,72
3	305412,72	2214589,46
4	305411,53	2214585,12
5	305411,61	2214574,87
6	305412,16	2214574,86
7	305414,39	2214569,54
8	305415,00	2214569,04
9	305414,30	2214565,01
10	305413,27	2214563,68
11	305414,95	2214561,47
12	305450,75	2214530,73
13	305460,56	2214541,68
14	305472,55	2214555,06
15	305490,85	2214575,48

После реализации мероприятий по образованию земельных участков останется вкрапливание земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке, между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:040227:55, с 37:24:040227:56, 37:24:040227:16 и 37:24:040227:72. Данные земли фактически заняты придомовыми территориями многоквартирных жилых домов по адресу: г. Иваново, улица Кузнецова, дом 12 и переулок Конспиративный, дом 11. Также на указанной территории расположена часть многоквартирного жилого дома по адресу: г. Иваново, переулок Конспиративный, дом 11. Данный недостаток землепользования должен устраняться комплексно, путем приведения в порядок границ земельных участков под близлежащими многоквартирными жилыми домами. В настоящий момент на рассматриваемой территории имеется множество земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома и их общая инфраструктура. Частично многоквартирные жилые дома расположены на землях, находящихся в государственной неразграниченной собственности. Таким образом, для приведения границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в порядок требуется совместная работа администрации города Иванова и собственников помещений в многоквартирных жилых домах.

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 красной линии вдоль улицы Кузнецова, поскольку

существующая красная линия пересекает существующее нежилое здание по адресу: г. Иваново, улица Кузнецова, дом 28 и многоквартирные жилые дома по адресу: г. Иваново, улица Кузнецова, дом 8 и дом 12.

Ширина в красных линиях улицы Кузнецова принята не менее ширины в соответствии с нормами МНГП для категории улиц местного значения – магистральной улицы общегородского значения и составляет в самом узком месте 44,4 м, а в самом широком – 52,2 м.

Вместе с тем, координаты красных линий в точках 9-14 приняты в соответствии с документацией по планировке территории (проектом планировки территории) улично-дорожной сети переулка Конспиративного города Иваново, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 02.10.2023 № 1960.

Перечень координат характерных точек красных линий приведен в Таблице № 4.

Таблица № 4
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	305161,80	2214709,77
2	305252,30	2214623,20
3	305292,33	2214588,65
4	305310,99	2214572,58
5	305345,61	2214543,54
6	305364,36	2214528,40
7	305371,99	2214522,62
8	305434,32	2214471,30
9	305509,65	2214558,23
10	305374,64	2214683,50
11	305353,26	2214704,03
12	305332,54	2214724,56
13	305310,57	2214746,55
14	305251,78	2214800,98

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 № 5
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	305243,83	2214820,51
2	305141,92	2214708,01
3	305430,43	2214456,75
4	305520,55	2214561,99