

СОСТАВ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть.

Введение.

Пояснительная записка.

Графическая часть.

Лист 1. Чертеж проекта межевания (1 этап)

Лист 2. Чертеж проекта межевания (2 этап)

Лист 3. Чертеж красных линий

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть.

Лист 4. Зоны с особыми условиями использования территории.

Приложения:

1. Копия Постановления Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970 «Об утверждении документации по планировке территории города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь».

2. Копия Постановления Администрации города Иванова от 26.04.2022 №480 «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченную проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970, в части территории, расположенной в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь и прилегающей улично-дорожной сети»

3. Копия Постановления Администрации города Иванова от 27.11.2023 №2394 «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970, в части территории, расположенной в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, ограниченной улицами Товарной, Рыбинской, 1-й Ушакова и левым берегом реки Уводь и прилегающей улично-дорожной сети».

4. ВЫПИСКА из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах.

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 подготовлен 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.

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.

Пояснительная записка

Территория проекта межевания относится к категории: Земли населенных пунктов. Проект межевания территории разработан на топографической съемке М1:500. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК-37(зона 2), класс геодезической сети – ОМС1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, рассматриваемый участок расположен в зоне Ж-3 (зона застройки многоквартирными жилыми домами), в центральной части города Иваново, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь. В проекте межевания использовалась информация о земельных участках на данный момент времени согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастрового плана территории 37:24:030102, попадающего в пределы границ проектирования. Также были использованы результаты инженерных изысканий, полученных на основании утвержденного задания на выполнение инженерных изысканий.

Зона многоквартирной 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.

В границах рассматриваемой территории имеются земли, государственная собственность на которые не разграничена. Указанная территория расположена рядом с земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030102:28, 37:24:030102:29 и земельным участком с кадастровым номером 37:24:030102:344, принадлежащие одному лицу по праву собственности, что создает чересполосицу с существующими земельными участками, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства.

Проектом предлагается образование земельных участков в два последовательных этапа.

1 этап.

С целью устранения изломанности границ, а также вклинивания и чересполосицы проектом межевания предусматривается образование земельного участка с условным номером 37:24:030102:3У1, расположенного по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Набережная, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 2986,44 кв.м. Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030102:344 с землями кадастрового квартала в соответствии с п.1 ст. 39.28 ЗК РФ. Также проектом межевания предусматривается образование земельного участка с условным номером 37:24:030102:3У2, расположенного по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Набережная, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 765,04 кв.м. (*) Градостроительным регламентом зоны Ж-3 для земельных участков с видом разрешенного использования (код вида 2.6) установлен размер минимальной площади - 0,16 га. Формирование данного земельного участка является промежуточным этапом (Вид разрешенного использования учитывается с перспективой дальнейшего объединения во 2-м этапе). Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения смежных земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030102:28 и 37:24:030102:29 с землями кадастрового квартала в соответствии с п.1 ст. 39.28 ЗК РФ.

2 этап.

Проектом межевания предлагается образование земельного участка с условным номером 37:24:030102:3У3, расположенного по адресу: Ивановская область, г.Иваново, ул.Набережная, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 3751,48 кв.м. Образование земельного участка будет производиться путем объединения земельных участков с условными номерами 37:24:030102:3У1 и 37:24:030102:3У2 в соответствии со ст. 11.6 ЗК РФ.

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».

Вновь образованный земельный участок будет соответствовать функциональному зонированию и режиму использования данной территории.

На данной территории существующие красные линии утверждены Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденную Постановлением Администрации г.Иваново от 28.10.2016 № 1970 в редакции постановлений Администрации города Иванова от 27.11.2023 № 2394. Установление новых красных линий не предусмотрено.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимать, исходя из следующих условий:

Расстояния от красных линий устанавливаются минимальный отступ от них, при этом при размещении объектов капитального строительства вдоль магистральной линейной улицы Рыбинской необходимо соблюдать единую линию застройки вдоль всей ее длины, которая будет определена первым выстроенным объектом. В границах территории квартальной застройки (обозначенной в Правилах землепользования и застройки) соблюдать принцип застройки по красной линии со всех сторон квартала.

Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен с земель общего пользования.

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.

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.

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.

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.

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	37:24:030102	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	2986,44	Перераспределение з/у 37:24:030102:344 с землями государственной и(или) муниципальной собственности (в соответствии с п.1 ст.39.28 ЗК РФ)
:ЗУ2	37:24:030102	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6 (*)	765,04	Перераспределение з/у 37:24:030102:28 и з/у 37:24:030102:29 с землями государственной и(или) муниципальной собственности (в соответствии с п.1 ст.39.28 ЗК РФ)
:ЗУ3	37:24:030102	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	3751,48	Объединение з/у 37:24:030102:ЗУ1 и з/у 37:24:030102:ЗУ2 (в соответствии со ст.11.6 ЗК РФ)

Характерные точки границ образуемых земельных участков

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	306138.20	2216311.82
2	306135.96	2216320.94
3	306134.18	2216327.69
4	306131.52	2216337.12
5	306129.71	2216344.19
6	306116.37	2216349.16
7	306098.65	2216345.00
8	306094.84	2216344.00
9	306100.83	2216321.94
10	306096.71	2216321.26
11	306069.57	2216315.30
12	306069.78	2216314.69
13	306071.81	2216305.41
14	306073.24	2216298.05
15	306076.73	2216279.54
16	306093.25	2216281.28
17	306110.47	2216284.38
18	306128.74	2216288.44
19	306124.53	2216309.08
20	306134.92	2216311.16

ЗУ2		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	306138.20	2216311.82
2	306158.90	2216315.96
3	306158.70	2216319.96
4	306156.95	2216327.02
5	306157.92	2216327.25
6	306152.20	2216349.65
7	306143.75	2216347.49
8	306129.71	2216344.19
9	306131.52	2216337.12
10	306134.18	2216327.69
11	306135.96	2216320.94

ЗУЗ		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	306138.20	2216311.82
2	306158.90	2216315.96
3	306158.70	2216319.96
4	306156.95	2216327.02
5	306157.92	2216327.25
6	306152.20	2216349.65
7	306143.75	2216347.49
8	306129.71	2216344.19
9	306116.37	2216349.16
10	306098.65	2216345.00
11	306094.84	2216344.00
12	306100.83	2216321.94
13	306096.71	2216321.26
14	306069.57	2216315.30
15	306069.78	2216314.69
16	306071.81	2216305.41
17	306073.24	2216298.05
18	306076.73	2216279.54
19	306093.25	2216281.28
20	306110.47	2216284.38
21	306128.74	2216288.44
22	306124.53	2216309.08
23	306134.92	2216311.16

Характерные точки красных линий

Существующие красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	306172.70	2216295.58
2	306157.37	2216360.57
3	306060.39	2216334.86
4	306076.97	2216278.35
1	306172.70	2216295.58
5	306155.53	2216368.36
6	306106.38	2216576.75
7	306042.14	2216559.35
8	305986.83	2216538.01
9	306006.54	2216509.22
10	306058.02	2216342.51
5	306155.53	2216368.36
11	306103.63	2216588.44
12	306077.83	2216697.79
13	305971.63	2216672.52
14	305927.78	2216624.27
15	305979.86	2216548.17
16	306038.40	2216570.76
11	306103.63	2216588.44

Характерные точки границы территории проектирования

Границы территории проектирования		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	305743.37	2216548.62
2	305616.66	2216705.43
3	305502.38	2216798.79
4	305488.59	2216824.04
5	305495.47	2216893.55
6	305535.12	2216946.31
7	305602.00	2216943.74
8	305763.82	2216937.42
9	305823.10	2216951.44
10	305893.94	2216949.03
11	306083.75	2216942.56
12	306084.99	2216813.48
13	306113.74	2216633.01
14	306199.59	2216274.88
15	306098.13	2216253.44
16	306067.79	2216254.27

17	306054.33	2216254.86
18	306049.80	2216277.99
19	305981.33	2216497.44
20	305895.94	2216620.96
21	305771.80	2216530.86
22	305983.56	2216697.03
23	305981.25	2216741.40
24	305944.73	2216752.22
25	305957.68	2216787.58
26	305965.47	2216801.48
27	305964.95	2216835.68
28	305943.25	2216835.53
29	305921.54	2216840.80
30	305907.71	2216835.78
31	305911.48	2216825.12
32	305894.67	2216819.42
33	305896.64	2216780.20
34	305889.55	2216744.85
35	305900.84	2216740.81
36	305926.77	2216730.48
37	305962.58	2216706.35
38	305597.13	2216918.44
39	305715.59	2216913.85
40	305701.78	2216907.62
41	305680.36	2216895.96
42	305660.11	2216883.21
43	305633.73	2216863.67
44	305612.06	2216844.71
45	305588.39	2216819.93
46	305555.74	2216883.32