

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 – ГрК РФ) Проект внесения изменений в проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Громобоя, Калинина, Комсомольской, проспектом Ленина, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова от 30.12.2019 №2151 (далее – Проект межевания) в части квартала, ограниченного улицами Семенчикова, Калинина, Комсомольской, переулком Пограничным (далее – Проект межевания в части) подготовлен архитектором Сапожниковой К.А. 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 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории является обязательной в числе прочего в случае, если необходимо:

- образование земельных участков, и такое образование в соответствии с земельным законодательством осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории. В соответствии с п.3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

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 ГрК РФ допускается подготовка проекта межевания без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ. Проект межевания в части подготавливается с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, что соответствует требованиям п.1 части 2 ст. 41 ГрК РФ.

На период подготовки проекта межевания в части территории проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории в основном сложилась, представлена в основном многоквартирными жилыми домами, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования большинства земельных участков, расположенных в границах планируемой территории соответствуют основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны застройки многоэтажными домами Ж-3 (далее так же зона Ж-3), в которой расположена планируемая территория.

Проект межевания в части территории является одним из видов документации по планировке территории, и он выполнен без принятия решения органа местного самоуправления, с учетом мер, принятых Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Межевание границ земельного участка и определение координат поворотных точек границ образуемого земельного участка следует выполнять в соответствии с требованиями:

ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г.,

Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке",

«Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства» от 17.02.2003г.

Цель разработки проекта межевания в части:

- установление границ образуемых земельных участков.

Проект межевания в части (основная часть)

Проект межевания территории в части разработан на топографической съемке М 1:500. В проекте межевания в части использовалась информация о земельных участках на момент его подготовки согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастрового квартала 37:24:020114, попадающего в границы территории проектирования. Также были использованы инженерные изыскания, выполненные для проектирования многоквартирных домов ООО «Геомир» в 2019 году

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

Настоящий проект межевания в части предусматривает образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:020114:429 (далее – з/у:429), находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно пункту 1 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается, если такое перераспределение требуется для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. При этом согласно п. 9 ст. 39.29 образование земельного участка путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок, недопустимо.

В настоящем проекте предложено перераспределение з/у:429 площадью 3693 кв.м и земель (смежных с земельными участками 37:24:020114:429, 37:24:020114:428, 37:24:020114:39, 37:24:020114:30 и ограниченных ими) площадью 335 кв.м (далее – Земли).

Необходимо отметить, что Земли не представляют экономической ценности.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, (далее – Правила) Земли расположены в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3. Градостроительный регламент: виды разрешенного использования земельных участков, их предельные размеры и предельные параметры разрешенного использования для зоны Ж-3 установлены статьей 30 Правил.

Образование самостоятельного земельного участка из Земель с учетом требований ЗК РФ, градостроительного и технического регламентов не представляется возможным по следующим причинам:

1. В соответствии с частью 4 статьи 30 Правил минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования 2.5 - 0,14 га; минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования 2.6 - 0,16 га;

Площадь земельного участка, который может быть образован из Земель, составит 335 кв. м, что не соответствует требованиям к минимальной площади земельных участков для размещения многоквартирных домов в зоне Ж-3.

2. В соответствии с частью 4 статьи 30 Правил Объекты капитального строительства с видами разрешенного использования 2.7 (за исключением 3.1.1, 3.2.4, 3.5.1, 3.6.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 5.1.3), 3.8.1, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4 размещаются:

- на магистральных улицах и дорогах, улицах и дорогах местного значения, обозначенных в Генеральном плане города Иванова (далее в пункте - Улицы),

- на земельных участках, обеспеченных подъездами со стороны Улиц, при условии, что объекты, расположенные между Улицами и земельным участком, являются нежилыми либо отсутствуют, а земельные участки, расположенные между Улицами и земельным участком, предназначены для размещения нежилых объектов,

- со стороны набережных,

- со стороны земельных участков, занятых нежилыми объектами,

- на иных территориях, если это обосновано проектом планировки территории.

Земли, из которых предполагается образование земельного участка, не соответствуют ни одному из перечисленных критериев, что подтверждает невозможность образования земельного участка с перечисленными видами разрешенного использования.

3. Земельные участки с видом разрешенного использования 3.5.1 не могут быть образованы, тк площадь участков определяется количеством мест в учреждениях (40 кв.м на человека – для детских садов, 50кв.м – для школ): минимальная численность группы детского сада – 20 человек – земельный участок требуется площадью 800кв.м, минимальная численность класса школы – 25 человек - земельный участок требуется площадью 1250кв.м.

4. Земельные участки с видом разрешенного использования 3.6.2 не могут быть образованы, тк парки согласно местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235, (далее МНГП) проектируется из расчета 1 штука на 1000 жителей, соответственно для такого количества жителей не может использоваться участок площадью 335 кв. м., кроме того теми же МНГП установлена минимальная площадь парков – 10 га, скверов – 0,5 га.

5. Земельные участки с видом разрешенного использования 2.7.1, 2.7.2 не могут быть образованы, так как для них установлен предельный параметр – минимальное количество машиномест – 10. С учетом указанного количества

машиномест земельный участок должен иметь длину 36 метров, тогда как рассматриваемые Земли от участка до участка занимают 24 метра.

6. Образование земельных участков под иные цели с учетом видов разрешенного использования, допустимых в зоне Ж-3, невозможно в связи с отсутствием прямого доступа к Землям с земель общего пользования, при этом Земли со всех сторон ограничены земельными участками многоквартирных домов, решение об использовании которыми принимается на общем собрании собственников дома, что фактически делает невозможным организацию доступа к Землям. Земли по сути своей являются чересполосицей между земельными участками, обремененными правами третьих лиц.

С учетом выше сказанного с целью исключения чересполосицы и при невозможности образования самостоятельного участка из Земель наиболее целесообразным будет перераспределить Земли к з/у:429.

При перераспределении образуется земельный участок 37:24:020114:ЗУ1 площадью 4028 кв.м.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Земельные участки, которые будут отнесены к территории общего пользования, настоящим проектом не образуются.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Из анализа существующего состояния территории, а также исходя из видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-3, на данной территории целесообразно размещение преимущественно объектов капитального строительства жилого назначения.

Образуемый земельный участок 37:24:020114:ЗУ1 имеет вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» код вида 2.6, предусматривающий размещение многоквартирных домов этажностью от девяти до четырнадцати надземных этажей, размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Границы территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от

30.12.2019 №215, не изменяются настоящим проектом. Изменения вносятся в части квартала, ограниченного улицами Калинина, Семенчикова, Комсомольской, переулком Пограничным.

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 | 37:24:020114 | Земли населенных пунктов | многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6) | 4028,00 | Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности (ст. 11.7, 39.28 ЗК РФ) |

Характерные точки границ образуемых земельных участков

| ЗУ1 | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Обозначение характерных точек границ | Координаты | |
| | х | у |
| 1 | 306408,92 | 2215189,24 |
| 2 | 306415,69 | 2215239,36 |
| 3 | 306396,49 | 2215241,94 |
| 4 | 306395,84 | 2215237,01 |
| 5 | 306386,54 | 2215238,26 |
| 6 | 306388,85 | 2215254,75 |
| 7 | 306380,93 | 2215278,42 |
| 8 | 306382,72 | 2215300,52 |
| 9 | 306368,79 | 2215301,98 |
| 10 | 306368,17 | 2215295,25 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 11 | 306366,70 | 2215279,56 |
| 12 | 306366,45 | 2215276,87 |
| 13 | 306365,85 | 2215270,39 |
| 14 | 306363,85 | 2215270,58 |
| 15 | 306362,47 | 2215268,62 |
| 16 | 306360,81 | 2215257,54 |
| 17 | 306354,38 | 2215258,50 |
| 18 | 306352,99 | 2215249,20 |
| 19 | 306353,36 | 2215240,01 |
| 20 | 306352,13 | 2215229,21 |
| 21 | 306349,62 | 2215229,59 |
| 22 | 306347,21 | 2215207,36 |
| 23 | 306379,47 | 2215197,62 |
| 24 | 306387,61 | 2215195,45 |