

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

В соответствии с требованиями части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицей Лежневской, проспектом Текстильщиков, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010324:78 и 37:24:010324:108 в городе Иванове (далее - проект), подготовлен ООО «Первая координата» 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, выполненных ООО «Первая координата» в 2020 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта территория проектирования является застроенной. На территории проектирования имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальной зоны О-1.

Основание для подготовки проекта: Постановление Администрации города Иванова от 17.02.2020 №194.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков, корректировка красных линий.

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

Данным проектом предусмотрено устранение недостатков землепользования, а именно земельного участка с кадастровым номером 37:24:010324:2320, заключающееся в устранении изломанности его границ путем перераспределения указанного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

Границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:010324:2320 имеют изломанную конфигурацию с большим количеством поворотных точек. Для устранения данной изломанности границ требуется включение в границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:010324:2320 земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, площадями 11 и 1 кв. м, представляющих собой небольшие земельные участки неправильной формы шириной от 2.5 до 2.8 м и от 0 до 0.2 м. Указанные земли не могут быть выделены в самостоятельные земельные участки, отвечающие требованиям градостроительного регламента территориальной зоны О-1, так как фактический размер и конфигурация земель не дает возможности размещения и эксплуатации на них объектов капитального строительства. Включение данных территорий в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков рационального использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:010324:2320 данным проектом предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:010324:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Лежневская, дом 201И, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – бытовое обслуживание (мастерская мелкого ремонта) (3.3), ориентировочной площадью – 119 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:010324:2320, площадью 107 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:010324, общей площадью 12 кв. м.

В границах исходного и вновь образуемого земельных участков расположены два нежилых здания: с кадастровым номером 37:24:010324:2318 – здание мастерской мелкого ремонта и с кадастровым номером 37:24:040135:187 – здание гаража. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ с земель общего пользования города Иваново.

Также данным проектом предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:010324:2313 с «объекты бытового обслуживания (мастерская мелкого ремонта)» на «земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

В границах проектируемой территории установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют, установление новых сервитутов, в том числе публичных, не требуется.

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

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 данным проектом не предусматривается, предусматривается только смена вида разрешенного использования существующего земельного участка с кадастровым номером 37:24:010324:2313 с «объекты бытового обслуживания (мастерская мелкого ремонта)» на «земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Виды разрешенного использования земельных участков

Вид разрешенного использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования (12.0)» является основным для территориальной зоны О-1, а вид разрешенного использования «бытовое обслуживание (мастерская мелкого ремонта) (3.3)» является условно разрешенным для территориальной зоны О-1. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка возможно только после проведения процедуры публичных слушаний или общественных обсуждений о выдаче разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах планировки территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

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

В границах планируемой территории отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек границ этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Границы территории проектирования, в отношении которой разрабатывается данный проект, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	-3979.43	-554.53
2	-3989.00	-479.00
3	-3999.89	-395.73
4	-4020.61	-395.30
5	-4042.38	-395.86
6	-4083.45	-396.05
7	-4096.95	-404.92
8	-4105.35	-404.83
9	-4137.48	-404.47
10	-4137.57	-400.77
11	-4140.09	-400.74
12	-4143.74	-400.70
13	-4143.67	-403.60
14	-4174.36	-404.39
15	-4174.49	-399.17
16	-4199.49	-399.48
17	-4202.85	-399.52
18	-4204.90	-399.55
19	-4203.14	-550.26
20	-4054.02	-555.41
1	-3979.43	-554.53

В целях подготовки проекта использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта межевания.

При подготовке проекта определение местоположения границ образуемых 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.