

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 города Иванова, ограниченной улицами Велижской, Лежневской, Летчика Захарова, Ташкентской, 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 межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась. Виды разрешенного использования существующих земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 05.10.2021 №1133.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в том числе и для корректировки линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Проектом межевания территории, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 11.08.2020 №884 установлен отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра. Данным проектом межевания предусматриваются иные значения отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: 1) вдоль улиц Лежневской и Ташкентской линии отступа принять по существующей застройке; 2) от остальных красных линий установить минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 3 метра, то есть он должен быть не менее 3 метров, но может быть увеличен.

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.

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

Данным проектом межевания территории предусматривается образование одного земельного участка с условным номером 37:24:040807:123:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Велижская, дом 47, строение 7 категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 32 кв. м. Образование земельного участка будет производиться в соответствии с пп. 1 п. 6 ст. 11.4 ЗК РФ путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:040807:123, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах. Образование земельного участка производится с целью формирования самостоятельного земельного участка под нежилым зданием гаража с кадастровым номером 37:24:040807:2951, находящегося в собственности физического лица.

Поскольку здание с кадастровым номером 37:24:040807:2951 построено в 1974 году, то образуемый земельный участок будет предоставлен собственнику здания бесплатно в собственность в соответствии с п. 20 ст. 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В границах проектируемой территории имеется установленный ранее публичный сервитут, 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 межевания не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) не установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3, но данное обстоятельство не противоречит п. 13 ст. 3.7 Федерального закона от

25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации».

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 проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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

Система координат – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	-1244.42	-786.54
2	-1333.96	-393.42
3	-1369.53	-251.52
4	-1413.76	-136.79
5	-1641.88	-227.29
6	-1611.31	-300.00
7	-1624.10	-338.25
8	-1585.34	-515.43
9	-1508.30	-848.53
1	-1244.42	-786.54

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2020 году.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка 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.

В границах проектируемой территории имеются установленные охранные зоны газораспределительных сетей, объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей и геодезических пунктов. На земельные участки, расположенные в указанных охранных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.