

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 межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Ленинградской, Красных Зорь, Рабфаковской, границей территориальной зоны О-1, подготовлен ИП Яшанин С.Л. 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 «Гео37» в марте 2022 года с учетом 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 О-1.

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

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

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

Границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:040209:933 на пересечении улиц Красных Зорь и Рабфаковской имеют изломанную конфигурацию, которая также обусловлена вклиниванием в границы земельного участка земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке. Указанные земли ориентировочной площадью 71 кв. м имеют неправильную конфигурацию и использовать их в качестве самостоятельного земельного участка, отвечающего требованиям градостроительного регламента территориальной зоны О-1 не представляется возможным по следующим причинам:

- при соблюдении нормативов по минимальным отступам от границ смежных земельных участков и от красных линий будет отсутствовать возможность размещения объектов капитального строительства;

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, в районе улицы Ленинградская, у дома 4Д, в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья О-1	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- будут нарушены требования п. 9 ст. 28 Правил землепользования и застройки города Иванова, так как минимальный размер земельного участка вдоль магистральных улиц Красных Зорь и Рабфаковской в территориальной зоне О-1 должен быть не менее 600 кв. м.

Данным проектом межевания планируется устранение недостатков землепользования, а именно устранение изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:040209:933 и вклинивания в его границы земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке. Включение указанных земель участка в границы земельного участка, отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков землепользования и рационального использования земельного участка данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:040209:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Ленинградская, дом 4Д, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – общественное питание (4.6), ориентировочной площадью – 1469 кв. м.

В образовании земельного участка путем перераспределения в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ будут участвовать земельный участок с кадастровым номером 37:24:040209:933, площадью 1398 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли кадастрового квартала 37:24:040209, ориентировочной площадью 71 кв. м, находящиеся в государственной неразграниченной собственности.

В границах исходного и образуемого земельных участков объекты капитального строительства отсутствуют. образуемый земельный участок будет иметь непосредственный доступ к землям общего пользования.

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

Данным проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусмотрено.

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.

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, в районе улицы Ленинградская, у дома 4Д, в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья О-1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – общественное питание (4.6) является основным и установлен градостроительным регламентом территориальной зоны О-1.

Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен 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, имеет следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	305723.74	2213347.38
2	305855.51	2213430.38
3	305775.89	2213621.51
4	305680.99	2213574.79
1	305723.74	2213347.38

В границах проектируемой территории имеются установленные охранная зона газораспределительной сети и зоны приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2022 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.

						Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Л и с т
						города Иванова, в районе улицы Ленинградская, у дома 4Д, в границах зоны	
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья О-1	