

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 Громобоя, Калинина, 9 Января, проспект Ленина, подготовлен кадастровым инженером Комаровым Антоном Евгеньевичем 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 зон с особыми условиями использования территорий, а также на основании разработанного ранее проекта межевания указанной территории, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 29.03.2019 №480.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования существующих земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальных зон Ж-3, О-1 и Р-2.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 24.12.2019 №2073.

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

На рассматриваемой территории расположен земельный участок с кадастровым номером 37:24:020118:596, границы которого со стороны улицы Громобоя имеют изломанную форму. Кроме того, севернее земельного участка с кадастровым номером 37:24:020118:596 между границами

указанного земельного участка и земельным участком с кадастровым номером 37:24:020118:595 имеется вклинивание земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, в земельные участки, подлежащие застройке. С целью устранения указанных изломанности границ земельного участка и вклинивания земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, предлагается произвести перераспределение земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, с земельным участком с кадастровым номером 37:24:020118:596.

Данным проектом межевания территории предусматривается образование одного земельного участка с условным номером 37:24:020118:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Громобоя, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (магазины, общественное питание) (2.7), ориентировочной площадью – 270 кв. м. Образование земельного участка будет производиться в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:020118:596, площадью 220 кв. м, находящийся в собственности, а также земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:020118, ориентировочной площадью 50 кв. м. Из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, ориентировочными площадями 20 и 30 кв. м, участвующих в перераспределении, сформировать самостоятельные земельные участки, отвечающие требованиям градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3, не представляется возможным. Кроме того, включаемые путем перераспределения земли представляют собой земельные участки неправильной формы шириной от 0 до 6 м. Включение данных территорий в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель. Образование земельного участка приводит к исключению изломанности границ исходного земельного участка, а также вклинивания земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, в земельные участки, подлежащие застройке. Северная граница образуемого земельного участка имеет неправильную форму и использовать образуемый земельный участок только в его границах будет сложно, но собственник исходного земельного участка будет использовать образуемый земельный участок совместно со смежным земельным участком с кадастровым номером 37:24:020118:595, который принадлежит ему на праве аренды по договору аренды от 18.11.2019 г. №С-3/02-2047. Образование земельного участка необходимо для реализации строительных намерений по созданию объекта капитального строительства правообладателем земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020118:595 и 37:24:020118:596.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020118:596, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка располагаются объекты недвижимости: с кадастровыми

номерами 37:24:020118:72 и 37:24:020118:592 – нежилые здания магазинов, на которые оформлено право собственности собственника исходного земельного участка. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

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 межевания не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – обслуживание жилой застройки (2.7) является условно разрешенным и установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

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.

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 межевания, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	2112.33	-477.05
2	2177.14	-30.34
3	1849.66	6.19
4	1826.42	-427.43
1	2112.33	-477.05

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

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.