

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 Бубнова, Арсения, Колотилова, Советской, 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 «Инженер» в 2017 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 не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальных зон Ж-3 и О-1.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 10.06.2020 №654.

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 планируется устранение недостатков землепользования, а именно земельного участка с кадастровым номером 37:24:010142:80, заключающееся в устранении вклинивания и изломанности границ путем перераспределения данного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

В границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:010142:80 со стороны улицы Арсения вклиниваются земли, находящиеся в государственной собственности, площадью 398 кв. м. На данных землях, в

соответствии с утвержденным проектом планировки территории планируется размещение многоквартирного многоэтажного жилого дома. Сформировать самостоятельный земельный участок из указанных земель не представляется возможным, так как в соответствии с п. 13 ст. 28 Правил землепользования и застройки города Иваново, установлено, что минимальный размер образуемого земельного участка расположенного вдоль магистральных дорог и улиц, должен быть не менее 0.06 га (600 кв. м). Также градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3 установлен минимальный размер образуемого земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома – не менее 1600 кв. м. Кроме того, границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:010142:80 со стороны улицы Арсения имеют изломанную конфигурацию с большим количеством поворотных точек. Также стороны улицы Арсения между границами территории общего пользования и границами земельного участка с кадастровым номером 37:24:010142:80 имеется чересполосица свободных земель, находящихся в государственной собственности и подлежащих застройки. Общая площадь земель, которые могут быть включены в границы земельного участка со стороны улицы Арсения, составляет 503 кв. м. Включение указанных земель в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Со стороны улицы Пушкина границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:010142:80 имеют изломанную конфигурацию с большим количеством поворотных точек. Для устранения данной изломанности границ требуется включение в границы земельного участка земель, находящихся в государственной собственности, площадями 2 и 1 кв. м, представляющих собой земельные участки неправильной вытянутой формы шириной от 0 до 0.3 м и от 0 до 0.1 м. На данных землях, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории планируется размещение многоквартирного многоэтажного жилого дома. Сформировать самостоятельный земельный участок из указанных земель не представляется возможным, так как градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3 установлен минимальный размер образуемого земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома – не менее 1600 кв. м. Включение данных земель 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 37:24:010142:80 данным проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка с условным номером 37:24:010142:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Арсения, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 2279 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:010142:80, площадью 1774 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли,

находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:010142, общей площадью 505 кв. м.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010142:80, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка располагаются объекты недвижимости: с кадастровым номером 37:24:000000:2409 – сооружение – газораспределительный комплекс низкого давления; с кадастровыми номерами 37:24:010142:52, 37:24:010142:54, 37:24:010142:56 и 37:24:010142:64 – здания – жилые дома, на которые оформлено право частной собственности собственников 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 образуемого земельного участка

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) является основным 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	117.66	796.16
2	-0.16	969.87
3	-41.67	968.51
4	-42.72	854.19
5	-3.94	735.56
1	117.66	796.16

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2017 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 и геодезических пунктов. На земельные участки, расположенные в указанных охранных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.