

## 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 Рыбинской, Шошина и 3-й Ушакова, в границах кадастрового квартала 37:24:030125, 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 2019 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования 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 территориальной зоны Ж-3.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 20.02.2019 №209.

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, изменение красных линий.

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

Между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030125:6 и 37:24:030125:8 имеется вклинивание земель, находящихся в государственной собственности, а также имеется изломанность границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:030125:6 со стороны улицы Рыбинской. Из указанных земель, ориентировочной площадью 306 кв. м невозможно сформировать самостоятельный земельный участок удовлетворяющий требованиям градостроительного регламента

территориальной зоны Ж-3, поскольку с учетом предельных параметров строительства, установленных градостроительным регламентом, отсутствует возможность нормального размещения и использования объектов капитального строительства.

С целью устранения указанных вклинивание земель, находящихся в государственной собственности, а также изломанности границ земельного участка, данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:030125:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом 55, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (3.1), ориентировочной площадью – 837 кв. м. Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:030125:6, площадью 531 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:030125, ориентировочной площадью 306 кв. м. Из земель, находящихся в государственной собственности, ориентировочной площадью 306 кв. м, участвующих в перераспределении, сформировать самостоятельные земельные участки, отвечающие требованиям градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3, не представляется возможным. Включение данной территории в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель. Образование земельного участка приводит к исключению вклинивание земель, находящихся в государственной собственности, между земельными участками, подлежащими застройке, а также к исключению изломанности границ земельного участка.

В границах исходного земельного участка, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка располагается объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:030125:29 – здание – жилой дом, на которое оформлено право собственности собственника исходного земельного участка. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 37:24:030125:6, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (3.1), расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, дом 55, в настоящее время предоставлен по договору аренды от 01.03.2019 г. ООО Предприятие «Просвет» (ИНН3731031507, ОГРН1033700070766, юридический адрес: Ивановская область, город Иваново, ул. 7-я Завокзальная, дом 44) в целях размещения стоянки, гаража и мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники.

Основными видами деятельности ООО Предприятие «Просвет» с апреля 2006 года являются:

- строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- строительство местных линий электропередачи и связи;
- производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;

ООО Предприятие «Просвет» имеет собственный автопарк специализированной техники (экскаваторы, фронтальные погрузчики, и т.д.)

В связи с расширением сферы деятельности ООО Предприятие «Просвет», у организации имеется производственная необходимость в дополнительной площадке, ориентировочной площадью 800 – 900 кв. м, для размещения стоянки, гаража и мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники. Земельный участок с кадастровым номером 37:24:030125:6, находящийся в собственности Веселкова М.А., с учетом возможности увеличения его площади по результатам разработки и утверждения данного проекта межевания территории, соответствует требованиям, предъявляемым к такого видам площадкам, а именно:

- нахождение земельного участка в центре города, для оперативного выполнения аварийных и регулярных работ по ремонту и обслуживанию сетей газо- и электроснабжения;

- наличие технической возможности присоединения участка к сетям электро- и газоснабжения для обеспечения эффективной и бесперебойной работы предприятия.

Вдоль улицы Рыбинская данным проектом межевание планируется изменение красной линии, установленной ранее проектом планировки территории города Иванова, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 г. №1970.

**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 – коммунальное обслуживание (3.1) является основным и он установлен

Правилами землепользования и застройки города Иваново для всех территориальных зон.

**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 межевания, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	1468	1188
2	1242	1420
3	1263	1331
4	1283	1261
5	1316	1144
1	1468	1188

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 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.