

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

- 1.1. Текстовая часть: Пояснительная записка
- 1.2. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 2.1. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

						<i>Проект внесения изменений в проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Красногвардейской, Бубнова, Смирнова, Марии Рябининой, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова №722 от 18.06.2021 г.</i>		
<i>Изм.</i>	<i>Кол. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
<i>Разраб.</i>	<i>Яшанина</i>					<i>Стади</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						<i>П</i>		
						<i>ИП Яшанин С.Л. г. Иваново</i>		

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 Красногвардейской, Бубнова, Смирнова, Марии Рябининой, 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 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 градостроительными регламентами территориальных зон Ж-3 и О-1.

Цель разработки проекта: корректировка красных линий, установление границ образуемых земельных участков, корректировки линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В границах территории проектирования со стороны улицы Марии Рябининой земельный участок с кадастровым номером 37:24:010141:59 выступает относительно границ остальных земельных участков. Также в данном выступе расположено нежилое здание с кадастровым номером 37:24:010141:77. Кроме того, у остальных зданий, расположенных вдоль улицы Марии Рябининой имеются входные площадки, фактически являющиеся составными частями основных зданий. Все указанные объекты пересекаются ранее установленной красной линией. По этой причине данным проектом межевания предусмотрено корректировка красной линии вдоль улицы Марии Рябининой и перенос ее на границу нежилого здания с кадастровым номером 37:24:010141:77, тем самым будет устранено размещение объекта капитального строительства в пределах территорий общего пользования.

Проектом межевания территории, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 18.06.2021 №733 установлен минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра только для запроектированного

						Проект внесения изменений в проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Красногвардейской, Бубнова, Смирнова, Марии Рябининой, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова №733 от 18.06.2021 г.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Год	Дата		

земельного участка, который в настоящий момент уже вошел в состав другого земельного участка с кадастровым номером 37:24:010141:317.

Данным проектом межевания предусматриваются иные значения отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. А именно:

1. Вдоль красных линий по точкам 1-2, 8-1, 3-4-5-6-7 отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принять по красным линиям.

2. Вдоль красных линий по точкам 2-3, 7-8 отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не регламентируется. Проектирование и строительство объектов капитального строительства должно производиться таким образом, чтобы продольные фасады объектов располагались параллельно красным линиям

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

Проектом межевания территории, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 18.06.2021 №733 было предусмотрено образование одного земельного участка. Кадастровые работы по его образованию в настоящий момент проведены, земельный участок был поставлен на кадастровый учет, а после этого он вошел в состав земельного участка с кадастровым номером 37:24:010141:317.

Данным проектом межевания территории предлагается устранение недостатков землепользования, а именно устранение вкрапливания земель, подлежащих застройке, которые расположены между земельными участками 37:24:010141:58, 37:24:010141:59, 37:24:010141:24, 37:24:010141:46, 37:24:010141:317 и 37:24:010141:32. Указанные земли невозможно сформировать в самостоятельный земельный участок ввиду отсутствия к ним доступа от земель или земельных участков общего пользования.

Таким образом, для устранения недостатков землепользования и рационального использования земель, подлежащих застройке, данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:010141:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Марии Рябининой, дом 2А, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – общественное питание (4.6), ориентировочной площадью – 250 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 37:24:010141:59, площадью 157 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли кадастрового квартала 37:24:010141, ориентировочной площадью 93 кв. м, находящиеся в государственной неразграниченной собственности.

В границах земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и включаемых в состав образуемого земельного участка, объекты капитального строительства отсутствуют. В границах исходного и образуемого земельных участков расположено нежилое здание с кадастровым номером

						Проект внесения изменений в проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Красногвардейской, Бубнова, Смирнова, Марии Рябининой, утвержденный Постановлением Администрации города Иванова №733 от 18.06.2021 г.	Лист
Изм.	Кот. уч.	Лист	№ док.	Год	Дата		

37:24:010141:77. образуемый земельный участок будет иметь непосредственный доступ к землям общего пользования.

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

Данным проектом межевания 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.

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, имеет следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	304597.07	2215848.99
2	304692.58	2215880.22
3	304683.20	2215903.32
4	304501.64	2216132.45
	304418.34	2216083.73
1	304597.07	2215848.99

В границах проектируемой территории имеются установленные зоны объектов культурного наследия и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных охранных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.