

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, ограниченной улицей Лежневской, проспектом Текстильщиков, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010324:78 и 37:24:010324:108 в городе Иванове (далее - проект), 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 январе 2024 года, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта территория проектирования является застроенной. На территории проектирования имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальной зоны О-1.

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.

Данным проектом межевания не предусматривается изменение красных линий, только координирование поворотных точек красных линий в системе координат, применяемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), МСК-37, Зона 2.

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

Данным проектом предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:010324:3У1 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Лежневская, у дом 201-В, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (4.6), ориентировочной площадью – 596 кв. м. Земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной

неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:010324.

Значение площади образуемого земельного участка менее минимального размера, установленного п. 9 ст. 28 Правил землепользования и застройки города Иванова, на величину, не превышающую 1%. Образование земельного участка приведет к более рациональному использованию земель, подлежащих застройке и расположенных на территории проектирования, по этой причине уменьшение значения площади менее установленного минимального размера не противоречит п. 10 ст. 28 Правил землепользования и застройки города Иванова.

В границах образуемого земельного участка расположено сооружение (газопровод) с кадастровым номером 37:24:010324:2315. Образуемый земельный участок имеет смежную границу с территориями общего пользования.

Образование земельного участка не препятствует и не ограничивает доступ к близлежащим многоквартирным домам автомобильного и специального транспорта экстренных и специальных служб. По результатам натурного обследования территории проектирования установлено, что с южной стороны земельных участков под многоквартирными домами по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Лежневская, дома 201-В и 201-Б отсутствуют какие либо водопроводные колонки, кроме того в ограждениях земельных участков отсутствуют ворота для въезда спецтранспорта по откачке выгребных ям, из чего можно сделать вывод об отсутствии выгребных ям на территории земельных участков с южной стороны. Фактический доступ к территории указанных многоквартирных домов осуществляется с северной стороны, при необходимости указанные домовладения могут быть обеспечены более коротким проходом/проездом с южной стороны от автомобильной дороги общего пользования с кадастровым номером 37:24:010324:2357. В границы образуемого земельного участка включена часть стихийного проезда вокруг земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Лежневская, дома 201-В, который в настоящий момент ни кем не используется. Кроме того, границы образуемого земельного участка установлены таким образом, чтобы был обеспечен доступ (проход/проезд, шириной 3.5 метра) к ближайшей квартире.

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 не предусматривается.

Виды разрешенного использования земельных участков

Виды разрешенного использования образуемого земельного участка деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (4.6) являются основными для территориальной зоны О-1.

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

Границы территории проектирования, в отношении которой разрабатывается данный проект, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	300777.83	2215074.02
2	300770.86	2215149.83
3	300762.83	2215233.43
4	300742.13	2215234.57
5	300720.36	2215234.75
6	300679.31	2215235.97
7	300665.51	2215227.57
8	300657.12	2215227.95
9	300625.02	2215229.41
10	300625.06	2215233.11
11	300622.54	2215233.22
12	300618.89	2215233.39
13	300618.86	2215230.49
14	300588.16	2215230.75
15	300588.21	2215235.97
16	300563.22	2215236.52
17	300559.86	2215236.59
18	300557.81	2215236.63
19	300554.40	2215085.95
20	300703.26	2215075.70
1	300777.83	2215074.02

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

При подготовке проекта 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.

В границах проектируемой территории имеются установленные границы охранных зон газораспределительной сети, линий и сооружений связи и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.