**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Фролова, Якова Гарелина, Тимирязева, Академика Мальцева (далее также - ПМТ), выполнена ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

2. Земельный кодекс Российской Федерации.

3. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123–ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».

5. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

6. Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402.

7. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

8. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 № 82-ОЗ.

9. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п.

10. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – МНГП).

11. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план города).

12. Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – Правила).

13. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

Цель разработки проекта межевания территории:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установление (координирование) красных линий.

**Территория проектирования, её основные характеристики**

Планируемая территория площадью 4,9 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:020165.

Современное состояние территории: территория застроена многоквартирными жилыми домами, но при этом вдоль улицы Якова Гарелина. в границах проектируемой территории, преобладает застройка индивидуальными жилыми домами. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правилам зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, которая предполагает поэтапное строительство многоэтажных многоквартирных домов на месте индивидуальных жилых домов.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правового статуса и местоположения границ. Анализ проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастровых планов территории.

При подготовке ПМТ использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» в 2023 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование одного земельного участка с условным номером 37:24:020165:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область,
г. Иваново, ул. Якова Гарелина, дом 43, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Магазины» (код вида 4.4), площадью 1001 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:8 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему.

Конфигурация образуемого земельного участка обусловлена исходным и смежными земельными участками.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечен с земель общего пользования.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации допускается перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В рассматриваемом случае путем перераспределения:

1. Исключаются вклинивание, вкрапливание земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:020165:8 и 37:24:020165:9, а также устраняется чересполосица.

2. Образуется земельный участок, площадь которого не превышает предельные максимальные размеры земельных участков, так как последние не установлены.

Кроме того, образование самостоятельного земельного участка из земель, участвующих в перераспределении, невозможно, с учетом конфигурации земель (узкая длинная полоска).

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка в системе координат МСК-37

Таблица № 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | Координата Х | Координата Y |
| 37:24:020165:ЗУ1 |
| 1 | 307958,54 | 2214266,36 |
| 2 | 307916,99 | 2214250,65 |
| 3 | 307911,78 | 2214248,68 |
| 4 | 307919,57 | 2214230,17 |
| 5 | 307923,89 | 2214231,83 |
| 6 | 307966,75 | 2214248,34 |

**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**

Не образуются.

**Сведения об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

ПМТ предусматривает установление (координирование) красных линий улиц Фролова, Якова Гарелина, Тимирязева, Академика Мальцева.

Ширина в красных линиях указанных улиц принята не менее ширины в соответствии с нормами МНГП для категории улиц местного значения – улицы в жилой застройке (улицы Фролова и Академика Мальцева) и категории магистральных улиц районного значения транспортно-пешеходной (улицы Тимирязева и Якова Гарелина).

Перечень координат характерных точек красных линий приведен в Таблице № 2.

Таблица № 2

В системе координат МСК-37

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *№ характерной точки* | *X* | *Y* |
| 1 | 307923,76 | 2214343,55 |
| 2 | 307921,63 | 2214348,25 |
| 3 | 307765,12 | 2214282,21 |
| 4 | 307852,73 | 2214083,34 |
| 5 | 308010,96 | 2214150,44 |
| 6 | 308010,93 | 2214150,49 |

**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**

Таблица № 3

В системе координат МСК-37

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *№ характерной точки* | *X* | *Y* |
| 1 | 307850,98 | 2214078,06 |
| 2 | 308051,93 | 2214163,41 |
| 3 | 307959,43 | 2214369,97 |
| 4 | 307760,73 | 2214284,31 |