

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 улицей 4-й Ефремковской, переулком 2-м Балинским, улицей 5-й Ефремковской, переулком 6-м Линеиным, в границах территориальной зоны Ж-1, 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, материалами инженерных изысканий, выполненных ООО «Геомир» в сентябре 2023 года, 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 градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1.

Цель разработки проекта: корректировка красных линий, установление границ образуемых земельных участков.

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской думы от 27.12.2006 № 323 (далее в проекте – Генеральный план) ул. 4-я Ефремковская, ул. 5-я Ефремковская, пер. 6-й Линеиный и пер. 2-й Балинский относятся к улицам местного значения.

В соответствии с Проектом красных линий:

- ширина в красных линиях улиц 4-й Ефремковской и 5-й Ефремковской (от переулка 6-го Ленеиного до переулка 2-го Балинского) в красных линиях составляет ориентировочно 20,0 метров, что соответствует требованиям Нормативов к улицам в жилой застройке;
- ширина в красных линиях переулка 6-го Линеиного - 10,0 метров, что соответствует требованиям Нормативов к основному проезду;
- ширина в красных линиях переулка 2-го Балинского - 14,0 метров что не соответствует требованиям Нормативов к основному проезду.

Проезжая часть по всем вышеперечисленным улицам и проездам на сегодняшний день однополосная, что не соответствует Нормативам. Поэтому требуется их реконструкция с целью доведения до нормативных параметров.

С целью исключения объектов капитального строительства, строений и сооружений, а также земельных участков, обремененных правами третьих лиц из территорий общего пользования проектом изменено расстояние в красных линиях на участках планируемых улиц (см. таблицу 1).

Таблица 1.

Категория дорог и улиц	Расчетные показатели						
	расчетная скорость движения, км/ч	ширина в красных линиях, м	ширина полосы движения, м	число полос движения	наименьший радиус кривых в плане, м	наибольший продольный уклон,	ширина пешеходной части тротуара, м
1	2	3	4	5	6	7	8
Улицы и дороги местного значения:							
Улицы в жилой застройке (нормативное значение)	40	15-25	3,00	2 - 3	90	70	1,5
Ул. 4-я Ефремовская (от переулка 6-го Ленеиного до переулка 2-го Балинского) (существующее положение/по проекту)	40 / 40	20,0 / 18,4-16,8	3,0 / 3,0	1 / 2	-	-	0 / 1,5
Ул. 5-я Ефремовская (от переулка 6-го Ленеиного до переулка 2-го Балинского) (существующее положение/по проекту)	40 / 40	20,0 / 19,7-18,9	3,0 / 3,0	1 / 2	-	-	0 / 1,5
Проезды: Основные	40	10-11,5	2,75	2	50	70	1,0
Переулок 6-й Линейный (существующее положение/по проекту)	40/ 40	10,0/ 11,1-10,7	2,5 / 2,75	1 / 2	-	-	0 / 1,0
Переулок 2-й	40/ 40	14,0/	2,5 /	1 / 2	-	-	0 / 1,0

Балинский (существующее положение/ по проекту)		11,1-10,6	2,75				
--	--	------------------	-------------	--	--	--	--

Данным проектом межевания предусматривается, что отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений необходимо принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова (утверждены решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 г. № 694), действующими на момент начала строительства (реконструкции) объекта капитального строительства или выдачи градостроительного плана земельного участка.

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

Данным проектом межевания территории предлагается образование земельного участка с условным номером 37:24:040332:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Ефремковская, дом 23/10, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 836 кв. м путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности.

В образовании земельного участка путем перераспределения в соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ будут участвовать земельный участок с кадастровым номером 37:24:040332:50, площадью 682 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли кадастрового квартала 37:24:010282, ориентировочной площадью 154 кв. м, находящиеся в государственной неразграниченной собственности.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:040332:50 расположено здание жилого дома с кадастровым номером 37:24:040332:64. В границах земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и включаемых в состав образуемого земельного участка, объекты капитального строительства отсутствуют. образуемый земельный участок будет иметь смежную границу с землями 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.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – для индивидуального жилищного строительства (2.1) является основным и он установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1.

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, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	306583.69	2211998.17
2	306601.12	2212018.10
3	306647.31	2212080.85
4	306419.33	2212252.14
5	306357.52	2212164.34
1	306583.69	2211998.17

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