

## 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 Ефремовской, переулком 2-м Балинским, улицей 5-й Ефремовской, переулком 6-м Линейным, 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 Ефремовская, ул. 5-я Ефремовская, пер. 6-й Линейный и пер. 2-й Балинский относятся к улицам местного значения.

В соответствии с Проектом красных линий:

- ширина в красных линиях улиц 4-й Ефремовской и 5-й Ефремовской (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 Линейного - 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                                   |
| <b>Улицы и дороги местного значения:</b>   |                                   |                            |                           |                      |                                     |                              |                                     |
| 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 / <b>40</b>                    | 20,0 / <b>18,4-16,8</b>    | 3,0 / <b>3,0</b>          | 1 / 2                | -                                   | -                            | 0 / <b>1,5</b>                      |
| Ул. 5-я Ефремовская (от переулка 6-го Ленеиного до переулка 2-го Балинского) (существующее положение/по проекту) | 40 / <b>40</b>                    | 20,0 / <b>19,7-18,9</b>    | 3,0 / <b>3,0</b>          | 1 / 2                | -                                   | -                            | 0 / <b>1,5</b>                      |
| <b>Проезды:<br/>Основные</b>   | 40                                | 10-11,5                    | 2,75                      | 2                    | 50                                  | 70                           | 1,0                                 |
| Переулок 6-й Линейный (существующее положение/по проекту)  | 40/40                             | 10,0/ <b>11,1-10,7</b>     | 2,5 / <b>2,75</b>         | 1 / 2                | -                                   | -                            | 0 / <b>1,0</b>                      |
| Переулок 2-й   | 40/40                             | 14,0/                      | 2,5 /                     | 1 / 2                | -                                   | -                            | 0 / <b>1,0</b>                      |

|  |  |                  |             |  |  |  |  |
|--|--|------------------|-------------|--|--|--|--|
| Балинский<br>(существующее<br>положение/ <b>по проекту</b> ) |  | <b>11,1-10,6</b> | <b>2,75</b> |  |  |  |  |
|--|--|------------------|-------------|--|--|--|--|

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.