

## **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.