

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 (далее проект) города Иванова, ограниченной улицей Громобоя, проспектом Шереметевским, улицей 8 Марта, границей территориальной зоны О-1, 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 «Инженер» в августе 2024 года, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Основанием для подготовки проекта является постановление администрации города Иванова от 13.09.2024 г. №1867.

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 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 не предусматривается изменение красных линий, только координирование поворотных точек красных линий, попадающих в границы территории проектирования.

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

Данным проектом планируется устранение недостатков землепользования, а именно земельного участка с кадастровым номером 37:24:020109:1786, заключающееся в устранении изломанности границ путем перераспределения данного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

С западной стороны границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:020109:1786 имеют изломанную конфигурацию с большим количеством поворотных точек. Для устранения данной изломанности границ требуется включение в границы земельного участка земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, площадью 48 кв. м, представляющей собой земельный участок неправильной вытянутой формы шириной от 0 до 5 м, с изломанными границами. Указанные земли не могут быть выделены в самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительного регламента территориальной зоны О-1, так как фактический размер и конфигурация земельного участка не дает возможности размещения и эксплуатации на нем объектов капитального строительства. Включение данной территории в границы земельного участка, подлежащего застройке, отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков рационального использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:020109:1786 данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:020109:ЗУ1 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 85, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), ориентировочной площадью – 4066 кв. м. В образовании земельных участков путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:020109:1786, площадью 4018 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли кадастрового квартала 37:24:020109, находящиеся в государственной неразграниченной собственности, площадью 48 кв. м.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020109:1786, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка с условным номером 37:24:020109:ЗУ1 располагаются объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:020109:284 – нежилое здание – кинотеатр, на которое оформлено право частной собственности собственника исходного земельного участка; с кадастровым номером 37:24:020113:229 – сооружение – газопровод. В границах земель, участвующих в перераспределении, объекты капитального строительства отсутствуют. Образуемый земельный участок с условным номером 37:24:020109:ЗУ1 имеет смежную границу с территориями 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 не планируется 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.

Виды разрешенного использования земельных участков

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)» является основным 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	306523.23	2215911.17
2	306533.79	2215912.22
3	306509.60	2215985.60
4	306209.17	2216104.67
5	306152.03	2216123.91
6	306097.08	2216135.08
7	306093.91	2216097.44
8	306097.82	2216055.60
9	306101.69	2216020.45
10	306105.61	2216021.11
11	306106.94	2216020.96
12	306132.94	2216017.92
13	306155.05	2216012.80

14	306163.66	2216005.18
15	306184.27	2215998.62
16	306194.61	2215988.79
17	306192.87	2215984.50
18	306205.80	2215978.14
19	306211.44	2215972.78
20	306233.18	2215971.23
21	306233.18	2215971.22
22	306241.46	2215970.63
23	306240.19	2215951.18
24	306269.90	2215947.82
25	306273.36	2215945.53
26	306278.37	2215942.21
27	306294.99	2215975.65
28	306344.51	2215950.50
29	306362.58	2215941.72
30	306374.91	2215937.24
31	306431.80	2215914.90
32	306436.90	2215927.50
33	306439.03	2215936.75
34	306445.18	2215934.50
35	306460.67	2215927.93
36	306464.14	2215936.69
1	306523.23	2215911.17

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

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, объекта электросетевого хозяйства, тепловой сети, водоохранной зоны реки Уводь и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.