

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 улицами Шувандиной, Афанасьева, Лепилова, переулком Окружным, 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, материалами инженерных изысканий, выполненных ООО «Первая координата» в июле-августе 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: установление красных линий, установление границ образуемых земельных участков.

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 двух земельных участков:

- с условным номером 37:24:030311:3У1 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, переулок Окружной, дом 15, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 793 кв. м;

- с условным номером 37:24:030311:3У2 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, переулок Окружной, дом 15, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 952 кв. м.

Образование земельных участков будет осуществляться путем перераспределения двух земельных участков, находящихся в частной собственности с земельным участком и землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности.

В образовании земельного участка путем перераспределения в соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 39.28 и абзаца 2 п. 1 ст. 11.7 Земельного кодекса РФ будут участвовать:

- земельный участок с кадастровым номером 37:24:030311:282, площадью 400 кв. м, находящийся в частной собственности;

- земельный участок с кадастровым номером 37:24:030311:283, площадью 541 кв. м, находящийся в частной собственности;

- земельный участок с кадастровым номером 37:24:030311:158, площадью 476 кв. м, находящийся в государственной неразграниченной собственности, который предоставлен по договору аренды от 27.02.2015 г. №03-6279 собственникам земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030311:282 и 37:24:030311:283;

- земли кадастрового квартала 37:24:030311, ориентировочной площадью 328 кв. м, находящиеся в государственной неразграниченной собственности.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030311:158, 37:24:030311:282 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и включаемых в состав образуемого земельного участка, объекты капитального строительства отсутствуют. В границах образуемого земельного участка с условным номером 37:24:030311:3У1 объекты капитального строительства отсутствуют. В границах образуемого земельного участка с условным номером 37:24:030311:3У2 и исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:030311:283 расположено здание жилого дома с кадастровым номером 37:24:030311:157. Образуемые земельные участку будут 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.

Кроме того, указанным проектом предполагается корректировка красных линий.

Территории общего пользования (далее – ТОП) обозначены на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, на основании Проекта красных линий на территории города Иванова, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200.

1) В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, улица Афанасьева относится к магистральной улице районного значения.

При этом улица расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в связи с чем, ее можно отнести к улицам пешеходно-транспортным. Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – Нормативы), минимальная ширина в красных линиях магистральной улицы районного значения – 30 метров.

2) Указанным проектом принято достаточное расстояние в красных линиях в границах ТОП по переулку Окружному – от 11,5 до 16,2 метра, так как переулок Окружной в соответствии с Нормативами можно отнести к основным проездам, для которых Нормативами установлена ширина в красных линиях 10-11,5 метров. Кроме того, проектом межевания территории ширина в красных линиях принимается с учетом сложившейся линии застройки.

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. В границах проектируемой территории размещена часть земельного участка с кадастровым номером 37:24:000000:150 с разрешенным использованием «для городского леса», относящего к землям населенных пунктов. Информация об отнесении данного земельного участка лесничествам отсутствует.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков – 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	308451.38	2217950.04
2	308452.24	2218066.87
3	308218.90	2218046.70
4	308220.72	2217946.21
1	308451.38	2217950.04

В границах проектируемой территории имеются установленные границы охранных зон газораспределительной сети и геодезического пункта, а также границы приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.