

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 документацию по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Товарной, Набойной, Уткина в городе Иванове, утвержденную постановлением администрации города Иванова от 06.09.2017 г. №1218, 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 марте 2022 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 соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

Все мероприятия, запроектированные ранее утвержденными проектами межевания рассматриваемой территории уже реализованы. Данным проектом межевания красные линии не меняются, проведено только координирование поворотных точек их границ в системе координат МСК-37, Зона 2, с использованием которой в настоящий момент осуществляется ведение ЕГРН. 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 37:24:030106:3У1 по адресу:

Ивановская область, город Иваново, улица Уткина, дом 13, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 857 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 37:24:030106:8, площадью 747 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли кадастрового квартала 37:24:030106, ориентировочной площадью 110 кв. м, находящиеся в государственной неразграниченной собственности.

В границах земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и включаемых в состав образуемого земельного участка, объекты капитального строительства отсутствуют. В границах образуемого земельного участка и исходного земельного участка расположено здание жилого дома с кадастровым номером 37:24:0300106:15 и сооружение – газораспределительный комплекс низкого давления с кадастровым номером 37:24:030126:96. 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	305657.22	2216978.67
2	305671.02	2217333.51
3	305649.14	2217335.66
4	305595.83	2217296.6
5	305582.63	2217281.29
6	305548.55	2217235.85
7	305544.24	2217199.41
8	305532.93	2217137.47
9	305531.65	2217107.88
10	305516.2	2216991.69
11	305515.63	2216983.57
1	305657.22	2216978.67

В границах проектируемой территории имеются установленные границы водоохранной зоны реки Уводь, охранных зон газораспределительной сети, геодезического пункта, объекта электросетевого хозяйства, тепловой сети и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.