

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) города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 10.06.2019 №805, 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 «ПроМир» в августе-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. Виды разрешенного использования существующих земельных участков, расположенных в границах планируемой территории соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

Все мероприятия по образованию земельных участков, предусмотренные ранее утвержденным проектом межевания уже реализованы, земельные участки сформированы и поставлены на государственный кадастровый учет. Не внесены в ЕГРН только сведения о границах зоны действия публичного сервитута, устанавливаемого с целью обеспечения доступа к гаражу, расположенному на ранее учтенном земельном участке с кадастровым номером 37:24:010134:12, границы которого не установлены в соответствии с действующим законодательством. Данным проектом межевание проведено координирование поворотных точек границ зоны действия публичного сервитута в системе координат МСК-37, Зона 2, с использованием которой в настоящий момент осуществляется ведение ЕГРН на территории Ивановской области.

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 на территории Ивановской области.

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 37:24:010134:11:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Марии Рябининой, дом 26/26, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (2.7) (административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)), ориентировочной площадью – 1310 кв. м путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:010134:11 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах. Образование нового земельного участка необходимо с целью исключения из границ земельного участка, подлежащего застройке, территорий общего пользования, границы которых установлены по красным линиям, для дальнейшего оформления права собственности на образуемый земельный участок собственником нежилого здания, расположенного на земельном участке.

В образовании земельного участка путем раздела в соответствии с пп. 1 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ будет участвовать земельный участок с кадастровым номером 37:24:010134:11, площадью 1421 кв. м, находящийся в государственной неразграниченной собственности, и обремененный правом аренды собственника нежилого здания, расположенного на земельном участке.

В границах образуемого земельного участка и исходного земельного участка расположено нежилое здание с кадастровым номером 37:24:010134:91 и сооружение – тепловые трассы с кадастровым номером 37:24:000000:2190. образуемый земельный участок будет иметь смежную границу с землями общего пользования.

Исходный земельный участок, будет сохраняться в измененных границах, ориентировочной площадью 111 кв. м. У данного земельного участка необходимо изменить вид разрешенного использования на земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

В границах проектируемой территории ранее утвержденным проектом межевания территории была запроектирована зона действия публичного сервитута, устанавливаемого с целью обеспечения доступа к гаражу, расположенному на ранее учтенном земельном участке с кадастровым номером 37:24:010134:12, границы которого не установлены в соответствии с действующим законодательством. Установление новых сервитутов, в том числе публичных, на проектируемой территории 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 предусмотрено, что исходный земельный участок с кадастровым номером 37:24:010134:11, сохраняющийся в

измененных границах в результате раздела, будет отнесен к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, данным проектом межевания 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 земельных участков

Вид разрешенного использования образуемого и изменяемого земельных участков является основным для территориальной зоны Ж-3, в границах которой они располагаются, и установлен градостроительным регламентом данной территориальной зоны.

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	305169.33	2216168.71
2	305261.09	2216247.61
3	305272.36	2216255.23
4	305115.14	2216426.71
5	305017.98	2216335.99
1	305169.33	2216168.71

В границах проектируемой территории имеются установленные границы охранной зоны геодезических пунктов, газораспределительных сетей и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.