

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

- 1.1. Текстовая часть: Пояснительная записка
- 1.2. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 2.1. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
						<i>Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Кузнецова, переулками Мархлевского и Конспиративным, улицей Жарова</i>					
						Стадия	Лист	Листов			
<i>Разраб</i>		<i>Яшанина</i>				<i>П</i>					
						<i>ИП Яшанин С.Л. г. Иваново</i>					
						<i>Проект межевания территории. Текстовая часть.</i>					

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 ул. Кузнецова, пер. Мархлевского, пер. Конспиративный, ул. Жарова, подготовлен ИП Яшанин С.Л. 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 «Гео37» в июне 2023 года 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-3.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: корректировка красных линий, установление границ образуемых земельных участков.

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

Между земельным участком с кадастровым номером 37:24:040227:43, расположенным по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом 28 и земельным участком с кадастровым номером 37:24:040227:2, расположенным по адресу: Ивановская область, город Иваново, переулок Конспиративный, дом 19 имеется вкрапливание земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке, к которым отсутствует доступ от земель или земельных участков общего пользования. Рациональное использование указанных земель не может быть обеспечено ввиду отсутствия прохода или проезда к ним без обременения смежных с ними земельных участков.

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Кузнецова, переулками Мархлевского и Конспиративным, улицей Жарова	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Граница земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:43 со стороны улицы Кузнецова имеет изломанную конфигурацию, что также является недостатком рационального использования земельного участка.

С целью устранения недостатков землепользования предлагается изменение границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:43 и включение в его состав земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, общей ориентировочной площадью 450 кв. м. Со стороны улицы Кузнецова предлагается устранение изломанности конфигурации границы земельного участка и включение в его состав двух территорий общей ориентировочной площадью 3 кв. м. С северо-западной стороны земельного участка предлагается устранение изломанности конфигурации границы земельного участка и устранение вкрапливания земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке, и включение в его состав земель ориентировочной площадью 38 кв. м. С северо-восточной стороны земельного участка предлагается устранение вкрапливания земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке, и включение в его состав земель ориентировочной площадью 409 кв. м. Включение данных территорий в границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:040227:43 отвечает требованиям земельного законодательства о рациональном использовании земель.

Таким образом, предлагается сформировать один новый земельный участок ориентировочной площадью 1430 кв. м с условным номером 37:24:040227:3У1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Кузнецова, дом 28, с разрешенным использованием – Банк (в соответствии с выпиской ЕГРН на земельный участок). Образование земельного участка будет производиться в соответствии с пп. 2 части 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ путем перераспределения земельного участка, находящегося в собственности, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности. В образовании земельного участка путем перераспределения будут участвовать земельный участок с кадастровым номером 37:24:040227:43 площадью 980 кв. м и земли общей ориентировочной площадью 450 кв. м.

После реализации мероприятий по образованию земельного участка останется вкрапливание земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и подлежащих застройке, между земельными участками с условным номером 37:24:040227:3У1, с кадастровыми номерами 37:24:040227:2, 37:24:040227:16, 37:24:040227:56 и 37:24:040227:72. Данные земли фактически заняты придомовыми территориями многоквартирных жилых домов по адресу: г. Иваново, улица Кузнецова, дом 12 и переулок Конспиративный, дом 11. Также на указанной территории расположена часть многоквартирного жилого дома по адресу: г. Иваново, переулок Конспиративный, дом 11. Данный недостаток землепользования должен устраняться комплексно, путем приведения в порядок границ земельных участков под близлежащими многоквартирными жилыми домами. В настоящий момент на рассматриваемой территории имеется множество земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иваново, ограниченной улицей Кузнецова, переулками Мархлевского и Конспиративным, улицей Жарова	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

и их общая инфраструктура. Частично многоквартирные жилые дома расположены на землях, находящихся в государственной неразграниченной собственности. Таким образом, для приведения границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в порядок требуется совместная работа администрации города Иванова и собственников помещений в многоквартирных жилых домах.

В границах образуемого земельного участка расположены: нежилое здание (сберегательный банк) с кадастровым номером 37:24:040227:77, принадлежащее на праве собственности собственнику исходного земельного участка; сооружение (тепловая сеть) с кадастровым номером 37:24:000000:1921; сооружение (газораспределительный комплекс низкого давления) с кадастровым номером 37:24:000000:1971. образуемый участок имеет смежство с территориями общего пользования.

Также данным обоснование предлагается корректировка красной линии вдоль улицы Кузнецова, поскольку существующая красная линия пересекает существующее нежилое здание по адресу: г. Иваново, улица Кузнецова, дом 28 и многоквартирные жилые дома по адресу: г. Иваново, улица Кузнецова, дом 8 и дом 12. После переноса красной линии, ширина территорий общего пользования вдоль улицы Кузнецова от улицы Жарова до улицы Мархлевского составит не менее 46 метров и будет соответствовать местным нормативам градостроительного проектирования города Иванова.

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 территории 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

Виды разрешенного использования образуемого земельного участка – Банк (код вида 4.5), является условно разрешенными и установлены градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Кузнецова, переулками Мархлевского и Конспиративным, улицей Жарова	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен 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, имеет следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки n/n	Координаты, м	
	X	Y
1	305429.89	2214457.53
2	305520.97	2214561.50
3	305249.71	2214815.82
4	305146.53	2214704.40
1	305429.89	2214457.53

В границах проектируемой территории имеются установленные охранные зоны газораспределительной сети, геодезического пункта, тепловой сети и зоны приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2023 году.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка 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.

						Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицей Кузнецова, переулками Мархлевского и Конспиративным, улицей Жарова	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		