

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 улицей 4-й Ефремковской, переулком 2-м Балинским, улицей 5-й Ефремковской, переулком 6-м Линейным, в границах территориальной зоны Ж-1, утвержденную Постановлением администрации города Иванова от 03.06.2024 г. №1114, подготовлен кадастровым инженером ИП Ястребовым В.В. 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, выполненными ООО «Геомир» в 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. 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 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

Ранее утвержденным проектом межевания территории было запроектировано образование земельного участка по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 4-я Ефремковская, дом 23/10. Мероприятия по образованию земельного участка уже проведены, он поставлен на государственный кадастровый учет с кадастровым номером

37:24:040332:337, по этой причине в данном проекте внесения изменений в проект межевания территории, ранее запроектированный земельный участок не указан.

Данным проектом внесения изменений в проект межевания территории предлагается образование земельного участка с условным номером 37:24:040332:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 5-я Ефремовская, дом 28, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 647 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 37:24:040332:49, площадью 596 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли кадастрового квартала 37:24:040332, ориентировочной площадью 51 кв. м, находящиеся в государственной неразграниченной собственности.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:040332:49 расположено здание жилого дома с кадастровым номером 37:24:040332:99. В границах земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и включаемых в состав образуемого земельного участка, объекты капитального строительства отсутствуют. 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	306583.69	2211998.17
2	306601.12	2212018.10
3	306647.31	2212080.85
4	306419.33	2212252.14
5	306357.52	2212164.34
1	306583.69	2211998.17

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