

## **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 (далее проект) города Иванова, ограниченной улицей Громобоя, проспектом Шереметевским, улицей 8 Марта, границей территориальной зоны О-1, подготовлен индивидуальным предпринимателем – кадастровым инженером Ястребовым Владимиром Васильевичем на основании генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 г. №323, правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 г. №694, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 г. №235, региональными нормативами градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 г. №526-п, требованиями технических регламентов, сводов правил, с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных ООО «Инженер» в августе 2024 года, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Основанием для подготовки проекта является постановление администрации города Иванова от 20.06.2025 г. №1337.

На период подготовки проекта территория проектирования является застроенной. На территории проектирования имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальной зоны О-1.

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

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

Данным проектом не предусматривается изменение красных линий.

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

Данным проектом планируется устранение недостатков землепользования, а именно исключение чересполосицы земель, подлежащих застройке, между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:020109:1789, 37:24:020109:150 и 37:24:020109:1525 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020109:1789 и 37:24:020109:150, находящихся в частной собственности, с землями, находящимися в государственной

неразграниченной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

С западной стороны от границ земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020109:1789 и 37:24:020109:150 до границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:020109:1525 имеется чересполосица свободных земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, подлежащих застройке и представляющих собой земельный участок узкой вытянутой формы шириной от 2.75 до 10.33 м с изломанными границами, ориентировочной площадью 350 кв. м. Для устранения указанной чересполосицы земель предлагается их включение в границы земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:020109:1789 и 37:24:020109:150. Указанные земли не могут быть выделены в самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительного регламента территориальной зоны О-1, так как фактический размер и конфигурация земельного участка, а также наличие на нем инженерных коммуникаций не дает возможности размещения и эксплуатации на нем объектов капитального строительства. Кроме того, указанные земли не имеют смежных границ с территориями общего пользования, ограниченными красными линиями. Включение данной территории в границы земельных участков, подлежащих застройке, отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков рационального использования земель данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:020109:3У1 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, проспект Шереметевский, дом 85, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), ориентировочной площадью – 4728 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельные участки с кадастровым номером 37:24:020109:1789, площадью 4066 кв. м, с кадастровым номером 37:24:020109:150, площадью 312 кв. м, находящиеся в частной собственности, а также земли кадастрового квартала 37:24:020109, находящиеся в государственной неразграниченной собственности, площадью 350 кв. м.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020109:1789, участвующего в перераспределении располагаются объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:020109:284 – нежилое здание – кинотеатр, на которое оформлено право частной собственности собственника исходного земельного участка; с кадастровым номером 37:24:020113:229 – сооружение – газопровод, находящееся в собственности третьих лиц; с кадастровым номером 37:24:000000:3222 – сооружение – газопровод, находящееся в собственности третьих лиц. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020109:150, участвующего в перераспределении располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:020109:237 – нежилое здание – кафе-бар, на которое оформлено право частной

собственности собственника исходного земельного участка. В границах земель, участвующих в перераспределении, объекты капитального строительства отсутствуют. Образующий земельный участок с условным номером 37:24:020109:3У1 имеет смежную границу с территориями 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 не планируется 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.

**Виды разрешенного использования земельных участков**

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)» является основным и установлен градостроительным регламентом территориальной зоны О-1.

По истечении 20.01.2027 допускается установить дополнительные виды разрешенного использования образуемого земельного участка «общественное питание (4.6) и выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)», которые являются основными для территориальной зоны О-1, а также вид разрешенного использования «хранение автотранспорта (2.7.1)», который является условно разрешенным для территориальной зоны О-1. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка возможно только после проведения процедуры публичных слушаний или общественных обсуждений о выдаче разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка.

**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 планировки территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие 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, имеют следующие координаты поворотных точек.

| Система координат – МСК-37, Зона 2 |               |            |
|------------------------------------|---------------|------------|
| № точки п/п                        | Координаты, м |            |
|                                    | X             | Y          |
| 1                                  | 306523.23     | 2215911.17 |
| 2                                  | 306533.79     | 2215912.22 |
| 3                                  | 306509.60     | 2215985.60 |
| 4                                  | 306209.17     | 2216104.67 |
| 5                                  | 306152.03     | 2216123.91 |
| 6                                  | 306097.08     | 2216135.08 |
| 7                                  | 306093.91     | 2216097.44 |
| 8                                  | 306097.82     | 2216055.60 |
| 9                                  | 306101.69     | 2216020.45 |
| 10                                 | 306105.61     | 2216021.11 |
| 11                                 | 306106.94     | 2216020.96 |
| 12                                 | 306132.94     | 2216017.92 |
| 13                                 | 306155.05     | 2216012.80 |
| 14                                 | 306163.66     | 2216005.18 |
| 15                                 | 306184.27     | 2215998.62 |
| 16                                 | 306194.61     | 2215988.79 |
| 17                                 | 306192.87     | 2215984.50 |
| 18                                 | 306205.80     | 2215978.14 |
| 19                                 | 306211.44     | 2215972.78 |
| 20                                 | 306233.18     | 2215971.23 |
| 21                                 | 306233.18     | 2215971.22 |
| 22                                 | 306241.46     | 2215970.63 |
| 23                                 | 306240.19     | 2215951.18 |
| 24                                 | 306269.90     | 2215947.82 |
| 25                                 | 306273.36     | 2215945.53 |
| 26                                 | 306278.37     | 2215942.21 |
| 27                                 | 306294.99     | 2215975.65 |
| 28                                 | 306344.51     | 2215950.50 |
| 29                                 | 306362.58     | 2215941.72 |
| 30                                 | 306374.91     | 2215937.24 |
| 31                                 | 306431.80     | 2215914.90 |
| 32                                 | 306436.90     | 2215927.50 |
| 33                                 | 306439.03     | 2215936.75 |
| 34                                 | 306445.18     | 2215934.50 |
| 35                                 | 306460.67     | 2215927.93 |
| 36                                 | 306464.14     | 2215936.69 |
| 1                                  | 306523.23     | 2215911.17 |

В целях подготовки проекта использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта.

При подготовке проекта определение местоположения границ образуемых земельных участков 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.

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