

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 улицами 2-й Лагерной, 12-й Санаторной, 3-й Лагерной, Маршала Жаворонкова, 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, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных ООО «Первая координата» в июне-июле 2021 году, 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-2.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 09.03.2021 № 279.

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

Цель разработки проекта: определение местоположения границ образуемых земельных участков; установление/изменение красных линий; установление зон публичных сервитутов.

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

Данным проектом межевания территории предусмотрено образование двух земельных участков.

1. Земельного участка с условным номером 37:24:030722:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Маршала Жаворонкова, за домом 19, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1), ориентировочной площадью – 1260 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома.

В границах образуемого земельного участка имеются существующие самовольные постройки. Указанные постройки должны быть снесены по Решению Советского районного суда г. Иваново от 28.04.2015 г. дело № 2-448/2015 (далее – Решение суда).

Предоставление образуемого земельного участка возможно двумя способами:

1) посредством проведения аукциона на право заключения договора аренды с установлением обязанности по сносу самовольных построек условиями договора аренды за счет победителя аукциона;

2) снос самовольных построек за счет средств физического лица, в отношении которого принято Решение суда либо местного бюджета с последующим возмещением расходов на снос с физического лица, в отношении которого принято Решение суда, и последующее образование и предоставление высвободившегося земельного участка.

Доступ к образуемому земельному участку от территорий общего пользования будет осуществляться через зоны устанавливаемых публичных сервитутов. Также данным проектом межевания предусмотрена корректировка красных линий, и образуемый земельный участок будет иметь смежную границу с территорией общего пользования.

2. Земельного участка с условным номером 37:24:030722:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 12-я Санаторная, за домом 8А, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1), ориентировочной площадью – 1192 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома.

В границах образуемого земельного участка имеются существующие самовольные постройки, которые подлежат сносу.

Предоставление образуемого земельного участка возможно двумя способами:

1) посредством проведения аукциона на право заключения договора аренды с установлением обязанности по сносу самовольных построек условиями договора аренды за счет победителя аукциона;

2) снос самовольных построек за счет средств местного бюджета либо третьего лица на основании соглашения с Администрацией города Иванова, и последующее образование и предоставление высвободившегося земельного участка.

Данным проектом межевания предусмотрена корректировка красных линий, и образуемый земельный участок будет иметь смежную границу с территорией общего пользования.

Также данным проектом межевания территории предусмотрено установление границ двух зон публичного сервитута.

1. С условным номером 37:24:030722:ПС1, ориентировочной площадью 262 кв. м.

2. С условным номером 37:24:030722:ПС2, ориентировочной площадью 636 кв. м.

Указанные публичные сервитуты устанавливаются с целью обеспечения беспрепятственного доступа местных жителей к многоквартирным домам, придомовым территориям, объектам обслуживания. Границы сервитута определены с учетом границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет, а также исходя из кратчайшего расстояния доступности до объектов с общественной территории и принимая во внимание исторически сложившиеся пешеходные связи, используемые жителями.

В границах проектируемой территории установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют.

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 предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков является основным и установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2.

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.

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.

В границах планируемой территории отсутствуют ранее утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек

границ этой территории 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 – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	-2267.00	3994.00
2	-2444.87	4258.67
3	-2683.00	4100.00
4	-2590.00	3970.00
5	-2502.00	3836.00
1	-2267.00	3994.00

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.

В границах проектируемой территории имеются установленные охранные зоны газораспределительных сетей, объектов электросетевого хозяйства и геодезических пунктов. На земельные участки, расположенные в указанных охранных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.