

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	3
1. Введение. Цель и задачи проекта.....	4
2. Характеристика планируемого развития территории.....	5
2.1. Размещение территории проектирования в структуре г. Иванова	5
2.2. Характеристика объекта.....	6
3. Ведомость координат поворотных точек границ земельных участков.....	8

						ПЗ	Лист
							3
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

1. Введение. Цель и задачи проекта

Проект межевания подготовлен в целях образования земельного участка для размещения объекта капитального строительства - гаражного комплекса для хранения легковых автомобилей жителей многоквартирного дома №44 по переулку Силикатному в г. Иваново, исходя из задач, поставленных перед проектом, архитектурно-планировочным решением, с обеспечением нормативных параметров и с учётом основных положений Генерального плана г. Иваново.

Организация территории предлагается для упорядочивания существующей хаотичной застройки отдельными гаражами в единый гаражный комплекс с благоустраиваемыми удобными подъездными путями и благоприятным восприятием целостности микрорайона.

Проект межевания состоит из текстовой и графической частей.

Предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения местоположения их границ для кадастрового учета, в соответствии с требованиями земельного законодательства. Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт(планов) земельных участков и образования объектов недвижимости.

Работа по подготовке документации выполнена в соответствии с требованием следующих нормативных документов:

- Правила землепользования и застройки г. Иваново, утвержденные решением Ивановской городской Думы № 386 от 24.05.2017 г.
- Закон Ивановской области от 14.07.2008 №82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области»;
- Постановление Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235;

						ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		4

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 г. № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;

- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006г. №201-ФЗ;

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция.

При подготовке проекта межевания использованы следующие исходные данные:

- Топографический план территории, выполненный в 2017 году;

- Информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;

- Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

2. Характеристика планируемого развития территории

2.1. Размещение территории проектирования в структуре г. Иваново Ивановской области

В административном отношении проектируется территория в кадастровом квартале 37:24:040727 города Иванова Ивановской области.

Территория, в отношении которой разработан настоящий проект межевания, ограничена улицами переулком Торфяным, улицей 9-й Березниковской, переулком Силикатным и улицей 12-й Березниковской.

Проектируемая территория расположена в двух территориальных зонах: в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, которая предназначена для индивидуального жилищного строительства, и в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

Поэтому в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры большая часть земельных участков имеет вид разрешенного использования для

						ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		

индивидуального жилищного строительства, один земельный участок - для многоквартирного жилого дома.

Основными внешними факторами, определяющими планировочную структуру территории, являются наличие существующей многоэтажной и индивидуальной жилой застройки, а также соседство с объектами смежных территорий. Большая часть планируемой территории, как элемента планировочной структуры, образована сформированными земельными участками.

Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 м.

Проектируемая территория расположена на землях категории «земли населенных пунктов».

Площадь территории - 5,43 га.

2.2. Характеристика объекта

В административном отношении земельный участок проектируется в кадастровом квартале 37:24:040727 города Иванова Ивановской области. Проектом межевания предусматривается установление границы нового земельного участка у северной границы квартала. Вновь образуемый земельный участок отображен на чертеже проекта межевания территории.

Образуемый земельный участок расположен на землях категории «земли населенных пунктов».

Образуемый земельный участок :ЗУ1 проектируется в территориальной зоне

Ж-3 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» с видом разрешенного использования - объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1) и предназначен для размещения объекта капитального строительства - гаражного комплекса для хранения легковых автомобилей жителей многоквартирного дома №44 по переулку Силикатному в г. Иваново. В связи с тем, что в территориальной зоне Ж-3 вид разрешенного использования - объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1) относится к условно разрешенным видам использования, необходимо провести процедуру публичных слушаний.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 составляет - 1567 кв. м.

По территории образуемого земельного участка :ЗУ1 проходят сети инженерных коммуникаций - объекты электропередачи.

						ПЗ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№	Подпись	Дата		6

На территории образуемого земельного участка :ЗУ1 расположены объекты недвижимого имущества - гаражи. По сведениям единого государственного реестра недвижимости, ранее входившие, в границы образуемого земельного участка :ЗУ1, земельные участки с номерами 37:24:040727:55, 37:24:040727:56, 37:24:040727:67, 37:24:040727:68, 37:24:040727:69, 37:24:040727:70, 37:24:040727:71, 37:24:040727:72, 37:24:040727:73, 37:24:040727:74, 37:24:040727:75, 37:24:040727:76 в настоящее время *сняты с кадастрового учета.*

Поэтому в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вновь образуемый земельный участок :ЗУ1 формируется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Таблица 1

Информация по землепользователям и категориям земель

для отвода земельного участка под объект:

«Гаражный комплекс для постоянного хранения легковых автомобилей жителей многоквартирного дома №44 по переулку Силикатному в городе Иваново»

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка (номер квартала)	Обоначение	Категория земель	Правообладатель земельного участка	Длина полосы отвода (м)	Ширина полосы отвода (м)	Площадь полосы отвода (кв.м.)
вид разрешенного использования - объекты гаражного назначения (код вида 2.7.1)							
1	37:24:040727	:ЗУ1	земли населенных пунктов	Администрация города Иваново Ивановской области	-	-	1567

Общий проектный баланс территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Проектный баланс территории

№ п/п	Территории	Показатель	
		Площадь, кв.м.	Площадь, %
1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	1,88 га	35
2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	3,55	65
Общая площадь территории		5,43 га	100

