

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

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

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 2.1. Графическая часть: Чертеж межевания территории

ГАП

Яшанина О.Е.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Документация по планировке территории города Иванова (проект межевания территории), ограниченной улицами Лежневской, 2-й Южной, 2-й Запрудной, 3-й Южной		
						Стадия	Лист	Листов
Разраб						П		
						г. Иваново		
						Проект межевания территории. Текстовая часть.		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

В соответствии с требованиями ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Лежневской, 2-й Южной, 2-й Запрудной, 3-й Южной, подготовлен 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 «Иваново Геопроект» в 2018 году, границ зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий объектов культурного наследия.

В соответствии с ч. 3 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории является обязательной в случае, если необходимо образование земельных участков и такое образование в соответствии с земельным законодательством осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории. Поскольку в границах рассматриваемой территории не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в соответствии с ч. 5 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускается подготовка проекта межевания без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Данный проект межевания территории подготавливается с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, что соответствует требованиям п. 1 ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части не соответствуют основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-3, так как большая часть территории застроена индивидуальными жилыми домами, размещение которых не предусмотрено в территориальной зоне Ж-3.

						Документация по планировке территории города Иванова (проект межевания территории), ограниченной улицами Лежневской, 2-й Южной, 2-й Запрудной, 3-й Южной	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 25.10.2018 №1369.

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.

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

Вдоль улицы Лежневской между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010228:1, 37:24:010228:2 и 37:24:010228:155 имеется изломанность границ, которая образует участок свободных земель между земельными участками, подлежащими застройке и территорией общего пользования. Из указанных земель, площадью 599 кв. м невозможно сформировать самостоятельный земельный участок удовлетворяющий требованиям градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3, так как в соответствии с п. 13 ст. 28 Правил землепользования и застройки города Иванова, установлено, что минимальный размер образуемого земельного участка расположенного вдоль магистральных дорог и улиц, должен быть не менее 0.06 га (600 кв. м).

С целью устранения указанной изломанности границ со стороны улицы Лежневской, а также с целью устранения изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:010228:155 со стороны улицы 3-й Южной, данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:010228:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 3-я Южная, дом 5, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – деловое управление 4.1, ориентировочной площадью – 1996 кв. м. Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:010228:155, площадью 1598 кв. м, находящийся в собственности Солониной Л.П., а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:010228, ориентировочной площадью 398 кв. м. Из земель, находящихся в государственной собственности, ориентировочной площадью 398 кв. м, участвующих в перераспределении, сформировать самостоятельные земельные участки, отвечающие требованиям градостроительных регламентов территориальной зоны Ж-3, не представляется возможным. Включение данной территории со стороны улиц Лежневской и 3-й Южной в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель. Образование земельного участка приводит к устранению изломанности границ земельных участков, подлежащих застройке вдоль улиц Лежневской и 3-й Южной.

В границах исходного земельного участка, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка располагаются

						Документация по планировке территории города Иванова (проект межевания территории), ограниченной улицами Лежневской, 2-й Южной, 2-й Запрудной, 3-й Южной	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

объекты недвижимости: с кадастровым номером 37:24:010228:151 – объект незавершенного строительства, на который оформлено право собственности Солониной Л. П.; с кадастровым номером 37:24:010228:38 – здание (жилой дом), на которое оформлено право собственности Солониной Л. П.; с кадастровым номером 37:24:000000:418 – газораспределительный комплекс низкого давления. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

На расчетной территории после реализации мероприятий по образованию земельного участка, предусмотренных данным проектом межевания, сохранится изломанность границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:010228:1 вдоль улицы Лежневской, из-за которой образуется участок свободных земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010228:1 и 37:24:010228:2, подлежащими застройке и территорией общего пользования. Для устранения данной изломанности границ рекомендуется в будущем перераспределить указанные земли, находящиеся в государственной собственности, с земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010228:1 и 37:24:010228:2. В настоящее время реализация данных мероприятий невозможна, так как земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:010228:1 и 37:24:010228:2 имеют вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства (дом индивидуальной жилой застройки), а данный вид разрешенного использования не установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3. По этой причине необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Иваново, допускающих размещение на указанной территории индивидуального жилого дома, либо проведение правообладателями земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:010228:1 и 37:24:010228:2 мероприятий по смене вида разрешенного использования земельных участков на иной вид, установленный градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

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

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 данным проектом межевания не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка является основным и установлен в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3 Правил землепользования и застройки города Иваново.

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

						Документация по планировке территории города Иваново (проект межевания территории), ограниченной улицами Лежневской, 2-й Южной, 2-й Запрудной, 3-й Южной	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

В границах планируемой территории отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек границ этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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

При подготовке проекта межевания территории 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.

						Документация по планировке территории города Иванова (проект межевания территории), ограниченной улицами Лежневской, 2-й Южной, 2-й Запрудной, 3-й Южной	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		