**СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории***

* 1. Текстовая часть: Пояснительная записка
	2. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

***Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории***

2.1. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

**ГАП Яшанина О.Е.**

**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 (часть кадастрового квартала 37:24:040928 в районе улицы Станкостроителей, у дома 5Б) в границах производственной зоны П-1, подготовлен ООО «КБ Полянинов» 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 «Геомир» в 2020 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания 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 П-1.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иваново от 15.01.2020 №14 «Об утверждении задания на проведение инженерных изысканий и о подготовке проекта межевания территории города Иванова (часть кадастрового квартала 37:24:040928 в районе улицы Станкостроителей, у дома 5Б) в границах производственной зоны П-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, установление красных линий.

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

Данным проектом межевания предусмотрено устранение недостатков землепользования, а именно:

1. Земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:130, заключающееся в устранении чересполосицы путем перераспределения данного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

Между границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:040928:130 и 37:24:000000:181 имеются земли, находящиеся в государственной собственности, площадью 562 кв. м, надлежащее (рациональное) использование которых не может быть обеспечено ввиду наличия следующих обстоятельств:

- с северной и восточной стороны расположены земельные участки с кадастровым номером 37:24:040928:69 (разрешенное использование – надземная часть теплотрассы) и с кадастровым номером 37:24:000000:181 (разрешенное использование – для железнодорожного пути). Данные земельные участки перекрывает фактический доступ к территории общего пользования;

- на земельном участка с кадастровым номером 37:24:040928:124 расположен блочный газорегуляторный пункт. В соответствии с СП 62.13330.2011\* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с изменениями №1,2,3) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов устанавливается охранная зона в размере 10,0 метров;

- отсутствия прохода и проезда без нарушения владения другими земельными участками.

Таким образом, включение данной территории в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

2. Земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:12, заключающееся в устранении вклинивания и изломанности границ путем перераспределения данного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. С северо-восточной стороны границы земельного участка имеют изломанную конфигурацию, также имеется вклинивание земель, находящихся в государственной собственности, в границы земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:040928:12 и 37:24:040928:1092. Для устранения данной изломанности границ и вклинивания земель требуется включение в границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:12 земель, находящихся в государственной собственности, площадью 366 кв. м, представляющих собой земельный участок неправильной вытянутой формы с изломанными границами. Указанные земли не могут быть выделены в самостоятельный земельный участок, отвечающие требованиям градостроительного регламента территориальной зоны П-1, так как фактический размер и конфигурация земель не дает возможности размещения и эксплуатации на нем объектов капитального строительства. Включение данных территорий в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков рационального использования земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:040928:130 и 37:24:040928:12 данным проектом межевания территории предусмотрено образование:

1. Земельного участка с условным номером 37:24:040928:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, дом 5-Б, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – деловое управление (4.1), легкая промышленность (6.3), склады (6.9), ориентировочной площадью – 15552 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:040928:130, площадью 14990 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:040928, площадью 562 кв. м.

В границах исходного и вновь образуемого земельных участков расположены здания с кадастровыми номерами 37:24:040928:316, 37:24:040928:317, 37:24:040928:1069, 37:24:040928:1070, 37:24:040928:1071 и 37:24:040928:1072. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

2. Земельного участка с условным номером 37:24:040928:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, дом 5 А, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – склады (6.9), ориентировочной площадью – 3115 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:040928:12, площадью 2749 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:040928, площадью 366 кв. м.

В границах исходного и вновь образуемого земельных участков расположено здание с кадастровым номером 37:24:040928:454 и сооружение с кадастровым номером 37:24:040927:167. Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

Также данным проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:040928:154:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Станкостроителей, у дома 7, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – легкая промышленность (6.3), ориентировочной площадью – 2022 кв. м. Образование земельного участка будет производиться в соответствии с ранее утвержденной постановлением администрации города Иванова от 04.12.2019 №1932 схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Земельный участок будет образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:040928:154, находящегося в государственной собственности, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах. Измененный земельный участок после раздела будет иметь следующие характеристики: категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки (территории) общего пользования (12.0), ориентировочная площадь – 1947 кв. м. В границах исходного и вновь образуемого земельных участков объекты недвижимости отсутствуют. Образуемый и измененный земельные участки имеют непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

**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 земельных участков**

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков – деловое управление (4.1), легкая промышленность (6.3), склады (6.9), а также измененного земельного участка – земельные участки (территории) общего пользования (12.0) являются основными и они установлены Правилами землепользования и застройки города Иваново для территориальной зоны П-1.

**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**

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.

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 | -3044.04 | -2453.86 |
| 2 | -3078.38 | -2197.54 |
| 3 | -3439.28 | -2055.05 |
| 4 | -3465.94 | -2102.59 |
| 5 | -3512.27 | -2097.88 |
| 6 | -3512.81 | -2104.00 |
| 7 | -3580.74 | -2098.21 |
| 8 | -3557.72 | -2332.12 |
| 9 | -3578.59 | -2334.95 |
| 10 | -3596.16 | -2337.17 |
| 11 | -3658.20 | -2342.53 |
| 12 | -3657.10 | -2354.08 |
| 13 | -3648.64 | -2389.53 |
| 14 | -3638.46 | -2388.64 |
| 15 | -3608.40 | -2508.33 |
| 16 | -3129.89 | -2465.64 |
| 1 | -3044.04 | -2453.86 |

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.

В границах проектируемой территории, установленные ранее публичные сервитуты, отсутствуют. Установление новых сервитутов данным проектом межевания не планируется.