

**Материалы, обосновывающие необходимость
предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного
участка с кадастровым номером
37:24:010121:266, расположенного по адресу:
Ивановская область, город Иваново,
улица Профсоюзная**

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:010121:266 расположен на улице Профсоюзная, которая в настоящее время реконструируется Администрацией города Иванова. Участок расположен в районе, активно осваиваемом под новое жильё. Уже построены многоквартирные дома по адресам: улица Наумова, 3, 5 и 7, а также один из литеров комплекса «Шереметевская миля». Жилищное строительство в этом районе продолжается.

Кроме того, именно на проспекте Шереметевском сконцентрированы главные высшие учебные заведения города.

Вблизи земельного участка протекает река Уводь. В последние годы набережная реки активно благоустраивается, что существенно влияет на пешеходный поток в рассматриваемом районе.

Эти условия обуславливают спрос на объекты обслуживания.

Для удовлетворения обозначенного запроса населения собственником земельного участка с кадастровым номером 37:24:010121:266 принято решение о строительстве на нем объекта капитального строительства с размещением объектов обслуживания.

С целью реализации обозначенных намерений необходимо изменить вид разрешённого использования земельного участка.

В настоящее время неизвестен профиль потенциальных арендаторов здания и (или) помещений в нем. Кроме того, в условиях меняющегося рынка целесообразно предусмотреть наиболее широкий перечень вариантов использования земельного участка.

При этом проектирование объекта капитального строительства будет осуществляться при строгом соблюдении требований технических регламентов, технических условий, градостроительного плана земельного участка, прав третьих лиц.

~~В отношении территории, в границах которой расположен земельный~~
участок с кадастровым номером 37:24:010121:266, постановлением Администрации города Иванова от 24.01.2018 № 54 утверждена документация по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе).

В проекте планировки территории отражено, что данный земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:010121:266 Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова выдан градостроительный план земельного участка от 19.03.2019 № RU37302000-1031 (далее – ГПЗУ). В ГПЗУ указаны все виды разрешённого использования, которые были предусмотрены градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3 на момент подготовки ГПЗУ.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:010121:266 в соответствии с действующей редакцией Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от

27.02.2008 № 694, так же расположен в территориальной зоне Ж-3 - Зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

В пределах, определённых градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3, требуется определить виды разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:010121:266 следующим образом:

1. Обслуживание жилой застройки (2.7), включающее в себя виды разрешённого использования:

- Бытовое обслуживание (3.3),
- Амбулаторно-ветеринарное обслуживание (3.10.1),
- Деловое управление (4.1),
- Рынки (4.3),
- Магазины (4.4),
- Общественное питание (4.6).

2. Кроме того, на основании части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации планируется выбрать из числа основных видов разрешённого использования такие виды, как:

- Обслуживание жилой застройки (2.7), включающее в себя:
 - ✓ Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1),
 - ✓ Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1),
 - ✓ Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1),
 - ✓ Обеспечение занятий спортом в помещении (5.1.2),
- Гостиничное обслуживание (4.7)¹.

Изменение вида разрешенного использования позволит использовать земельный участок в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3, сделает возможности эксплуатации планируемого ~~объекта капитального строительства более широкими, гибкими по отношению к условиям рынка и профилям деятельности потенциальных арендаторов и собственников помещений.~~

Открытие объектов обслуживания в планируемом здании позволит создать в городе Иваново дополнительные рабочие места, увеличить налоговые отчисления в бюджет, обеспечить жителей близлежащих районов, пользователей общественных пространств и студентов качественным сервисом.

На земельном участке расположены жилые дома с кадастровыми номерами 37:24:010120:29 и 37:24:010120:28, принадлежащие на праве собственности правообладателю земельного участка и подлежащие сносу в

¹ В соответствии с действующей редакцией Правил землепользования и застройки города Иванова гостиничное обслуживание является основным видом разрешённого использования в рамках вида с кодом 2.7 (Обслуживание жилой застройки). Однако Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2019 № 44 внесены изменения в классификатор видов разрешённого использования земельных участков, утверждённый приказом Минэкономразвития России от 01.03.2014 № 540. С учетом этих изменений вид 4.7 больше не включён в вид 2.7.

рамках строительства нового объекта. Проектирование объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями, обозначенными в ГПЗУ, в связи с чем отклонение от предельных параметров не требуется.

На основании изложенного испрашивается разрешение на условно разрешенные виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:010121:266:

Обслуживание жилой застройки (код вида 2.7), включающее в себя виды разрешённого использования Бытовое обслуживание (3.3), Амбулаторно-ветеринарное обслуживание (3.10.1), Деловое управление (4.1), Рынки (4.3), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6).