

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 внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной новым направлением дороги от Кохомского шоссе до реки Увось, Кохомским шоссе, улицей Домостроителей, рекой Увось, утвержденную постановлением администрации города Иванова от 28.06.2017 г. №871, 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, материалами инженерных изысканий, выполненных ООО «Первая координата» в июне 2023 года, требованиями технических регламентов, сводов правил, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является по большей части 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 градостроительными регламентами территориальных зон О-1, П-1, П-2, Р-1, Р-2, Ж-3.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых, изменяемых земельных участков.

Образование земельного участка с условным номером 37:05:030559:3У7, площадью 38558, запроектированного ранее утвержденным проектом межевания рассматриваемой территории, уже реализовано, участок поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 37:05:030559:494.

Данным проектом межевания не планируется изменение красных линий, только координирование поворотных точек красных линий в системе координат, применяемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), МСК-37, Зона 2. Данным проектом межевания предусматривается, что отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений необходимо принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова (утверждены решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 г. №694), действующими на момент начала строительства (реконструкции)

объекта капитального строительства или выдачи градостроительного плана земельного участка.

В отношении образуемых земельных участков с условными номерами 37:05:030574:ЗУ1-:ЗУ6 и земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297, границы которых были запроектированы ранее утвержденным проектом межевания рассматриваемой территории, обнаружены ошибки в определении координат поворотных точек границ и значений площадей. Координаты некоторых поворотных точек запроектированных границ земельных участков не соответствуют графическому местоположению указанных границ на чертежах проекта межевания территории, также имеются нестыковки в местоположении смежных границ образуемых, изменяемых земельных участков, а также нестыковки между границами образуемых, изменяемых земельных участков с границами исходного земельного участка. Значения площадей образуемых, изменяемых земельных участков вычислены неверно, а сумма площадей образуемых земельных участков с условными номерами 37:05:030574:ЗУ1-:ЗУ5 и изменяемого земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297 не соответствует значению площади исходного земельного участка. Кроме того, сами значения координат поворотных точек границ образуемых, изменяемых земельных участков указаны в ранее утвержденном проекте межевания территории не в системе координат МСК-37, Зона 2. По этой причине, данным проектом межевания территории проведено координирование поворотных точек границ образуемых, изменяемых земельных участков в системе координат МСК-37, Зона 2, определение координат точек границ в соответствии с их графическим отображением на чертежах ранее утвержденного проекта межевания территории. Также вычислены правильные значения площадей образуемых, изменяемых земельных участков, наименование видов разрешенного использования земельных участков приведено в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3. Условные номера образуемых земельных участков приведены в соответствие требованиям к подготовке межевого плана земельного участка и схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Также данным проектом межевание предусматривается образование одного нового земельного участка.

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

1. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010455:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Домостроителей, у дома 33, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – склад (6.9), ориентировочной площадью – 1807 кв. м из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

В образовании земельного участка будут участвовать земли кадастрового квартала 37:24:010455, находящиеся в государственной неразграниченной собственности.

В границах образуемого земельного участка, объекты капитального строительства отсутствуют. образуемый земельный участок будет иметь смежную границу с территориями общего пользования.

2. Образование пяти земельных участков, предусмотренное ранее утвержденным проектом межевания территории:

- с условным номером 37:05:030574:297:ЗУ1, по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон ДСК, у дома 5, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 8195 кв. м;

- с условным номером 37:05:030574:297:ЗУ2, по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон ДСК, у дома 5, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (2.7)(дошкольное, начальное и среднее общее образование (детский сад)(3.5.1)), ориентировочной площадью – 11107 кв. м;

- с условным номером 37:05:030574:297:ЗУ3, по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон ДСК, у дома 5, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (2.7)(магазины (4.4)), ориентировочной площадью – 4434 кв. м;

- с условным номером 37:05:030574:297:ЗУ4, по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон ДСК, у дома 5, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), ориентировочной площадью – 11031 кв. м;

- с условным номером 37:05:030574:297:ЗУ5, по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон ДСК, у дома 5, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (2.7)(предоставление коммунальных услуг (3.1.1)), ориентировочной площадью – 9353 кв. м.

Образование земельных участков будет производиться в соответствии с пп. 1 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297, находящегося в федеральной собственности, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Для изменяемого земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297, ориентировочной площадью 21782 кв. м, устанавливается вид разрешенного использования – обслуживание жилой застройки (2.7)(общежития (3.2.4)).

В границах образуемого земельного участка с условным номером 37:05:030574:297:ЗУ4 расположены объекты незавершенного строительства с кадастровыми номерами 37:05:030574:423 (жилой дом (литер 1)) и 37:05:030574:424 (жилой дом (литер 2)), находящиеся в федеральной собственности.

В границах изменяемого земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297 расположены объекты незавершенного строительства с кадастровыми номерами 37:05:030574:425 (общежитие (Корпус 2)), 37:05:030574:426 (общежитие (Корпус 1)), 37:05:030574:427 (общежитие

(Корпус 3)) и 37:05:030574:428 (общезжитие (Корпус 4)), находящиеся в федеральной собственности.

В границах образуемых земельных участков с условными номерами 37:05:030574:297:ЗУ1, 37:05:030574:297:ЗУ2, 37:05:030574:297:ЗУ3 и 37:05:030574:297:ЗУ5 объекты капитального строительства отсутствуют.

3. Образование земельного участка, предусмотренное ранее утвержденным проектом межевания территории, с условным номером 37:05:030574:2:ЗУ1, по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон ДСК, у дома 5, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 606 кв. м.

Образование земельного участка будет производиться в соответствии с пп. 1 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:2, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах. Исходный земельный участок предоставлен на праве аренды ГСК «Дерябиха» по договору аренды от 24.12.2003 г. №10-2003-юр.

Образование земельного участка возможно после выкупа объектов гаражного назначения, расположенных в границах образуемого земельного участка, осуществления процедуры их сноса и погашения прав на них, при согласии правообладателей земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:2.

В границах образуемого земельного участка расположены индивидуальные гаражи членов ГСК «Дерябиха», но информация о том, какие именно объекты капитального строительства попадают в границы образуемого земельного участка, отсутствует. Идентифицировать объекты будет возможно при проведении кадастровых работ и установления местоположения границ земельного участка на местности.

В границах проектируемой территории установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют, установление новых сервитутов, в том числе публичных, не требуется.

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 отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусмотрено.

Данным проектом межевания территории предполагается образование двух земельных участков с условными номерами 37:05:030574:297:ЗУ1 и 37:05:030574:2:ЗУ1 с видом разрешенного использования – улично-дорожная сеть (12.0.1), которые будут отнесены к территориям общего пользования.

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 присутствуют земли лесного фонда, относящиеся к Ивановскому лесничеству Ивановской области. Сведения о данных землях внесены в ЕГРН с реестровым номером 37:00-15.8. Информация о размещении в границах проектируемой территории лесных земельных участков отсутствует.

Виды разрешенного использования образуемых, изменяемых земельных участков

Виды разрешенного использования образуемых, изменяемых земельных участков, образование которых предусмотрено проектом межевания территории, являются основными или условно разрешенными для территориальных зон, в границах которых они располагаются, и установлены градостроительными регламентами данных территориальных зон.

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.

Границы территории проектирования, в отношении которой разрабатывается данный проект межевания, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	300594,80	2218949,29
2	300608,23	2218938,44
3	300727,96	2219138,58
4	300892,31	2219481,23
5	300989,13	2219622,07
6	301065,75	2219893,20
7	301056,99	2219905,80
8	301030,31	2219944,74
9	301007,42	2219977,54
10	300928,66	2220044,28
11	300813,26	2220151,29
12	300746,29	2220211,62
13	300666,26	2220270,40
14	300627,32	2220308,14
15	300542,80	2220375,69
16	300462,52	2220454,97
17	300328,59	2220439,36
18	300328,12	2220413,50

19	300327,96	2220403,50
20	300327,85	2220394,22
21	300322,71	2220398,10
22	300312,92	2220405,30
23	300275,36	2220433,37
24	300266,06	2220432,01
25	300214,35	2219237,01
26	300293,04	2219180,40
27	300324,84	2219157,80
28	300499,47	2219033,70
29	300536,28	2218998,98
30	300545,63	2218990,16
1	300594,80	2218949,29

В границах проектируемой территории имеются установленные границы водоохранной зоны реки Уводь, охранных зон газораспределительной сети, геодезического пункта, объекта электросетевого хозяйства, тепловых сетей и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.