

## 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 проект межевания территории города Иванова, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 02.06.2020 № 623, ограниченной улицей Павла Большевикова, набережной реки Уводь, границами кадастровых кварталов 37:24:010432, 37:24:010433, 37:24:010443 и границами земельных участков по улице Куконковых, дом 141 с кадастровыми номерами 37:24:010450:805, 37:24:010450:659 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, требованиями технических регламентов, сводов правил, с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных ООО «Геомир» в 2017 году, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также на основании разработанных проектов планировки указанной территории.

Основание для подготовки проекта внесения изменений в проект межевания территории: Постановление Администрации города Иванова от 20.01.2021 №37; Техническое задание на подготовку документации по планировке территории от 02.02.2021 №37.

Проектом межевания территории, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 02.06.2020 № 623, было предусмотрено поэтапное образование новых земельных участков. Часть мероприятий, предусмотренных на 1 этапе межевания территории, уже реализовано, а именно.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с условным номером 37:24:000000:3У2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), площадью – 8756 кв. м. Ему присвоен кадастровый номер 37:24:000000:4901.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с условным номером 37:24:010445:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), площадью – 77 кв. м. Ему присвоен кадастровый номер 37:24:010445:240.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с условным номером 37:24:010445:3У2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), площадью – 586 кв. м. Ему присвоен кадастровый номер 37:24:010445:238.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с условным номером 37:24:010445:3У3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), площадью – 6565 кв. м. Ему присвоен кадастровый номер 37:24:010445:239.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с условным номером 37:24:010445:3У4 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), площадью – 8211 кв. м. Ему присвоен кадастровый номер 37:24:010445:237.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с условным номером 37:24:010445:3У5 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), площадью – 2323 кв. м. Ему присвоен кадастровый номер 37:24:010445:241.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с условным номером 37:24:010445:3У6 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), площадью – 740 кв. м. Ему присвоен кадастровый номер 37:24:010445:242.

Данным проектом межевания в отношении ранее запроектированных земельных участков планируется изменение границ и вида разрешенного использования образуемого земельного участка с условным номером 37:24:000000:3У2, изменение границ образуемого земельного участка с условным номером 37:24:000000:3У4. Кроме того, данным проектом межевания планируется образование нескольких новых земельных участков, образование которых не было предусмотрено ранее утвержденным проектом межевания. Также в настоящий момент нет необходимости образования части земельного участка с условным номером 37:24:010445:3У4/чзу1 на земельном участке с условным номером 37:24:010445:3У4 (кадастровый номер 37:24:010445:237), поскольку данным проектом планируется образование отдельного земельного участка для организации подъездных путей к земельным участкам с кадастровыми номерами 37:24:010445:95 и 37:24:010448:112.

В остальной части ранее утвержденный проект межевания остается без изменений и может быть реализован в будущем.

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

1. Образование земельного участка с условным номером 37:24:000000:3У2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 1-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), ориентировочной площадью – 7454 кв. м. **Образуемый участок передается в муниципальную собственность городского округа Иваново.**

Образование земельного участка будет осуществляться путем перераспределения земельного участка, находящегося в государственной собственности с землями, находящимися в государственной собственности, и производиться в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.27 ЗК РФ. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют земельный участок с условным номером 37:24:010445:26:3У2, находящийся в государственной собственности (образование данного земельного участка предусмотрено документацией по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта – автомобильной дороги в городе Иваново на участке от улицы 2-й Камвольной до земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:11), а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровых кварталах 37:24:010445 и 37:24:010450, ориентировочной площадью 7250 кв. м.

На образуемом земельном участке планируется размещение многоквартирного дома. В границах исходного и образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

2. Образование земельного участка с условным номером 37:24:000000:3У3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 3181 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение улично-дорожной сети. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

Образуемый земельный участок расположен в нескольких территориальных зонах. В виду необходимости размещения на территории проектирования проезда к таким социально значимым объектам, как школа и детский сад, в будущем потребуются внесение изменений в Правила землепользования и застройки и Генеральный план города Иванова с целью смены границ территориальных зон и включения образуемого земельного участка в границы одной территориальной зоны.

3. Образование земельного участка с условным номером 37:24:000000:3У4 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (дошкольное, начальное и среднее общее образование) (2.7), ориентировочной площадью – 31766 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение средней общеобразовательной школы на 550 мест. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

4. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У8 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 1-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), ориентировочной площадью – 2907 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение поликлиники. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка не установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Р-2. В виду необходимости размещения на территории проектирования такого социально значимого объекта, как поликлиника, в будущем потребуются внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Иваново с целью включения в число основных видов разрешенного использования в территориальной зоне Р-2 вид разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (3.4.1).

5. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У9 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 1-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 1513 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение улично-дорожной сети. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах образуемого земельного участка расположен объекты недвижимости с кадастровыми номерами 37:24:000000:4296 – сооружение – коллектор (диаметр 1000-1600 мм); 37:24:010450:688 – сооружение – сеть хозяйственно-фекальной и производственной канализации.

6. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У10 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – среднеэтажная жилая застройка (2.5), ориентировочной площадью – 13194 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение группы многоквартирных домов. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах образуемого земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером

37:24:000000:4297 – сооружение – канализация напорная (диаметр 1420 мм). Фактически указанный объект расположен за пределами образуемого земельного участка, что подтверждается топографической съемкой. Таким образом, есть основания предполагать наличие реестровой ошибки в установлении местоположения сооружения с кадастровым номером 37:24:000000:4297.

7. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У11 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – среднеэтажная жилая застройка (2.5), ориентировочной площадью – 17044 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение группы многоквартирных домов. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах образуемого земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровым номером 37:24:000000:4297 – сооружение – канализация напорная (диаметр 1420 мм) и с кадастровым номером 37:24:000000:4298 – сооружение – канализация напорная (диаметр 1020 мм). Фактически указанные объекты расположены за пределами образуемого земельного участка, что подтверждается топографической съемкой. Таким образом, есть основания предполагать наличие реестровой ошибки в установлении местоположения сооружений с кадастровыми номерами 37:24:000000:4297 и 37:24:000000:4298.

8. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У12 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), ориентировочной площадью – 108 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение ТП. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

9. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У13 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 543 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение улично-дорожной сети. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах образуемого земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровым номером 37:24:000000:4297 – сооружение – канализация напорная (диаметр 1420 мм) и с кадастровым номером 37:24:000000:4298 – сооружение – канализация напорная (диаметр 1020 мм).

10. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У14 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (общественное питание)(2.7), ориентировочной площадью – 2917 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной собственности, на нем планируется размещение объекта общественного питания. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

### **Виды разрешенного использования образуемых земельных участков**

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков, образование которых предусмотрено проектом межевания территории, приняты в соответствии с разработанными на проектную территорию проектами планировки и соответствуют градостроительным регламентам территориальных зон (кроме земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У8), в которых расположены земельные участки.

**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 имеется утвержденный проект межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта – автомобильной дороги в городе Иваново на участке от улицы 2-й Камвольной до земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:11.

Границы указанной территории проектирования, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	-2523.36	2457.82
2	-2535.77	2480.48
3	-2546.71	2498.76
4	-2549.78	2503.66
5	-2553.01	2509.05
6	-2555.63	2513.08
7	-2557.77	2516.27

8	-2559.51	2519.02
9	-2562.86	2523.49
10	-2579.87	2513.52
11	-2575.36	2505.85
12	-2573.60	2503.49
13	-2570.05	2498.16
14	-2570.48	2497.88
15	-2564.26	2487.94
16	-2563.51	2486.74
17	-2563.75	2486.61
18	-2558.82	2479.25
19	-2556.03	2474.79
20	-2592.70	2464.51
21	-2598.11	2464.52
22	-2634.16	2464.60
23	-2636.09	2462.93
24	-2645.60	2465.13
25	-2660.99	2466.98
26	-2674.51	2468.61
27	-2676.41	2471.09
28	-2678.29	2473.54
29	-2773.75	2490.27
30	-2781.93	2491.71
31	-2799.33	2521.88
32	-2800.16	2523.32
33	-2807.90	2536.75
34	-2830.67	2576.22
35	-2826.58	2579.15
36	-2831.10	2586.98
37	-2837.71	2598.44
38	-2844.36	2609.98
39	-2876.83	2666.28
40	-2879.74	2671.32
41	-2884.07	2668.83
42	-2892.03	2682.65
43	-2895.48	2688.61
44	-2900.29	2696.95
45	-2909.29	2712.55
46	-2927.99	2744.98
47	-2934.87	2753.15
48	-2937.28	2756.01
49	-2945.84	2766.18
50	-2963.80	2787.50
51	-3016.23	2831.14
52	-3049.70	2859.00
53	-3076.39	2881.21
54	-3103.66	2903.91
55	-3126.83	2923.21
56	-3184.30	2838.17
57	-3186.91	2835.80
58	-3205.27	2819.15
59	-3206.82	2818.77
60	-3211.08	2817.73

61	-3216.96	2816.29
62	-3221.08	2815.28
63	-3226.57	2813.93
64	-3227.29	2813.75
65	-3236.71	2811.45
66	-3248.99	2813.09
67	-3251.20	2813.38
68	-3301.33	2861.67
69	-3325.05	2900.43
70	-3331.22	2907.24
71	-3338.35	2901.28
72	-3341.45	2895.70
73	-3349.00	2885.25
74	-3361.16	2871.28
75	-3367.82	2862.15
76	-3231.71	2758.60
77	-3208.31	2792.00
78	-3206.02	2792.49
79	-3201.80	2793.39
80	-3195.69	2794.70
81	-3186.92	2798.56
82	-3179.93	2801.64
83	-3161.46	2818.37
84	-3122.51	2876.02
85	-3117.73	2883.09
86	-3070.55	2843.84
87	-3070.70	2844.81
88	-3015.43	2805.35
89	-3009.25	2800.98
90	-3002.23	2796.03
91	-2995.70	2791.41
92	-2990.48	2787.94
93	-2983.77	2783.46
94	-2975.62	2778.02
95	-2972.33	2773.87
96	-2967.11	2767.28
97	-2972.34	2758.81
98	-2965.01	2750.11
99	-2948.54	2730.57
100	-2945.33	2725.00
101	-2799.53	2472.18
102	-2782.43	2464.98
103	-2771.52	2469.58
104	-2689.41	2455.18
105	-2628.78	2446.26
106	-2608.70	2444.54
107	-2589.97	2444.50
108	-2547.65	2456.37
109	-2544.41	2450.46
110	-2539.62	2451.76
1	-2523.36	2457.82

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	-2298.83	2673.48
2	-2300.52	2689.16
3	-2314.44	2704.41
4	-2334.11	2717.65
5	-2358.54	2720.15
6	-2383.74	2720.33
7	-2409.09	2730.58
8	-2415.49	2741.44
9	-2413.92	2756.38
10	-2432.86	2794.29
11	-2440.21	2827.61
12	-2456.03	2856.73
13	-2465.69	2892.47
14	-2464.29	2929.26
15	-2467.50	2951.93
16	-2509.96	3030.61
17	-2519.84	3043.59
18	-2853.83	3284.22
19	-2875.35	3297.74
20	-2910.78	3310.83
21	-2933.43	3314.24
22	-2983.47	3316.02
23	-3012.24	3319.06
24	-3044.29	3326.86
25	-3060.00	3328.21
26	-3070.24	3335.01
27	-3090.39	3336.43
28	-3116.41	3335.42
29	-3130.14	3340.24
30	-3130.68	3364.02
31	-3134.33	3399.61
32	-3142.96	3426.76
33	-3153.82	3438.95
34	-3185.04	3450.84
35	-3214.04	3459.02
36	-3247.02	3456.56
37	-3268.57	3454.35
38	-3284.00	3455.13
39	-3331.12	3459.78
40	-3344.14	3466.99
41	-3353.85	3474.05
42	-3373.33	3412.11
43	-3391.17	3366.52
44	-3407.37	3330.08
45	-3427.36	3294.08
46	-3459.82	3244.32
47	-3489.43	3202.17

48	-3513.55	3168.99
49	-3552.13	3115.13
50	-3612.36	3031.40
51	-3546.72	3008.41
52	-3489.68	3000.26
53	-3441.19	2971.83
54	-3344.05	2901.28
55	-3341.95	2893.05
56	-3368.40	2860.47
57	-3231.09	2756.20
58	-3209.00	2788.93
59	-3170.94	2731.48
60	-3154.50	2710.73
61	-3134.97	2689.30
62	-3114.75	2671.18
63	-2896.04	2509.49
64	-2893.54	2507.80
65	-2861.98	2488.08
66	-2829.52	2471.27
67	-2805.54	2463.01
68	-2783.38	2457.07
69	-2780.30	2456.72
70	-2769.98	2455.36
71	-2759.44	2453.79
72	-2672.23	2443.19
73	-2590.32	2434.97
74	-2554.01	2437.27
75	-2517.39	2449.90
76	-2488.40	2467.20
77	-2457.16	2491.43
78	-2429.47	2520.73
79	-2408.20	2550.24
80	-2368.03	2594.20
81	-2348.42	2622.70
1	-2298.83	2673.48

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2017 году.

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 земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Реализация мероприятий по образованию земельных участков, предусмотренных данным проектом межевания возможно только с соблюдением п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ, то есть при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов и залогодержателей исходных земельных участков.