

Пояснительная записка

Проект межевания территории для внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова, ограниченной новым направлением дороги от Кохомского шоссе до реки Уводь, Кохомским шоссе, улицей Домостроителей, рекой Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.06.2017 №871 (в части внесения изменений в проект межевания территории) подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом и «Техническим заданием по подготовке проекта межевания территории для внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова, ограниченной новым направлением дороги от Кохомского шоссе до реки Уводь, Кохомским шоссе, улицей Домостроителей, рекой Уводь», утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.06.2017 № 871.

Проект межевания выполнен в соответствии со статей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 21.02.2018 № 519), Генеральным планом города Иванова, утверждённым решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в редакции решения от 25.05.2016 № 197), на основании постановления Администрации города Иванова от 19.06.2018 № 789 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова, ограниченной новым направлением дороги от Кохомского шоссе до реки Уводь, Кохомским шоссе, улицей Домостроителей, рекой Уводь, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 28.06.2017 № 871 (в части внесения изменений в проект межевания территории)».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- 2) устранения технической ошибки координат красных линий.

Территория города Иванова, ограниченная новым направлением дороги от Кохомского шоссе до реки Уводь, Кохомским шоссе, улицей Домостроителей, рекой Уводь относится к категории - земли населенных пунктов.

Современное состояние территории – преимущественно жилая зона.

В соответствии с Генеральным планом г. Иванова территория относится к жилой зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Иванова территория относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах установленной проектом планировки территории.

В соответствии с проектом планировки территории города Иванова, ограниченной новым направлением дороги от Кохомского шоссе до реки Уводь, Кохомским шоссе, улицей Домостроителей, рекой Уводь, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 28.06.2017 № 871, новые элементы планировочной структуры, а также новые красные линии и линии отступа не установлены.

В утвержденной документации по планировке территории города Иванова, ограниченной новым направлением дороги от Кохомского шоссе до реки Уводь, Кохомским шоссе, улицей Домостроителей, рекой Уводь, утвержденной постановлением Администрации города Иванова от 28.06.2017 №871 была допущена техническая ошибка при определении координат красных линий, тогда как графическое их отображение выполнено, верно.

Проектом межевания территории предлагается устранить выявленную техническую ошибку, в результате которой координаты красных линий будут приведены в соответствие с их графическим отображением.

На территории проекта планировки границы территорий объектов культурного наследия и границы особо охраняемых природных территорий не выявлены.

Образование земельных участков осуществлялось в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Земельным кодексом Российской Федерации:

- путём образования земельных участков из земель населённых пунктов.

Границы существующих земельных участков нанесены на плановую основу согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости – кадастровых планов территории кадастрового квартала № 37:05:030559, 37:05:030574, 37:24:010455, 37:24:010454.

Местоположение вновь образуемых земельных участков установлено с учётом красных линий, границ территориальных зон, границ смежных земельных участков и фактического землепользования (для существующих объектов капитального строительства), за счет свободных земель населенных пунктов.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом межевания не предусматривается.

На период подготовки проекта межевания территория свободна от застройки, но имеются действующие линейные объекты инженерных сетей и автомобильные дороги.

Территория проекта межевания наибольшей частью находится в границах земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297 и именуется в проекте планировки территории как «Квартал Минобороны». Меньшая часть территории проекта межевания относится к части земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:2.

Таблица 1. Параметры участка с кадастровым номером 37:05:030574:297 (квартал Минобороны).

Характеристика	Значение
Кадастровый номер	37:05:030574:297
Площадь по документам	65 902 кв.м.
Сведения о правах	Договор безвозмездного пользования земельным участком № С-3/03-1824 от 12.11.2015 г. Кадастровый номер № 37:05:030574:297
Разрешенное использование по документу	Для строительства многоэтажных жилых домов без ограничения верхнего уровня этажности
Статус объекта	Временный. Дата истечения срока действия временного характера - 1.03.2022 г.
Категория земель	Земли населенного пункта
Номер выписки из ГКН	37/301/15-253293
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, микрорайон ДСК, у дома 5

Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии земельный участок с кадастровым номером 37:05:030574:297 имеет статус «временный».

На территории проекта планировки существует сложившаяся застройка в границах города Иваново. Проект межевания (образование новых земельных участков) разработан для территории свободной от застройки («Квартал Минобороны»).

Объекты капитального строительства и публичные сервитуты на рассматриваемой территории (на момент разработки проекта) отсутствуют. Необходимость установления публичных сервитутов в границах проекта межевания территории также отсутствует.

Характеристики	Значение
Кадастровый номер	37:05:030574:2
Площадь по документам	17875 кв. м.
Сведения о правах	ГСК «Дерябиха», договор аренды № 10-2003-юр от 24.12.2003 г.

Разрешенное использование по документу	под строительство гаражей
Статус объекта	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Адрес	Ивановская область, г. Иваново, в районе Кохомского шоссе у 3-го Сухово-Дерябихского микрорайона

Параметры образуемых земельных участков

Таблица 2 .Параметры образуемых земельных участков.

Номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь, кв. м
:297	Среднеэтажная жилая застройка (общежития)	37:05:030574:297	21727,17
:ЗУ1	Магазины (предприятия торговли)		4366,10
:ЗУ2	Коммунальное обслуживание (инженерные сооружения)		9348
:ЗУ3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детский сад)		11133,78
:ЗУ4	Земли общего пользования (автомобильная дорога, инженерные сети)		8288,39
:ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (жилые дома)		11032,07
:ЗУ6	Земли общего пользования (автомобильная дорога, инженерные сети) ²	37:05:030574:2	596,83
:ЗУ7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (школа)		38558

²Образование земельного участка с условным номером :ЗУ6 возможно после раздела земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:2, после выкупа объектов гаражного назначения, расположенных в границах образуемого участка, осуществления процедуры их сноса и погашения прав на них, при согласии правообладателей земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:2.

Участок территории проекта межевания с кадастровым номером 37:05:030574:2 находится в аренде по договору № 10-2003-юр от 24.12.2003 г.

Доступ к вновь образуемым земельным участкам с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ3-ЗУ6 осуществляется от земель общего пользования, доступ к земельному участку :ЗУ2 осуществляется с земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297.

Участок территории проекта межевания с кадастровым номером 37:05:030574:297 находится в безвозмездном пользовании по договору № С-3/03-1824 от 12.11.2015 г.

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с условными номерами 37:05:030574:ЗУ1-ЗУ5, путём раздела из земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297, при этом исходный земельный участок сохраняется в изменённых границах (п.6 ст.11.4 Земельного кодекса Российской Федерации). В соответствии с пунктом 7 статьи 72 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, внесенные в ЕГРН сведения о котором носят временный характер, не допускается. Таким образом, образовать земельные участки с условными номерами :ЗУ1-:ЗУ5 путём раздела земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297 будет возможно только после осуществления государственной регистрации прав на него и снятия статуса "временный".

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:05:030559:ЗУ7, площадью 38558 кв. м, выполняется путём его образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах кадастрового квартала 37:05:030559 (п.п.1 п.1 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации). Доступ к участку обеспечен с земель общего пользования. Вид разрешенного использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код вида 3.5.1).

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов общественной, жилой и общего пользования застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Таблица 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Способ образования
1	2	3	4
37:05:030574:297	Среднеэтажная жилая застройка (общежития)	21727.17	Сохранение в изменённых границах при разделе земельного участка с кадастровым номером

			37:05:030574:297 (п.6. ст 11.4 ЗК РФ)
37:05:030574:3У1	Магазины (предприятия торговли)	4366.10	раздел земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297
37:05:030574:3У2	Коммунальное обслуживание (инженерные сооружения)	9348.00	раздел земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297
37:05:030574:3У3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детский сад)	11133.78	раздел земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297
37:05:030574:3У5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(жилые дома)	11032.07	раздел земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297
37:05:030559:3У7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	38558	Образуется из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности

Таблица 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Способ образования
37:05:030574:3У6	Земли общего пользования (автомобильная дорога, инженерные сети)	596.83	раздел земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:2
37:05:030574:3У4	Земли общего пользования (автомобильная дорога, инженерные сети)	8288.39	раздел земельного участка с кадастровым номером 37:05:030574:297