

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 садоводческого некоммерческого товарищества «Луч», расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Суздальская, подготовлен ООО «Первая координата» на основании генерального плана города Иваново, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, правил землепользования и застройки города Иваново, утвержденных решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 № 694, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иваново, 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 «Первая координата» в 2023 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

В границах территории проектирования отсутствуют красные линии, установление новых красных линий данным проектом не предусматривается.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:040901:1, являющийся территорией проектирования, предоставлен на праве аренды садоводческому некоммерческому товариществу «Луч» (Юридический адрес: 153003, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Парижской Коммуны, дом 15, кв. 65; ОГРН102370053552; ИНН3702018692). Таким образом, в порядке, установленном положениями пунктов 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», члены указанного товарищества имеют право на приобретение в собственность распределенных им садовых земельных участков, и в общую долевую собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования. Данный проект разрабатывается для образования земельных участков в порядке пункта 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, распределенных членам СНТ «Луч», а участок общего пользования будет сохранен в измененных границах.

Основанием для подготовки проекта межевания территории СНТ «Луч» послужило решение общего собрания членов товарищества.

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

Данным проектом межевания предусматривается образование сорока земельных участков:

- с условным номером 37:24:040901:1:3У1 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №1, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 1067 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У2 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №2, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 644 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У3 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №3, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 465 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У4 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №4, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 899 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У5 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №6, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 466 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У6 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №7, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 981 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У7 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №8, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 851 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У8 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново,

улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №9, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 640 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У9 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №10, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 596 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У10 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №11, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 589 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У11 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №12, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 578 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У12 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №13, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 601 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У13 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №14, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 591 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У14 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №15, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 641 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У15 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №16, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 608 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У16 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №17, категории земель – земли

населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 605 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У17 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №18, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 599 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У18 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №19, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 600 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У19 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №20, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 625 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У20 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №21, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 636 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У21 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №22, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 1200 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У22 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №24, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 812 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У23 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №25, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 734 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У24 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №26, категории земель – земли

населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 642 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У25 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №27, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 619 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У26 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №28, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 637 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У27 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №29, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 620 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У28 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №30, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 594 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У29 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №31, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 810 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У30 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №32, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 774 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У31 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №33, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 788 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У32 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №34, категории земель – земли

населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 718 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У33 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №35, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 1140 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У34 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №37, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 642 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У35 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №38, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 576 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У36 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №39, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 694 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У37 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №40, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 554 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У38 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №41, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 646 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У39 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №42, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 1155 кв. м;

- с условным номером 37:24:040901:1:3У40 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Суздальская, СНТ «Луч», участок №43, категории земель – земли

населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 564 кв. м.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 37:24:040901:1 сохраняется в измененных границах, его площадь составит 4174 кв. м. Для него необходимо установить вид разрешенного использования – земельные участки общего назначения (13.0).

На большей части образуемых земельных участков находятся объекты капитального строительства – здания: садовые дома:

- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У2 здание с кадастровым номером 37:24:020578:33;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У3 здание с кадастровым номером 37:24:020578:34;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У4 здание с кадастровым номером 37:24:020578:35;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У5 здание с кадастровым номером 37:24:020507:101;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У6 здание с кадастровым номером 37:24:020578:36;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У7 здание с кадастровым номером 37:24:020578:37;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У8 здание с кадастровым номером 37:24:020578:38;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У9 здание с кадастровым номером 37:24:020578:39;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У10 здание с кадастровым номером 37:24:020578:40;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У11 здание с кадастровым номером 37:24:020578:41;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У12 здание с кадастровым номером 37:24:020578:42;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У13 здание с кадастровым номером 37:24:020578:43;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У14 здание с кадастровым номером 37:24:020578:44;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У15 здание с кадастровым номером 37:24:020578:45;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У16 здание с кадастровым номером 37:24:020578:46;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У17 здание с кадастровым номером 37:24:020578:47;

- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У18 здание с кадастровым номером 37:24:020578:48;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У19 здание с кадастровым номером 37:24:040901:2;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У20 здание с кадастровым номером 37:24:040901:3;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У22 здание с кадастровым номером 37:24:040901:6;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У23 здание с кадастровым номером 37:24:040901:7;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У24 здание с кадастровым номером 37:24:040901:8;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У25 здание с кадастровым номером 37:24:040507:102;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У26 здание с кадастровым номером 37:24:040901:9;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У27 здание с кадастровым номером 37:24:040901:10;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У28 здание с кадастровым номером 37:24:020578:49;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У29 здание с кадастровым номером 37:24:020578:51;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У31 здание с кадастровым номером 37:24:020578:22;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У32 здание с кадастровым номером 37:24:020578:23;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У33 здание с кадастровым номером 37:24:020578:24;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У36 здание с кадастровым номером 37:24:020578:28;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У37 здание с кадастровым номером 37:24:020578:29;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У38 здание с кадастровым номером 37:24:020578:30;
- на земельном участке с условным номером 37:24:040901:1:3У40 здание с кадастровым номером 37:24:020578:32.

На остальных образуемых и изменяемом земельных участках объекты капитального строительства не выявлены.

Согласно сведений ЕГРН на государственном кадастровом учете имеется два здания с адресной частью: Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №31, с кадастровым номером

37:24:020578:50, площадью 21.2 кв. м и с кадастровым номером 37:24:020578:51, площадью 34 кв. м. Фактически на земельном участке расположено только одно здание с площадью застройки 34 кв. м. Согласно копии инвентарной карточки, выданной Ивановским отделением Верхне-Волжского филиала АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», на указанном земельном участке расположено здание садового дома с площадью застройки 34 кв. м, а площадь 21.2 кв. м – это площадь только одного литера здания. Таким образом, более правильным будет привязать к земельному участку с условным номером 37:24:040901:1:3У29 здание с кадастровым номером 37:24:020578:51, а здание с кадастровым номером 37:24:020578:50 необходимо снять с государственного кадастрового учета, как ошибочно внесенное.

Также согласно сведения ЕГРН, на территории СНТ «Луч» располагаются здания с кадастровыми номерами:

- 37:24:040901:4 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №22;

- 37:24:040901:5 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №23;

- 37:24:020578:52 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №32;

- 37:24:020578:24 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №35;

- 37:24:020578:28 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №36;

- 37:24:020578:26 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №37;

- 37:24:020578:27 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №38;

- 37:24:020578:31 - Ивановская область, г. Иваново, ул. Суздальская, К/С «Луч», участок №42.

Фактически на территории СНТ «Луч» указанные здания не располагаются. От председателя товарищества получена информация, что указанные здания сгорели по время пожаров.

Виды разрешенного использования образуемых, изменяемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков - ведение садоводства (13.2), и изменяемого земельного участка - земельные участки общего назначения (13.0), являются основными, они установлены градостроительным регламентом территориальной зоны СХ-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 территории проектирования 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.

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	304831.88	2211415.52
2	304833.93	2211426.98
3	304831.78	2211427.01
4	304826.26	2211433.96
5	304825.14	2211435.36
6	304801.78	2211464.79
7	304789.00	2211465.04
8	304762.16	2211456.24
9	304743.05	2211454.13
10	304738.21	2211459.24
11	304732.87	2211462.90
12	304634.99	2211443.64
13	304620.42	2211439.65
14	304419.88	2211396.61
15	304420.72	2211393.84
16	304354.04	2211374.75
17	304337.22	2211366.95
18	304337.01	2211364.80
19	304340.53	2211338.35
20	304363.91	2211342.53
21	304370.80	2211329.79
22	304376.95	2211330.94
23	304384.25	2211313.19
1	304831.88	2211415.52

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2023 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.

В границах проектируемой территории имеются установленные границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.