

## Пояснительная записка

Проект межевания подготовлен в соответствии со статьями 45, 46 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 Ивановской городской Думы от 24.05.2017 № 694, от 24.05.2017 № 386 и от 21.02.2018 № 519, Генеральным планом города Иванова на период до 2025 года, утверждённым решением Ивановской городской Думы от 20.12.2006 года № 323 в редакции решения Ивановской городской Думы от 25.05.2016 №197, на основании постановления Администрации города Иванова (далее – Администрация) «О подготовке документации по планировке территории кадастрового квартала номер 37:24:010358 в городе Иваново» от 25.11.2016 года № 2176 .

Согласно пункта 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс);
- проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 43 Градостроительного кодекса подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания подготовлен в соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации руководствуясь:

- Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, в редакции решения

Ивановской городской Думы от 24.05.2017 № 694, от 24.05.2017 № 386 и от 21.02.2018 № 519 (далее – ПЗЗ г.Иванова);

- Генеральным планом города Иванова на период до 2025 года, утверждённым решением Ивановской городской Думы от 20.12.2006 № 323, в редакции решения Ивановской городской Думы от 25.05.2016 №197 (далее – Генплан).

Проект межевания территории, предназначенный для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков.

Территория города Иванова, ограниченная проспектом Текстильщиков, улицами Шубиных, Любимова, Котовского в границах кадастрового квартала 37:24:010358 и относится к категории - земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами в рамках кадастрового квартала выделены следующие территориальные зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3;
- зона городских парков, скверов, бульваров и набережных Р-2.

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 № 37:24:010358.

Проект межевания территории разработан на топографической съёмке М 1:2000.

Проект включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы ранее учтенных земельных участков и границы земельных участков планируемых для снятия с кадастрового учета.

При подготовке проекта межевания:

- устанавливаются границы и определяются площади земельных участков из неразграниченных земель населённых пунктов, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- корректируются красные линии, с учетом планировочного решения проекта планировки территории, определяются координаты поворотных точек красных линий.

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.

Проектом планировки территории предлагается установление красных линий с целью закрепления формируемых территорий общего пользования.

На планируемой территории выделение образуемых и (или) изменяемых земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

Публичные сервитуты и необходимость их установления отсутствует (в соответствии с п. 5 ч. 6 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ на чертеже межевания территории отображаются границы зон действия публичных сервитутов. Следовательно, в проекте межевания территории отображаются границы публичных сервитутов, которые уже установлены. Так как на территории проектирования отсутствуют установленные в законном порядке публичные сервитуты, то они на чертеже межевания не отображены).

Проектом предусмотрено межевание земельных участков (в него входит межевание участков 37:24:010358:ЗУ1, 37:24:010358:ЗУ2), корректировка красных линий, установление отступов от красных линий.

Образование земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:ЗУ2 площадью 635 кв. м., выполняется путём его образования из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, в границах кадастрового квартала № 37:24:010358 (п.п.1 п.1 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации). С юго-западной стороны граница земельного участка совпадает с частью границ земельных участков с кадастровым номером 37:24:010358:24, 37:24:010358:23. С северо-западной граничит с земельным участком с К№37:24:010358:90. Подход к участку обеспечен с земель общего пользования. Вид разрешенного использования: объекты гаражного назначения (код 2.7.1).

Образование земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:ЗУ1, площадью 997 кв. м., выполняется путём его образования из земель населенных пунктов г. Иваново, находящихся в государственной неразграниченной собственности (п.п.1 п.1 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации). Образование земельного участка ограничено существующими земельными участками стоящими на кадастровом учете: К№37:24:010358:28, К№37:24:010358:29; К№37:24:010358:67, К№37:24:010358:93. Подход к участку обеспечен с земель общего пользования. Вид разрешенного использования: объекты гаражного назначения (код 2.7.1).

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предлагается снять с кадастрового учета следующие земельные участки: 37:24:010358:17, 37:24:010358:13, 37:24:010358:77.

В соответствии с ст.61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предлагается устранить реестровую ошибку, а именно накладку земельных участков: 37:24:010358:2922 и 37:24:010358:110.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:2922 совпадает с местоположением земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:110.

Земельный участок К№37:24:010358:2922 расположен по адресу: г.Иваново, пр-кт Текстильщиков, рядом с домовладением 5Г, с разрешенным использованием: для газораспределительного пункта (ГРП 127), площадью 26,0 кв.м. Поставлен на кадастровый учет 29.12.2013 по результатам межевания, имеет статус – временный.

Земельный участок К№37:24:010358:110 расположен по адресу: г.Иваново, пр-кт Текстильщиков, рядом с домом 5Г, с разрешенным использованием: газораспределительный пункт 127, площадью 25,0 кв.м. Статус – ранее учтенный. Сведения о наличии на нем каких-либо объектов недвижимости отсутствуют. Границы участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Предлагается снять с кадастрового учета земельный участок с К№37:24:010358:110 в соответствии с п. 3 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Проектом предусмотрено также установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:20, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пр-кт Текстильщиков, д. 7В, ориентировочной площадью 2803 кв.м, с видом разрешенного использования жилой дом. (ст.43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:32, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пр-кт Текстильщиков, ориентировочной площадью 30 кв.м, с видом разрешенного использования – гараж (ст.43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:9, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пр-кт Текстильщиков, ориентировочной площадью 12,5 кв.м, с видом разрешенного

использования – киоск. Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:7, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Кавалерийская, у дома 56, строение 6, ориентировочной площадью 30 кв.м, с видом разрешенного использования – для размещения индивидуальных гаражей (ст.43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:30, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пр-кт Текстильщиков, ориентировочной площадью 27,8 кв.м, с видом разрешенного использования – для размещения индивидуальных гаражей. Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:15, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пр-кт Текстильщиков, ориентировочной площадью 30 кв.м, с видом разрешенного использования – гараж (ст.43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:18, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Шубиных, ориентировочной площадью 30 кв.м, с видом разрешенного использования – гараж. Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:33, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Шубиных, ориентировочной площадью 30 кв.м, с видом разрешенного использования – гараж. Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Установление границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010358:108, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, пр-кт Текстильщиков, у дома 7А, ориентировочной площадью 88 кв.м, с видом разрешенного использования – индивидуальные гаражи (ст.43 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Границы существующих земельных участков, которых не затронули проектные решения, оставлены без изменений.

Таблица 1 – Каталог поворотных точек красных линий.

Таблица 2 – Каталог точек отступа от красных линий.

Таблица 3 – Каталог точек образованного земельного участка 37:24:010358:ЗУ2.

Таблица 4 – Каталог точек образованного земельного участка 37:24:010358:ЗУ1.

Таблица 7 – Ведомость образуемых и изменяемых земельных участков.

Таблица 1

Номер точки	X	Y
1	-3578,16	2030,28
2	-3865,67	1638,23
3	-3896,39	1634,31
4	-4080,77	1767,19
5	-4269,21	1904,31
6	-4251,47	1928,08
7	-4171,81	2030,35
8	-4156,35	2091,82
9	-4153,98	2289,23
10	-4156,33	2378,80
11	-4096,47	2461,52

Таблица 2

Номер точки	X	Y
1	-3580,58	2032,05
2	-3867,33	1641,04
3	-3895,59	1637,44
4	-4079,01	1769,62
5	-4264,99	1904,95
6	-4249,08	1926,26
7	-4169,06	2029,01
8	-4153,35	2091,43
9	-4150,98	2289,19
10	-4150,28	2376,93
11	-4091,74	2457,81

Таблица 3

Номер точки	X	Y
1	-3762,54	2155,06
2	-3764,14	2178,35
3	-3764,78	2186,20
4	-3752,04	2202,48
5	-3737,78	2186,70
6	-3743,35	2179,58
7	-3747,41	2174,51

Таблица 4

Номер точки	X	Y
1	-3839,33	1914,81
2	-3845,03	1917,07
3	-3874,95	1916,45
4	-3875,01	1920,27
5	-3868,49	1920,38
6	-3868,56	1924,36
7	-3875,07	1924,29
8	-3874,89	1937,40
9	-3867,24	1938,09
10	-3867,24	1941,96
11	-3829,61	1941,96
12	-3829,61	1937,70

Таблица 5

№ п/п	Кадастровый номер, квартал изменяемого зем. участка	Расположение (адрес)	Категория земель	Вид вещного права	Кадастровый номер	Площадь образуемого зем. участка, кв.м	Разрешённое использование (проектное)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	37:24:010358	Ивановская область, город Иваново, пр. Текстильщиков, между домами 7Б и 7В	Земли населённых пунктов	Государственная собственность	37:24:010358:ЗУ1	997	Для размещения объектов гаражного назначения
2	37:24:010358	Ивановская область, город Иваново, ул.Котовского, между домами 1Б и 56В	Земли населённых пунктов	Государственная собственность	37:24:010358:ЗУ2	635	Для размещения объектов гаражного назначения