

## 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 города Иванова, ограниченной улицами 1-я Вичугская, 5-я Коляновская, Маршала Василевского, проспектом Текстильщиков, 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 «Первая координата» в октябре 2020 года, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась. Виды разрешенного использования существующих земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 26.08.2020 №921.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

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

На территории проектирования имеется большое количество земельных участков для индивидуального жилищного строительства с расположенными на них индивидуальными жилыми домами и хозяйственными постройками. Территория проектирования расположена в границах территориальной зоны Ж-3 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами, в которой размещение индивидуальных жилых домов не допускается. Работы по подготовке проекта межевания инициированы ООО СЗ «Солнцеград», потенциальным инвестором, которым планируется выкуп земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:010328:2, 37:24:010328:3, 37:24:010328:4, 37:24:010328:5, 37:24:010328:15, 37:24:010328:1, 37:24:010328:6 и 37:24:010328:165 и строительство на

указанных земельных участках многоэтажного жилого дома, размещение которого допустимо основными видами разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне Ж-3. Для размещения многоэтажного жилого дома необходим один земельный участок, формирование которого данным проектом межевания планируется в два этапа.

На первом этапе межевания территории планируется устранение недостатков землепользования, а именно устранение вкрапливания в границы земельных участков подлежащих застройке земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:50, находящегося в государственной неразграниченной собственности, для благоустройства территории, прилегающей к индивидуальному жилому дому. Указанный земельный участок не может быть использован самостоятельно с учетом требований градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3 для размещения объектов капитального строительства ввиду небольшой площади в 77 кв. м и вытянутой неправильной конфигурации. Включение указанного земельного участка в границы земельных участков, подлежащих застройке, отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков землепользования и рационального использования земельных участков на первом этапе данным проектом межевания территории предусмотрено образование двух земельных участков:

- с условным номером 37:24:010328:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, проспект Текстильщиков, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 444 кв. м;

- с условным номером 37:24:010142:3У2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, проспект Текстильщиков, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 4812 кв. м.

На земельном участке с условным номером 37:24:010328:3У1 планируется размещение элементов благоустройства территории, озеленения, а также тротуаров, автомобильных стоянок к многоквартирному жилому дому. На земельном участке с условным номером 37:24:010328:3У2 планируется размещение многоквартирного жилого дома.

В образовании земельных участков путем перераспределения в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ участвуют: земельные участки с кадастровым номером 37:24:010328:2, площадью 515 кв. м, с кадастровым номером 37:24:010328:3, площадью 446 кв. м, с кадастровым номером 37:24:010328:4, площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 37:24:010328:5, площадью 852 кв. м, с кадастровым номером 37:24:010328:15, площадью 537 кв. м, с кадастровым номером 37:24:010328:1, площадью 749 кв. м, с кадастровым номером 37:24:010328:6, площадью 509 кв. м, с кадастровым номером 37:24:010328:165, площадью 1129 кв. м, находящиеся в частной собственности, а также земельный

участок с кадастровым номером 37:24:010328:50, площадью 77 кв. м, находящийся в государственной неразграниченной собственности.

Земельный участок с условным номером 37:24:010328:3У1 ориентировочной площадью 444 кв. м после его образования путем перераспределения перейдет в муниципальную собственность города Иваново, так как в соответствии с п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. На земельный участок с условным номером 37:24:010328:3У2 ориентировочной площадью 4812 кв. м после его образования путем перераспределения будет регистрироваться право собственности собственников исходных земельных участков.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:2 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:30. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:3 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:20. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:4 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:29. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:5 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:31. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:15 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:33. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:1 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:34. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:6 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:22. В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:165 расположено здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 37:24:010328:21. В границах выше перечисленных исходных земельных участков, а также в границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010328:50 расположено линейное сооружение (газораспределительный комплекс низкого давления) с кадастровым номером 37:24:010314:155. В границах обоих образуемых земельных участков частично расположены здания индивидуальных жилых домов с кадастровыми номерами 37:24:010328:30, 37:24:010328:20, 37:24:010328:29 и 37:24:010328:31. Остальные здания индивидуальных жилых домов и линейное сооружение расположены в границах образуемого земельного участка с условным номером 37:24:010328:3У2. Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

Наличие на исходных земельных участках индивидуальных жилых домов будет препятствовать размещению многоквартирного жилого дома, а

также препятствовать образованию новых земельных участков, так как границы образуемых земельных участков будут пересекать границы индивидуальных жилых домов с кадастровыми номерами 37:24:010328:30, 37:24:010328:20, 37:24:010328:29 и 37:24:010328:31. Кроме того на исходные земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:010328:2, 37:24:010328:3, 37:24:010328:4, 37:24:010328:5, 37:24:010328:15, 37:24:010328:1, 37:24:010328:6 и 37:24:010328:165 зарегистрировано право частной собственности, а на земельный участок с кадастровым номером 37:24:010328:50 право аренды. По этим причинам реализация первого этапа межевания территории возможна только после сноса и снятия с кадастрового учета зданий индивидуальных жилых домов, расположенных на исходных земельных участках, а также при условии расторжения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 37:24:010328:50 и наличия письменных согласий на образование земельных участков от собственников земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:010328:2, 37:24:010328:3, 37:24:010328:4, 37:24:010328:5, 37:24:010328:15, 37:24:010328:1, 37:24:010328:6 и 37:24:010328:165.

Вторым этапом межевания территории данным проектом межевания планируется устранение недостатков землепользования земельного участка с условным номером 37:24:010328:3У2, заключающееся в устранении изломанности границ путем перераспределения данного земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

Границы земельного участка с условным номером 37:24:010328:3У2 со стороны улиц 1-й и 2-й Вичугской имеют изломанную конфигурацию с большим количеством поворотных точек. Для устранения данной изломанности границ требуется включение в границы земельного участка земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, площадями 45 кв. м со стороны улицы 2-й Вигуской и 10 кв. м со стороны улицы 1-й Вигуской, представляющих собой земельные участки неправильной вытянутой изломанной формы шириной от 0 до 5.5 м и от 0 до 0.6 м. Сформировать из указанных земель самостоятельные земельные участки, отвечающий требованиям градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3, не представляется возможным. Общая площадь земель, которые могут быть включены в границы земельного участка со стороны улиц 1-й и 2-й Вичугской, составляет 55 кв. м. Включение указанных земель в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, для устранения недостатков рационального использования земельного участка с условным номером 37:24:010328:3У2 данным проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка с условным номером 37:24:010328:3У3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, проспект Текстильщиков, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), ориентировочной

площадью – 4867 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с условным номером 37:24:010328:ЗУ2, площадью 4812 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:010328, общей площадью 55 кв. м.

В границах исходного и образуемого земельных участков после сноса и снятия с кадастрового учета зданий индивидуальных жилых домов, будет расположено только линейное сооружение (газораспределительный комплекс низкого давления) с кадастровым номером 37:24:010314:155. образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново.

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 на первом этапе предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:010328:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, проспект Текстильщиков, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 444 кв. м, который будет являться земельным участком общего пользования.

**Виды разрешенного использования образуемых земельных участков**

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6) и улично-дорожная сеть (12.0.1) являются основными и установлены градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

**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 отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

**Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

В границах планируемой территории отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат

характерных точек границ этой территории 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 – Иваново		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	-4170.37	683.19
2	-4193.77	846.53
3	-4521.89	791.94
4	-4489.76	631.26
1	-4170.37	683.19

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2020 году.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В границах проектируемой территории имеются установленные охранные зоны газораспределительных сетей и геодезических пунктов. На земельные участки, расположенные в указанных охранных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.