

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

Работа по подготовке документации выполнена в соответствии с требованием следующих нормативных документов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
4. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).
5. Закон Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области».
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».
7. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова».
8. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Иванова» (далее – Правила).
9. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

Описание положения планируемой территории в планировочной структуре г. Иванова

Проект межевания охватывает территорию 22.67 га.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Иванова, в границах кадастровых кварталов 37:24:040607, 37:24:040620, 37:24:040608.

В соответствии с Правилами проектируемая территория расположена в нескольких территориальных зонах:

- зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3)
- зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- зоне городских парков, скверов, бульваров и набережных (Р-2)

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и местоположение их границ. Анализ проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастровых планов территории.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных ООО «Так Проект» в 2020 г.

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

Проектом межевания предусматривается установление границ новых земельных участков, установление и изменение и установление красных линий.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 ориентировочной площадью 3383 кв. м будет расположен в территориальной зоне О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения). Его образование с видом разрешенного использования «магазины» (код вида 4.4) должно осуществляться в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации после внесения изменений в Генеральный план города Иванова и Правила в части отнесения территории, ограниченной улицами 1-й Высоковольтной, 2-й Энергетической, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:040607:300, 37:24:040607:106, к общественно-деловой зоне в Генеральном плане г. Иванова и к Зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 в Правилах.

На данном земельном участке отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости. Однако имеются сараи, сведения о правах на которые в ЕГРН отсутствуют. В связи с этим, образование земельного участка возможно после сноса сараев. Также было выявлено, что в границах образуемого земельного участка есть ранее учтенный земельный участок с кадастровым номером 37:24:040607:94, в отношении которого не проводились кадастровые работы и местоположение границ не было определено и занесено в сведения ЕГРН, сведения о правах отсутствуют, объекта недвижимости на участке нет. Следовательно, земельный участок с кадастровым номером 37:24:040607:94 с видом разрешенного использования (гараж), необходимо снять с учета на основании п. 3 ст.70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Земельный участок с условным номером 37:24:040608:ЗУ2 будет образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:040608:47 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образующий земельный участок расположен в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка, код вида (2.5), ориентировочной площадью 3675 кв.м. На земельном участке отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости. На образуемом земельном участке имеется ранее учтенный земельный участок с кадастровым номером 37:24:040608:122 с разрешенным использованием (гараж), в отношении которого не проводились кадастровые работы и местоположение границ не было определено и занесено в сведения ЕГРН, сведения о правах отсутствуют. Следовательно, земельный участок с кадастровым номером 37:24:040608:122 с видом разрешенного использования (гараж) необходимо снять с учета на основании п. 3 ст.70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Образующий земельный участок имеет непосредственный доступ с земель общего пользования.

Земельный участок с условным номером 37:24:040608:ЗУ3 ориентировочной площадью 965 кв. м будет образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования» (код вида 12.0) в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Образующий земельный участок расположен в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами). Образование земельного участка предполагается для благоустройства территории многоквартирного дома, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 37:24:040608:138 и 37:24:040608:29.

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

Земельный участок с условным номером 37:24:040608:3УЗ м ориентировочной площадью 965 кв. м.

Земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, данным проектом межевания не предусматриваются.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков являются основными и установлены в Правилах градостроительными регламентами территориальных зон Ж-3 и О-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 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 отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек границ этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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 и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В границах проектируемой территории, установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют, установление каких-либо новых сервитутов не требуется.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

1) по улице Парижской Коммуны (участок от улицы 1-й Высоковольтной до 1-го Высоковольтного переулка) не устанавливается. Размещение объектов капитального строительства определить с учетом местоположения строящегося многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:24:040607:627 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Парижской Коммуны, дом 57;

2) по улице Парижской Коммуны (участок от улицы 1-й Высоковольтной до улицы Рабфаковской) не устанавливается;

3) на территории, ограниченной улицами Рабфаковской, Парижской Коммуны, Ленинградской и Поселковой, не устанавливается;

4) по улице 2-й Энергетической:

- на участке от улицы 1-й Высоковольтной до земельного участка с кадастровым номером 37:24:040607:300 установить 3 метра;

- на участке от земельного участка с кадастровым номером 37:24:040607:300 до улицы Рабфаковской установить минимум 3 метра;

5) в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:040607:626 со стороны улицы Рабфаковской установить минимум 25 метров.

Иные линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в границах проектируемой территории отражены в графической части проекта межевания территории.

Координаты характерных точек границ территории

1	710.74	-2781.33
2	698.42	-2559.66
3	695.23	-2489.51
4	688.96	-2445.86
5	666.53	-2353.84
6	653.34	-2302.37
7	605.78	-2113.48
8	567.47	-1964.55
9	399.07	-2002.17
10	335.54	-2372.74
11	299.32	-2465.95
12	242.10	-2577.97
13	365.63	-2640.83
14	541.13	-2599.09
15	565.12	-2677.19
16	495.58	-2795.98
17	620.82	-2795.61
18	655.78	-2782.13

Координаты поворотных точек границ земельных участков

:ЗУ1		
№ поворотной точки	X	Y
1	623,77	-2543,58
2	588,23	-2594,76
3	587,45	-2593,42
4	575,87	-2571,07
5	582,2	-2561,66
6	569,83	-2513,04
7	605,32	-2506,4
8	612,71	-2505,11
9	627,1	-2509,98
10	642,06	-2517,22
1	623,77	-2543,58

:3У2		
№ поворотной точки	X	Y
11	501,78	-2169,23
12	510,96	-2207,66
13	520,18	-2242,35
14	528,3	-2277,51
15	521,98	-2279,11
16	518,78	-2266,5
17	509,15	-2269,18
18	500,53	-2271,58
19	498,93	-2265,79
20	498,66	-2265,86
21	497,42	-2261,43
22	496,5	-2257,5
23	485,6	-2260,3
24	470,37	-2201,62
25	464,58	-2178,09
26	475,58	-2175,33
11	501,78	-2169,23

:3У3		
№ поворотной точки	X	Y
26	537,61	-2279,44
27	509,16	-2167,51
11	501,78	-2169,23
12	510,96	-2207,66
13	520,18	-2242,35
14	528,3	-2277,51
28	531,62	-2290,60
26	537,61	-2279,44