

## 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 в микрорайоне «Видный» города Иванова 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 «Инженер» в 2022 году, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также на основании разработанного проекта планировки указанной территории.

Ранее на указанную территорию постановлениями Администрации города Иванова от 02.06.2020 № 623 и от 14.07.2021 г. №838 уже была утверждена документация по планировке территории, в том числе и проекты межевания территории. Ранее запроектированные мероприятия по образованию земельных участков в большей части уже реализованы или находятся в процессе проведения кадастрового учета. Ранее разработанная документация была подготовлена с использованием устаревшей местной системы координат города Иваново. В данный момент на территории Ивановской области с 2022 года установлена единая система координат МСК-37.

Данным проектом межевания предусматривается образование и корректировка всех ранее запроектированных земельных участков, кадастровые работы, по образованию которых, до настоящего времени еще не проведены. Также данным проектом предусматривается уточнение описания местоположения границ и площади ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:66.

После утверждения данного проекта межевания, ранее утвержденные проекты межевания не подлежат применению, а образование земельных участков должно проводиться в соответствии с данным проектом.

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

1. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 1-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным

использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), ориентировочной площадью – 132 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение ТП. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

2. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:3У2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 1-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 1508 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение улично-дорожной сети. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах образуемого земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 37:24:000000:4296 – сооружение – коллектор (диаметр 1000-1600 мм); 37:24:010450:688 – сооружение – сеть хозяйственно-фекальной и производственной канализации; 37:24:000000:5161 – сооружение – наружные сети канализации.

3. Образование земельного участка с условным номером 37:24:000000:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 3146 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение улично-дорожной сети. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах образуемого земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 37:24:010447:314 – сооружение – автомобильная дорога; 37:24:010450:1213 – сооружение – наружные сети водоснабжения.

4. Образование земельного участка с условным номером 37:24:000000:3У2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (дошкольное, начальное и среднее общее образование) (2.7), ориентировочной площадью – 31766 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение средней общеобразовательной школы на 550 мест. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

5. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010448:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я

Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), ориентировочной площадью – 121 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение ТП. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

6. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010448:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), ориентировочной площадью – 121 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение ТП. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

7. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:ЗУ3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 2-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), ориентировочной площадью – 132 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение РТП. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

8. Образование земельного участка с условным номером 37:24:000000:ЗУ3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – улично-дорожная сеть (12.0.1), ориентировочной площадью – 37477 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение улично-дорожной сети. По сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах образуемого земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 37:24:020160:35 – сооружение – газораспределительный комплекс среднего (III категории) и низкого (IV категории) давления лит. Г; 37:24:000000:4297 – сооружение – канализация напорная (диаметр 1420 мм); 37:24:000000:4299 – сооружение – канализация напорная (диаметр 1020 мм).

9. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:ЗУ4 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – предоставление коммунальных услуг (3.1.1), ориентировочной площадью – 108 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение ТП. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

10. Образование земельного участка с условным номером 37:24:010450:ЗУ6 по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. 3-я Камвольная, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (общественное питание)(2.7), ориентировочной площадью – 2671 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, на нем планируется размещение объекта общественного питания. В границах образуемого земельного участка существующие объекты недвижимости отсутствуют.

11. Уточнение описания местоположения границ и площади ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:66, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Павла Большевикова, 48А, с разрешенным использованием гаражи.

Местоположение границ земельного участка установлено по внешним границам нежилого здания с кадастровым номером 37:24:010457:147, в котором расположены нежилые помещения гаражей членов гаражно-строительного кооператива №22. Ориентировочная площадь земельного участка в результате уточнения местоположения границ составляет 2312 кв. м.

### **Виды разрешенного использования образуемых земельных участков**

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков, образование которых предусмотрено проектом межевания территории, приняты в соответствии с разработанными на проектную территорию проектами планировки и соответствуют градостроительным регламентам территориальных зон, в которых расположены земельные участки.

**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 имеется утвержденный проект межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта – автомобильной дороги в городе Иванове на участке от улицы 2-й Камвольной до земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:11.

Границы указанной территории проектирования, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	302336.26	2218034.69
2	302324.64	2218057.76
3	302314.33	2218076.41
4	302311.43	2218081.41
5	302308.39	2218086.91
6	302305.90	2218091.03
7	302303.88	2218094.29
8	302302.23	2218097.09
9	302299.04	2218101.68
10	302281.69	2218092.30
11	302285.94	2218084.48
12	302287.62	2218082.06
13	302290.98	2218076.61
14	302290.54	2218076.34
15	302296.42	2218066.20
16	302297.13	2218064.97
17	302296.88	2218064.85
18	302301.56	2218057.32
19	302304.19	2218052.77
20	302267.19	2218043.75
21	302261.79	2218043.95
22	302225.76	2218045.26
23	302223.77	2218043.66
24	302214.35	2218046.19
25	302199.03	2218048.56
26	302185.57	2218050.66
27	302183.76	2218053.20
28	302181.96	2218055.71
29	302087.13	2218075.70
30	302079.01	2218077.42
31	302062.65	2218108.17
32	302061.87	2218109.64
33	302054.60	2218123.33
34	302033.19	2218163.55
35	302037.38	2218166.34
36	302033.13	2218174.32
37	302026.92	2218186.00
38	302020.67	2218197.76

39	301990.14	2218255.14
40	301987.41	2218260.28
41	301983.00	2218257.94
42	301975.51	2218272.02
43	301972.27	2218278.10
44	301967.75	2218286.60
45	301959.29	2218302.50
46	301941.71	2218335.55
47	301935.12	2218343.95
48	301932.80	2218346.89
49	301924.60	2218357.35
50	301907.38	2218379.27
51	301856.48	2218424.68
52	301823.98	2218453.67
53	301798.07	2218476.78
54	301771.59	2218500.40
55	301749.10	2218520.48
56	301688.75	2218437.46
57	301686.06	2218435.19
58	301667.14	2218419.17
59	301665.57	2218418.85
60	301661.28	2218417.95
61	301655.36	2218416.72
62	301651.20	2218415.85
63	301645.67	2218414.69
64	301644.95	2218414.53
65	301635.45	2218412.56
66	301623.24	2218414.62
67	301621.04	2218414.98
68	301572.59	2218464.96
69	301550.21	2218504.51
70	301544.28	2218511.53
71	301536.95	2218505.82
72	301533.66	2218500.35
73	301525.76	2218490.16
74	301513.13	2218476.62
75	301506.16	2218467.72
76	301638.64	2218359.57
77	301663.17	2218392.14
78	301665.47	2218392.56
79	301669.72	2218393.31
80	301675.87	2218394.41
81	301684.77	2218397.97
82	301691.86	2218400.81
83	301710.89	2218416.89
84	301751.80	2218473.17
85	301756.82	2218480.08
86	301802.62	2218439.23
87	301802.51	2218440.21
88	301856.39	2218398.88
89	301862.42	2218394.30
90	301869.26	2218389.11
91	301875.63	2218384.27

92	301880.73	2218380.62
93	301887.28	2218375.92
94	301895.24	2218370.20
95	301898.39	2218365.94
96	301903.38	2218359.17
97	301897.86	2218350.89
98	301904.89	2218341.94
99	301920.68	2218321.85
100	301923.70	2218316.17
101	302060.75	2218058.51
102	302077.59	2218050.73
103	302088.65	2218054.95
104	302170.22	2218037.74
105	302230.51	2218026.75
106	302250.52	2218024.34
107	302269.24	2218023.66
108	302311.94	2218034.08
109	302314.97	2218028.06
110	302319.80	2218029.19
1	302336.26	2218034.69

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	302568.05	2218242.53
2	302566.90	2218258.26
3	302553.51	2218273.98
4	302534.30	2218287.88
5	302509.97	2218291.22
6	302484.79	2218292.26
7	302459.81	2218303.38
8	302453.79	2218314.45
9	302455.87	2218329.33
10	302438.24	2218367.86
11	302432.03	2218401.41
12	302417.22	2218431.06
13	302408.79	2218467.11
14	302411.45	2218503.83
15	302409.02	2218526.60
16	302369.28	2218606.68
17	302359.85	2218619.99
18	302034.30	2218871.93
19	302013.26	2218886.18
20	301978.30	2218900.47
21	301955.78	2218904.66
22	301905.83	2218908.15
23	301877.18	2218912.17
24	301845.42	2218921.07
25	301829.76	2218922.96
26	301819.76	2218930.10
27	301799.67	2218932.21

28	301773.63	2218932.09
29	301760.08	2218937.38
30	301760.35	2218961.17
31	301757.92	2218996.86
32	301750.23	2219024.29
33	301739.79	2219036.84
34	301709.00	2219049.80
35	301680.30	2219058.97
36	301647.25	2219057.64
37	301625.64	2219056.17
38	301610.25	2219057.48
39	301563.31	2219063.74
40	301550.55	2219071.39
41	301541.09	2219078.78
42	301519.49	2219017.54
43	301500.10	2218972.59
44	301482.66	2218936.73
45	301461.45	2218901.43
46	301427.31	2218852.81
47	301396.27	2218811.70
48	301371.03	2218779.37
49	301330.62	2218726.86
50	301267.56	2218645.25
51	301332.37	2218620.02
52	301389.10	2218609.92
53	301436.59	2218579.85
54	301531.25	2218506.01
55	301533.07	2218497.71
56	301505.52	2218466.06
57	301639.18	2218357.15
58	301662.37	2218389.10
59	301698.44	2218330.38
60	301714.16	2218309.08
61	301732.95	2218286.99
62	301752.53	2218268.19
63	301965.57	2218099.10
64	301968.01	2218097.33
65	301998.88	2218076.54
66	302030.74	2218058.62
67	302054.43	2218049.55
68	302076.37	2218042.85
69	302079.44	2218042.40
70	302089.70	2218040.68
71	302100.18	2218038.75
72	302186.98	2218025.17
73	302268.56	2218014.15
74	302304.93	2218015.20
75	302341.96	2218026.57
76	302371.52	2218042.87
77	302403.57	2218066.01
78	302432.25	2218094.35
79	302454.52	2218123.11
80	302496.17	2218165.67



81	302516.75	2218193.48
1	302568.05	2218242.53

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2022 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 водоохранной зоны реки Уводь, охранных зон газораспределительных сетей, геодезических пунктов, объектов электросетевого хозяйства, линий и сооружений связи и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.