

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 улицей 1-й Вишневой, городской чертой, новым направлением улицы 10-й Вишневой, улицей Интернациональной 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 НПП «Заря» в 2018 году и ООО «Первая координата» в 2018 и 2019 году, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также на основании разработанных ранее проектов планировки и межевания указанной территории, утвержденных постановлением Администрации города Иванова от 04.03.2015 №598.

В процессе подготовки данного проекта межевания в адрес разработчика поступила просьба от заинтересованного лица, запроектировать образование земельного участка для индивидуального жилищного строительства северо-западнее д. 71 по улице Киселевых, так как в указанном месте имеются свободные земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности. Данное лицо заинтересовано в выделении данного участка под строительство жилого дома и готово принять участие в конкурсе или аукционе по его предоставлению после проведения кадастровых работ. По этой причине заинтересованное лицо были заказаны дополнительные работы по инженерно-геодезическим изысканиям территории, расположенной северо-западнее д. 71 по улице Киселевых, материалы которых включены в состав приложений данного проекта межевания.

Кроме того в процессе подготовки данного проекта межевания в адрес разработчика поступила просьба от иного заинтересованного лица, запроектировать образование земельного участка для индивидуального жилищного строительства путем перераспределения принадлежащего ему на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 37:24:020659:12 с землями находящимися в государственной собственности, так как между данным земельным участком и красной линией имеются свободные земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности. Указанным лицом, ранее в 2018 году были проведены работы по инженерно-геодезическим изысканиям территории, земельного участка с

кадастровым номером 37:24:020659:12, материалы которых включены в состав приложений данного проекта межевания.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования существующих земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальных зон Ж-1, Ж-3 и П-2.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 18.06.2018 №785.

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

Данным проектом межевания территории предусмотрено образование четырнадцати земельных участков из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности:

- с условным номером 37:24:020656:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Киселевых, северо-западнее дома 71, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 1000 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020656;

- с условным номером 37:24:020660:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 903 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 906 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 909 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У4 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 912 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У5 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 915 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У6 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 918 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У7 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 922 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У8 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 950 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У9 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьянской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального

жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 947 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У10 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьинской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 946 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У11 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьинской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 943 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У12 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьинской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 940 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660;

- с условным номером 37:24:020660:3У13 по адресу: Ивановская область, город Иваново, в районе улицы Новоавдотьинской, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 938 кв. м, образование земельного участка будет осуществляться из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:020660.

Также данным проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка с условным номером 37:24:020659:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Сиреневая, дом 9, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства (2.1), ориентировочной площадью – 911 кв. м. Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ, путем перераспределения земельного участка, находящегося в собственности с землями государственной неразграниченной собственности, ориентировочной площадью 31 кв. м, расположенными в кадастровом квартале 37:24:020659.

В границах образуемых земельных участков объекты недвижимости отсутствуют. Все образуемые земельные участки имеют 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

Образование 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 не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства (2.1) является основным и установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-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 проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден 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	5533.02	-4135.08
2	5975.08	-3733.91
3	5808.10	-3504.07
4	5837.07	-3356.97
5	5660.43	-3155.15
6	5537.75	-3689.79
7	5320.60	-3839.55
1	5533.02	-4135.08

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта межевания.

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.