

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

1.1. Текстовая часть

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 в границах земельного участка с кадастровым номером 37:24:010456:128 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 2019 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. Вид разрешенного использования существующего земельного участка, расположенного в границах планируемой территории соответствует основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 21.05.2019 №697.

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

Цель разработки проекта: установление границ образуемых (изменяемых) земельных участков, установление (изменение) красных линий.

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

Данным проектом межевания территории предусмотрено образование девятнадцати земельных участков:

- с условным номером 37:24:010456:128:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – спорт (5.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), обслуживание жилой застройки (культурное развитие, бытовое обслуживание) (2.7),

ориентировочной площадью – 1449 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, дом 1, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 9297 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположены многоквартирные дома с кадастровыми номерами 37:24:010456:7072 и 37:24:010456:6925, а также линейные сооружения с кадастровыми номерами 37:24:010456:7880, 37:24:010456:7750 и 37:24:010456:6915;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – земельные участки (территории) общего пользования (12.0), ориентировочной площадью – 4653 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ4 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, дом 2, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 10270 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом с кадастровым номером 37:24:010456:7255, а также линейные сооружения с кадастровыми номерами 37:24:010456:7880, 37:24:010456:7750 и 37:24:010456:6915;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ5 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – земельные участки (территории) общего пользования (12.0), ориентировочной площадью – 128 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ6 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (3.1), ориентировочной площадью – 250 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположены линейные сооружения с кадастровыми номерами 37:24:010456:7750 и 37:24:010456:6915;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ7 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), ориентировочной площадью – 9317 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ8 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, дом 4 и дом 5,

категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 16093 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположены многоквартирные дома с кадастровыми номерами 37:24:010456:8931 и 37:24:010456:9261, а также линейные сооружения с кадастровыми номерами 37:24:010456:7880 и 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:3У9 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – земельные участки (территории) общего пользования (12.0), ориентировочной площадью – 194 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

- с условным номером 37:24:010456:128:3У10 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (3.1), ориентировочной площадью – 251 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположено линейное сооружение с кадастровым номером 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:3У11 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), ориентировочной площадью – 14570 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположено линейное сооружение с кадастровым номером 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:3У12 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, дом 6, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 13539 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположен многоквартирный дом с кадастровым номером 37:24:010456:5847, а также линейные сооружения с кадастровыми номерами 37:24:010456:7880 и 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:3У13 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – спорт (5.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), обслуживание жилой застройки (культурное развитие) (2.7), ориентировочной площадью – 3069 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположено линейное сооружение с кадастровым номером 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:3У14 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (3.1), ориентировочной площадью – 140 кв. м, в границах

образуемого земельного участка расположено линейное сооружение с кадастровым номером 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ15 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, дом 8 и дом 10, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 18379 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположены многоквартирные дома с кадастровыми номерами 37:24:010456:6150 и 37:24:010456:9474, а также линейные сооружения с кадастровыми номерами 37:24:010456:7880 и 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ16 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (3.1), ориентировочной площадью – 134 кв. м, в границах образуемого земельного участка расположено линейное сооружение с кадастровым номером 37:24:010456:7750;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ17 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 4588 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ18 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 4555 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют;

- с условным номером 37:24:010456:128:ЗУ19 по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон Рождественский, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание (3.1), ориентировочной площадью – 1391 кв. м, в границах образуемого земельного участка объекты недвижимости отсутствуют.

Образование земельных участков будет осуществляться путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:010456:128, находящегося в государственной собственности. Указанный земельный участок сохраняется в измененных границах, ориентировочной площадью 24159 кв. м, с разрешенным использованием – земельные участки (территории) общего пользования (12.0). В границах изменяемого земельного участка расположены линейные сооружения с кадастровыми номерами 37:24:010456:7880, 37:24:010456:7750 и 37:24:010456:6915.

Все образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к землям или земельным участкам 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 предусмотрено образование трех земельных участков общего пользования с условными номерами 37:24:010456:128:ЗУ3, 37:24:010456:128:ЗУ5 и 37:24:010456:128:ЗУ9, которые будут отнесены к территориям общего пользования. Изменяемый земельный участок с кадастровым номером 37:24:010456:128 также будет отнесен к территориям общего пользования. Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд данным проектом межевания не предусматривается.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков – коммунальное обслуживание (3.1), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), земельные участки (территории) общего пользования (12.0) являются основными и установлены градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков – обслуживание жилой застройки (2.7) и спорт (5.1) являются условно разрешенными 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 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	-5322.58	4202.52
2	-5316.64	4209.54
3	-5169.76	4383.31
4	-5127.79	4432.95
5	-4769.40	4856.86
6	-4790.07	4871.24
7	-4947.04	4996.52
8	-4992.21	4945.79
9	-5048.20	4995.52
10	-5197.91	4810.62
11	-5162.85	4779.01
12	-5134.70	4774.07
13	-5109.23	4731.72
14	-5185.20	4652.96
15	-5174.10	4622.55
16	-5194.65	4581.19
17	-5252.46	4529.88
18	-5181.43	4474.59
19	-5223.51	4425.05
20	-5184.95	4395.12
21	-5335.32	4212.52
22	-5327.99	4206.76
1	-5322.58	4202.52

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.

В границах территории проектирования возможно выделить один самостоятельный элемент планировочной структуры - квартал (микрорайон)

ориентировочной площадью 12.5 га. Оставшиеся земли общего пользования вдоль проспекта 70 лет Победы не могут образовать самостоятельный элемент планировочной структуры и являются частью элемента планировочной структуры улично-дорожной сети города Иванова.

В границы «красных линий», устанавливаемых данным проектом межевания территории, включены не только проезды, но и территории общего пользования, необходимые для размещения инженерных коммуникаций и элементов благоустройства.