

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 (далее – ГрК РФ) проект межевания территории кадастрового квартала 37:24:020256 по адресу: Ивановская область, города Иванова, ограниченная улицами 8-я Завокзальная, Первых Маевок, Ледянка, в границах территориальной зоны Ж-1 подготовлен ООО «Изыскания» на основании топографической съемки, подготовленной ООО «Изыскания», генерального плана города Иванова на период до 2025 года, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 24.02.2008 № 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 решением Ивановской городской думы от 29.12.2017 № 526-П, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных ООО «Изыскания» в 2023г. границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с ч. 3 ст. 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории является обязательной в случае, если необходимо образование земельных участков и такое образование в соответствии с земельным законодательством осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

Поскольку в границах рассматриваемой территории не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в соответствии с ч. 5 ст. 41 ГрК РФ допускается подготовка проекта межевания без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ.

Данный проект межевания подготавливается с целью образования земельного участка, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:11, находящегося в частной собственности, часть земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:41, государственная собственность на который не разграничена и находящегося в аренде, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 ЗК РФ допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является частично застроенной.

В границах испрашиваемого земельного участка на обследуемой территории имеются действующие линейные объекты (надземный газопровод низкого давления).

Вид разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:11, площадью 554 кв.м - индивидуальное жилищное строительство, земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:41, площадью 312 кв.м - для благоустройства территории.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельного участка для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1).

Цель разработки проекта: определение местоположения границ образуемого земельного участка, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:11 площадью 544 кв.м, находящегося в частной собственности, часть земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:41 площадью 211 кв.м, государственная собственность на который не разграничена и находящегося в аренде, и земель, государственная собственность на которые не разграничена (пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)); изменение, установление и координирование красных линий.

№ п/п	Координаты территории	
	X	Y
1	2971,61	1165,76
2	2797,00	1401,00
3	2784,00	1458,00
4	2752,00	1451,00
5	2721,00	1452,00
6	2683,00	1456,00
7	2795,00	1290,00
8	2909,00	1127,00
1	2971,61	1165,76

№ п/п	Координаты территории	
	X	Y
н1	307783,71	2216555,11
н2	307617,26	2216796,19
н3	307606,22	2216853,60
н4	307574,00	2216847,70
н5	307543,05	2216849,77
н6	307505,21	2216855,07
н7	307611,46	2216685,33
н8	307719,81	2216518,52
н1	307783,71	2216555,11

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.

Проект межевания территории разработан в 2023 году в соответствии с действующими нормами. В проекте межевания использовалась информация из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, согласно которой земельный участок с кадастровым номером 37:24:020256:11 находится в частной собственности, земельный участок с кадастровым номером 37:24:020256:41 – в аренде, в государственной неразграниченной собственности.

Земли в границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, относятся к категории: земли населенных пунктов.

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Сведения об устанавливаемых красных линиях, содержащий перечень координат характерных точек, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

В границах разработанного проекта межевания установлены красные линии со следующими координатами.

Координаты проектируемых красных линий
Система координат МСК-37

№ п/п	Координаты характерных точек красных линий	
	X	Y
1	307742,37	2216586,03
2	307728,44	2216594,81
3	307605,49	2216787,94
4	307553,06	2216788,46
5	307703,56	2216553,98
6	307731,51	2216570,49
7	307735,99	2216574,72
8	307740,06	2216579,71
1	307742,37	2216586,03

Отступ от красных линий необходимо принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, действующими на момент начала строительства (реконструкции) объекта капитального строительства или выдачи градостроительного плана земельного участка, полученного для указанных целей.

В границах проекта межевания особо охраняемые природные территории отсутствуют.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем.

Система координат местная г. Иваново и МСК-37.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

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

В соответствии с пп. 3 п.1 ст.39.28 Земельного кодекса РФ образуется земельный участок путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:11, находящегося в частной собственности, часть земельного участка с кадастровым номером 37:24:020256:41, государственная собственность на который не разграничена и находящегося в аренде, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 ориентировочной площадью 769 кв.м имеет 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.

В границы проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

Проектом межевания территории предусматривается:

- образование земельного участка с условным номером 37:24:020256:ЗУ1 ориентировочной площадью 769 кв.м, по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул.8-я Завокзальная, д. 69, категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (код вида 2.1), ориентировочной площадью –769 кв.м, в границах образуемого земельного участка расположен объект недвижимости - сооружение газопровода с кадастровым номером 37:24:000000:2204. Конфигурация образуемого земельного участка обусловлена рельефом местности и сложившимся землепользованием.

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 проектом межевания не предусматривается. Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд данным проектом межевания также не предусматривается.

Каталог координат образуемого земельного участка

№ п/п	Координаты, м	
	Х	У
1	307623,85	2216747,69
2	307620,48	2216745,36
3	307610,87	2216738,83
4	307609,42	2216742,15
5	307591,55	2216729,43
6	307591,15	2216729,17
7	307600,72	2216714,28
8	307601,66	2216714,92
9	307622,05	2216728,99
10	307627,27	2216721,05
11	307639,75	2216729,31
1	307623,85	2216747,69

№ п/п	Координаты, м	
	Х	У
1	2805,25	1352,75
2	2801,96	1350,31
3	2792,58	1343,45
4	2791,02	1346,72
5	2773,59	1333,40
6	2773,20	1333,13
7	2783,27	1318,57
8	2784,19	1319,24
9	2804,09	1334,00
10	2809,58	1326,24
11	2821,77	1334,93
1	2805,25	1352,75