

## 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 улицами Свободы, Калинцева, Чайковского, Академической, 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 июне-июле 2021 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась. Виды разрешенного использования существующих земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 04.03.2021 № 260.

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

Цель разработки проекта: определение местоположения границ образуемых земельных участков; установление красных линий.

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

На рассматриваемой территории имеется два земельных участка с кадастровыми номерами 37:24:030335:22 и 37:24:030335:106, по адресу: г. Иваново, ул. Чайковского, дом 28 и дом 30 соответственно, на которых ранее располагались многоквартирные жилые дома. В настоящий момент многоквартирный жилой дом № 30 по ул. Чайковского г. Иваново с кадастровым номером 37:24:030335:264 снесен на основании постановления администрации города Иванова от 13.05.2016 г. № 889 и снят с государственного кадастрового учета 19.07.2018 г.. В отношении

многоквартирного жилого дома № 28 по ул. Чайковского г. Иваново с кадастровым номером 37:24:030335:250 процедура сноса еще проводится на основании постановления администрации города Иванова от 07.06.2021 г. № 683. Территория указанных земельных участков, а также часть прилегающих территорий может быть использована с целью размещения нового многоквартирного жилого дома. С целью формирования одного земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома требуется процедура снятия с государственного кадастрового учета ранее учтенных земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030335:22 и 37:24:030335:106, так как сведения о правах на них в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, а поставлены на кадастровый учет они до 01.03.2008 г. После проведения процедуры сноса многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 37:24:030335:250 и снятия земельных участков и многоквартирного жилого дома с государственного кадастрового учета появится возможность образования земельного участка для размещения нового многоквартирного жилого дома.

Таким образом, данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:030335:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Чайковского, дом 28, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), ориентировочной площадью – 3059 кв. м.

Образование земельного участка будет осуществляться в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, после снятия земельных участков и многоквартирного жилого дома с государственного кадастрового учета. На образуемом земельном участке планируется размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома. образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ от земель общего пользования.

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 образуемого земельного участка**

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка является основным и установлен 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 ранее 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	2470.45	2359.14
2	2493.32	2465.60
3	2349.29	2496.61
4	2327.31	2389.00
1	2470.45	2359.14

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.

В границах проектируемой территории имеются установленные охранные зоны газораспределительных сетей, На земельные участки, расположенные в указанных охранных зонах, накладываются ограничения в

использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.