

Пояснительная записка

Проект планировки территории и проект межевания в его составе территории микрорайона ТЭЦ 3, города Иваново подготовлен на основании статей 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Генеральным планом города Иваново на период до 2025 года, утверждённым решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 года № 323, на основании постановления Администрации города Иваново «О подготовке документации по планировке территории микрорайона ТЭЦ-3 города Иваново» от 29.07.2016 года № 1424.

Часть 3 проекта межевания территории разрабатывается с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, корректировки и установления красных линий территорий общего пользования и отступов от красных линий, устранения реестровых ошибок, установления границы ранее учтенных земельных участков.

Территория города Иванова, ограниченная микрорайоном ТЭЦ-3 в границах кадастрового квартала 37:24:030738 относится к категории земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования в рамках кадастрового квартала выделены следующие территориальные зоны:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения О-1;
- зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3;
- зона рекреационно-ландшафтных территорий Р-3;

В проекте межевания используется система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Границы существующих земельных участков нанесены на плановую основу согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастровых планов территории кадастровых кварталов:

-№ 37:24:030738 от 05.06.2002г.

Проект межевания территории разработан на топографической съёмке М 1:2000.

Проект межевания территории, предназначен для определения местоположения границ образуемых земельных участков, изменяемых земельных участков, границ красных линий и отступов от них, устранения реестровых ошибок, установления границы ранее учтенных земельных участков. Проект включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих земельных участков и подлежащих образованию земельных участков, а также чертежи границ ранее учтенных земельных участков и изменяемых земельных участков, с целью устранения реестровых ошибок.

При подготовке проекта межевания:

- устанавливаются границы и определяются площади земельных участков для неразграниченных земель населенных пунктов, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- установлены красные линии и линии отступа от них, с учетом планировочного решения проекта планировки территории, определены координаты поворотных точек красных линий.

Местоположение земельных участков установлено с учётом красных линий, установленных проектом планировки, границ территориальных зон, границ смежных земельных участков за счет неразграниченных земель населенных пунктов.

Документацией по планировке территории предлагается установление красных линий с целью закрепления формируемых территорий общего пользования. В результате установления красных линий ориентировочная площадь земельных участков, отнесенных к территории общего пользования, составляет 9,602 га.

На планируемой территории часть ранее сформированных и предоставленных земельных участков располагается за красными линиями на территориях общего пользования.

В проект межевания входит межевание участка с условным номером 37:24:030738:ЗУ1, изменение границ земельного участка 37:24:030738:17, установление красных линий и отступов от красных линий.

Формирование земельного участка с условным номером №37:24:030738:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, ориентировочной площадью 1682 кв. м., выполняется путём его образования из земель населенных пунктов кадастрового квартала № 37:24:030738, находящихся в государственной собственности, видом разрешенного использования - обслуживание жилой застройки. Описание вида разрешенного использования земельного участка, согласно правилам землепользования и застройки, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234): Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Доступ к земельному участку, с условным номером №37:24:030738:ЗУ1, осуществляется с земель общего пользования с шоссе Энергетиков. После образования данный участок не будет относиться к землям общего пользования.

Для обеспечения правового режима устанавливаемых красных линий необходим раздел земельного участка с К№ 37:24:030738:17, ориентировочной площадью 8655 кв.м, расположенного по адресу: обл. Ивановская, г. Иваново, ул. Микрорайон ТЭЦ-3, дом 17.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков:

- земельный участок с условным номером 37:24:030738:ЗУ2, ориентировочной площадью 125,0 кв.м, код вида разрешенного использования 12.0;

- земельный участок с кадастровым номером 37:24:030738:17, ориентировочная площадь 8530,0 кв.м. Разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234) - для многоэтажной застройки, вид использования – многоэтажная жилая застройка. Доступ к земельному участку с кадастровым номером № 37:24:030738:17 осуществляется с земель общего пользования.

Необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома, с целью обеспечения внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

В проект межевания входит межевание участков с условными номерами 37:24:030738:ЗУ3, 37:24:030738:ЗУ4, устранение реестровых ошибок, установление границ ранее учтенных земельных участков.

Формирование земельного участка с условным номером №37:24:030738:ЗУ3, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, ориентировочной площадью 5802,7 кв. м., выполняется путём его образования из земель населенных пунктов кадастрового квартала № 37:24:030738, находящихся в государственной собственности, видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка. Описание вида разрешенного использования земельного участка, согласно правил землепользования и застройки, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234): размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания.

На земельном участке с условным номером №37:24:030738:ЗУ3 санитарно-защитные зоны от объектов придорожного сервиса позволяют размещение многоэтажного жилого дома, доступ к земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Формирование земельного участка с условным номером №37:24:030738:ЗУ4, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, мкр. ТЭЦ-3, ориентировочной площадью 3398 кв. м., выполняется путём его образования из земель населенных пунктов кадастрового квартала № 37:24:030738, находящихся в государственной собственности, видом разрешенного использования – объекты придорожного сервиса. Описание вида разрешенного использования земельного участка, согласно правил землепользования и застройки, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решения от 29.06.2016 № 234): размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых). Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса. Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов

придорожного сервиса. Доступ к земельному участку с условным номером №37:24:030738:3У4 осуществляется с земель общего пользования.

Ранее учтенный земельный участок с К№ 37:24:030738:10 расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. мкр. ТЭЦ-3, ориентировочной площадью 125,0 кв.м, видом разрешенного использования – магазин, имеет расхождение площади более 10%. Проектом рекомендуется собственникам строения, расположенного на земельном участке с К№ 37:24:030738:10 обратиться в Администрацию г. Иванова для уточнения местоположение границ земельного участка. В рамках проекта межевания это не предусмотрено.

Границы земельных участков с К№ 37:24:030738:40 и 37:24:030738:7, 37:24:030738:5 и 37:24:030738:14 пересекаются. Проектом межевания предусмотрено уточнение местоположение границ земельных участков путем исправления реестровой ошибки.

С целью устранения реестровой ошибки, пересечения земельного участка многоквартирного жилого дома с К№ 37:24:030738:5 и земельного участка общеобразовательной школы с К№ 37:24:030738:14, необходимо откорректировать границу земельного участка с К№ 37:24:030738:5, при этом земельный участок с К№ 37:24:030738:14 остается без изменения. В результате площадь земельного участка установлена 5515,0 кв.м.

Необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома, с целью обеспечения внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

С целью устранения наложений границ земельных участков многоквартирных жилых домов с К№ 37:24:030738:40 и 37:24:030738:7, необходимо откорректировать границы этих земельных участков. В результате устранения наложений площадь земельного участка с К№ 37:24:030738:40 установлена 4624,0 кв.м, а площадь земельного участка с К№ 37:24:030738:7 – 3393,0 кв.м. Корректировка границ земельного участка К№ 37:24:030738:7 происходит без изменения установленной площади.

Необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома, с целью обеспечения внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Границы существующих земельных участков, которых не затронули проектные решения, оставлены без изменений.

Таблица 1- Каталог точек вновь образованного участка (37:24:030738:3У1).

Таблица 2 – Каталог точек поворотных точек красных линий.

Таблица 3 – Каталог точек отступа от красных линий.

Таблица 4 - Каталог точек вновь образованного участка (37:24:030738:17).

Таблица 5- Каталог точек вновь образованного участка (37:24:030738:3У2).

Таблица 6- Каталог точек вновь образованного участка (37:24:030738:3У3).

Таблица 7- Каталог точек вновь образованного участка (37:24:030738:3У4).

Таблица 8 - Каталог точек изменяемого земельного участка (37:24:030738:5).

Таблица 9 - Каталог точек изменяемого земельного участка (37:24:030738:7).

Таблица 10 - Каталог точек изменяемого земельного участка (37:24:030738:40).

Таблица 11 - Ведомость образуемых и изменяемых земельных участков.

Таблица 1

37:24:030738:3У1		
Номер точки	X	Y
1	-4931,47	7358,23
2	-4960,89	7370,37
3	-4967,21	7387,09
4	-4958,68	7412,59
5	-4916,71	7394,58

Таблица 2

Каталог координат поворотных точек границ красных линий		
Номер точки	X:	Y:
1	2	3
1	-5194,56	6785,58
2	-5093,86	6888,58
3	-5081,74	6900,97
4	-5082,95	6951,71
5	-5087,61	7103,62
6	-5094,58	7442,28
7	-5089,72	7467,01
8	-4969,99	7417,44
9	-4805,09	7346,68
10	-4782,97	7340,69
11	-4672,77	7294,47
12	-4673,63	7259,83
13	-4679,45	6971,85
14	-4843,44	6945,36
15	-4878,06	6912,72
16	-4968,62	6910,08
17	-5010,38	6869,07
18	-5040,91	6801,53
19	-5033,03	6776,60

Таблица 3

Каталог координат границ поворотных точек отступа от границы красных линий		
Номер точки	X:	Y:
1	-5192,55	6783,35
2	-5091,71	6886,48
3	-5075,78	6902,77

4	-5076,95	6951,86
5	-5081,61	7103,76
6	-5088,57	7441,75
7	-5085,24	7458,67
8	-4972,32	7411,91
9	-4806,67	7340,84
10	-4785,29	7335,16
11	-4675,90	7289,28
12	-4676,62	7260,38
13	-4682,40	6974,41
14	-4844,83	6948,18
15	-4879,29	6915,69
16	-4969,88	6913,05
17	-5012,88	6870,82
18	-5044,12	6801,72
19	-5035,43	6774,24

Таблица 4

37:24:030738:17		
Номер точки	X:	Y:
1	-4972,19	6916,15
н1	-4871,30	6919,09
н2	-4854,82	6934,63
3	-4855,53	6990,37
4	-4900,21	6990,17
5	-4910,42	6993,16
6	-4973,87	6990,50

Таблица 5

37:24:030738:3У2		
Номер точки	X	Y
2	-4854,63	6919,58
н2	-4854,82	6934,63
н1	-4871,30	6919,09

Таблица 6

37:24:030738:3У3		
Номер точки	X	Y
1	-5034,49	6815,74
2	-5078,75	6857,66
3	-5087,15	6895,44
4	-5081,74	6900,97
5	-5081,88	6907,40
6	-4968,62	6910,08
7	-5010,38	6869,07

Таблица 7

37:24:030738:3У4		
Номер точки	X	Y
1	-5169,73	6778,39
2	-5186,02	6794,32
3	-5093,86	6888,58
4	-5087,42	6845,58
5	-5090,78	6841,95
6	-5096,14	6847,19
7	-5166,15	6774,90

Таблица 8

37:24:030738:5		
Номер точки	X	Y
н3	-4897,63	7262,54
н2	-4897,39	7248,32
н1	-4896,41	7191,27
2	-4895,76	7191,29
3	-4884,97	7191,47
4	-4845,18	7192,15
5	-4829,66	7192,41
6	-4831,39	7258,37
7	-4846,41	7257,50
8	-4847,76	7281,50
9	-4873,15	7280,07
10	-4897,78	7278,68

Таблица 9

37:24:030738:7		
Номер точки	X	Y
н5	-4936,30	7346,35
1	-4936,18	7346,63

2	-4919,18	7388,50
н1	-4851,03	7359,48
н2	-4851,18	7359,11
н3	-4868,05	7317,16
н4	-4868,21	7316,77

Таблица 10

37:24:030738:40		
Номер точки	X	Y
1	-4831,39	7258,37
2	-4846,41	7257,50
3	-4847,67	7281,50
4	-4848,58	7298,83
5	-4861,95	7298,71
6	-4862,59	7314,67
7	-4868,09	7317,06
11	-4851,03	7359,48
12	-4807,79	7341,06
13	-4802,20	7260,05

Таблица 11 - Ведомость образуемых и изменяемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер, квартал изменяемого зем. участка	Местоположение (адрес)	Категория земель	Вид вещного права	Кадастровый номер образуемого зем. участка	Площадь образуемого зем. участка, кв.м	Разрешённое использование (проектное)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	37:24:030738	Ивановская область, город Иваново, мкр-н ТЭЦ-3	земли населенных пунктов	государственная собственность	37:24:030738:3У1	1682	Обслуживание жилой застройки
2	37:24:030738 37:24:030738:17	Ивановская область, город Иваново, мкр-н ТЭЦ-3	земли населенных пунктов	государственная собственность	37:24:030738:3У2 37:24:030738:17	125,0 8530,0	Для многоэтажной застройки
3	37:24:030738	Ивановская область, город Иваново, мкр-н ТЭЦ-3	земли населенных пунктов	государственная собственность	37:24:030738:3У3	5803,0	Для многоэтажной застройки
4	37:24:030738	Ивановская область, город Иваново, мкр-н ТЭЦ-3	земли населенных пунктов	государственная собственность	37:24:030738:3У4	3398,0	Объекты придорожного сервиса

Примечание:

37:24:030738:17– земельные участки с установленными границами в соответствии с ЗК РФ