

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 (далее проект) садоводческого потребительского кооператива «Искра», расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, микрорайон ТЭЦ-3, СПК «Искра», подготовлен индивидуальным предпринимателем – кадастровым инженером Ястребовым Владимиром Васильевичем на основании генерального плана города Иваново, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, правил землепользования и застройки города Иваново, утвержденных решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 № 694, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иваново, 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 «АльфаСтройПроект» в августе-сентябре 2025 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта - установление границ образуемых, изменяемых земельных участков.

В границах территории проектирования отсутствуют красные линии, установление новых красных линий данным проектом не предусматривается.

Земельный участок с кадастровым номером 37:05:030573:1, являющийся территорией проектирования, был ранее предоставлен для организации садоводческого производственного кооператива «Искра» (Юридический адрес: 153042, Ивановская обл., г. Иваново, мкр. ТЭЦ-3; ОГРН1023701509952, ИНН3711009662). Таким образом, в порядке, установленном положениями пунктов 2.7-2.10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», члены указанного товарищества имеют право на приобретение в собственность распределенных им садовых земельных участков, и в общую долевую собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования. Данный проект разрабатывается для образования земельных участков в порядке пункта 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, распределенных членам СПК «ИСКРА», а участок общего пользования будет сохранен в измененных границах.

Основанием для подготовки проекта межевания территории СПК «ИСКРА» послужило решение общего собрания членов кооператива.

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

Данным проектом межевания предусматривается образование двадцати трех земельных участков:

- с условным номером 37:05:030573:1:3У1 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 2, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 332 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У2 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 79, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 484 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У3 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 80, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 476 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У4 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 81, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 441 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У5 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 93, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 453 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У6 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 94, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 445 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У7 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 99, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 479 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У8 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 101, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 426 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У9 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 102, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 417 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У10 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 69, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 454 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У11 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 59, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 434 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У12 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 65, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 408 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У13 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 104, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 438 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У14 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 49, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 429 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У15 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 53, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 412 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У16 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 42, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 433 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У17 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 29, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 421 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У18 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 31, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 437 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У19 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 32, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 410 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У20 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 3, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 305 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У21 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 9, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 390 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У22 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 10, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 436 кв. м;

- с условным номером 37:05:030573:1:3У23 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, территория СПК Искр», земельный участок 12, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – ведение садоводства (13.2), ориентировочной площадью – 407 кв. м;

Исходный земельный участок с кадастровым номером 37:05:030573:1 сохраняется в измененных границах, его площадь составит 6412 кв. м. Для него необходимо установить вид разрешенного использования – земельные участки общего назначения (13.0).

На исходном земельном участке и на образуемых земельных участках с условными номерами 37:05:030573:1:ЗУ9, 37:05:030573:1:ЗУ10 и 37:05:030573:1:ЗУ11 расположено линейное сооружение с кадастровым номером 37:05:000000:686 – электросетевой комплекс №2 Ивановского района Ивановской области. В границах остальных образуемых земельных участков зарегистрированные объекты капитального строительства отсутствуют.

Виды разрешенного использования образуемых, изменяемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков - ведение садоводства (13.2), и изменяемого земельного участка - земельные участки общего назначения (13.0), являются основными, они установлены градостроительным регламентом территориальной зоны СХ-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 территории проектирования отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ 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 – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	300746.48	2222801.09
2	300753.86	2222810.32
3	300819.76	2222902.12

4	300851.34	2222944.91
5	300869.04	2222969.46
6	300885.76	2222992.51
7	300883.06	2222993.87
8	300869.89	2223001.09
9	300869.51	2223001.24
10	300859.72	2223005.02
11	300855.03	2223006.83
12	300841.67	2223012.65
13	300841.40	2223012.88
14	300826.31	2223025.63
15	300812.61	2223037.22
16	300812.32	2223037.46
17	300798.77	2223048.70
18	300798.41	2223049.00
19	300786.44	2223058.92
20	300786.21	2223059.13
21	300775.31	2223069.08
22	300775.24	2223069.14
23	300764.72	2223078.59
24	300752.50	2223088.27
25	300752.30	2223088.43
26	300742.64	2223096.15
27	300739.22	2223098.88
28	300705.34	2223085.95
29	300697.01	2223082.55
30	300690.78	2223080.55
31	300682.51	2223076.87
32	300677.31	2223070.14
33	300664.13	2223053.47
34	300663.82	2223053.07
35	300651.05	2223035.68
36	300650.74	2223035.25
37	300638.79	2223019.20
38	300638.45	2223018.74
39	300626.52	2223002.58
40	300626.26	2223002.23
41	300613.22	2222985.32
42	300601.57	2222970.22
43	300600.61	2222968.88
44	300589.42	2222953.24
45	300576.65	2222936.01
46	300576.09	2222935.25
47	300564.73	2222919.30
48	300564.33	2222918.73
49	300550.28	2222898.98
50	300604.49	2222871.88

51	300731.81	2222810.25
52	300745.24	2222802.14
1	300746.48	2222801.09

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в 2025 году.

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 земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В границах проектируемой территории имеются установленные границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства и приаэродромных территорий. На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.