

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 внесения изменений в документацию по планировке территории города Иванова (проект межевания территории) территории 14-е Почтовое Отделение, утвержденную постановлением администрации города Иванова от 14.07.2017 г. №957, 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, материалами инженерных изысканий, выполненных ООО «Первая координата» в марте 2023 года, требованиями технических регламентов, сводов правил, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является по большей части 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 регламентами территориальных зон, в которых они расположены.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

Образование (изменение границ) земельных участков, запроектированные ранее утвержденными проектами межевания рассматриваемой территории, реализованы в настоящий момент не полностью, данным проектом межевания в этой части изменения не вносятся. Указанные мероприятия по образованию (изменению границ) земельных участков могут быть реализованы в будущем на основании ранее разработанной и утвержденной документации.

Данным проектом межевания не планируется изменение красных линий, только координирование поворотных точек красных линий в системе координат, применяемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), МСК-37, Зона 2. Данным проектом межевания предусматривается, что отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений необходимо принимать в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова (утверждены решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 г. №694), действующими на момент начала строительства (реконструкции)

объекта капитального строительства или выдачи градостроительного плана земельного участка.

Данным проектом межевание предусматривается образование сорока восьми новых земельных участков из состава земельного участка, предоставленного гаражно-строительному кооперативу «Янтарь» с кадастровым номером 37:24:020446:28. Образование земельных участков будет производиться только под частью объектов гаражного назначения, попадающих в границы территории проектирования, под остальными объектами гаражного назначения, попадающими в границы территории проектирования, земельные участки не образуются ввиду отсутствия заинтересованности в этом у правообладателей зданий гаражей, а также ввиду отсутствия необходимых документов и информации на здания гаражей у кадастрового инженера, подготовившего данный проект межевания территории.

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

Образование земельных участков:

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 8а, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 30 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 124г, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 35 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ3 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 124а, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 28 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ4 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 158а, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 43 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ5 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 150, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 49 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ6 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 148д, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ44 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 3, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 50 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ45 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 2, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 40 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ46 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 1, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 35 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ47 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 1б, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 31 кв. м;

- с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ48 по адресу: Ивановская область, город Иваново, 14-е Почтовое Отделение, ГСК «Янтарь», гараж 1а, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), ориентировочной площадью – 31 кв. м.

Образование земельных участков будет производиться в соответствии с пп. 1 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:020446:28, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

В границах образуемых земельных участков расположены объекты капитального строительства здания и помещения (гаражные боксы), которые в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2021 г. №79-ФЗ признаются отдельно стоящими зданиями гаражей. В границах образуемых земельных участков расположены следующие здания гаражей:

- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ1 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:969, находящееся в частной собственности;

- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ2 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1736, находящееся в частной собственности;

- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ3 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1548, находящееся в частной собственности;

- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:ЗУ4 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1743, находящееся в частной собственности;

- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У35 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1611, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У36 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:2113, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У37 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1615, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У38 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:598, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У39 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1614, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У40 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1613, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У41 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1612, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У42 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1621, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У43 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1620, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У44 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1476, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У45 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1588, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У46 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1587, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У47 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1586, находящееся в частной собственности;
- на земельном участке с условным номером 37:24:020446:28:3У48 расположено здание гаража с кадастровым номером 37:24:020446:1585, находящееся в частной собственности.

Собственники зданий гаражей имеют право на приобретение земельных участков под своими гаражами на основании п. 20 ст. 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

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 территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусмотрено.

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 земли лесного фонда.

Виды разрешенного использования образуемых, изменяемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, образование которых предусмотрено проектом межевания территории, являются основным и установлен градостроительным регламентом территориальной зоны П-2.

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.

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	309913,42	2215750,04
2	310033,27	2216024,82
3	310032,62	2216034,08
4	310026,13	2216036,51
5	310032,12	2216048,41

6	310028,74	2216051,29
7	310047,87	2216101,21
8	310052,57	2216099,57
9	310071,34	2216137,15
10	310065,32	2216159,70
11	310048,79	2216167,34
12	310055,33	2216181,73
13	310033,96	2216191,65
14	310061,77	2216252,41
15	310023,82	2216269,66
16	310037,56	2216302,78
17	310011,48	2216316,15
18	310063,68	2216433,64
19	309749,20	2216572,70
20	309737,95	2216488,35
21	309760,73	2216468,96
22	309565,19	2215998,47
23	309474,31	2215749,31
24	309481,04	2215667,54
1	309913,42	2215750,04

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