Индивидуальный предприниматель Осипов А.С.

СРО «ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

153048 Ивановская область, г. Иваново, Микрорайон 30, 19-119

т. 8-915-837-00-18, (4932) 56-35-45, E-mail: magos-37@yandex.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ИВАНОВА,

ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ 8-Й ПРОЕЗД, 10-Я СОСНЕВСКАЯ, 9-Й ПРОЕЗД,

ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ

37:24:030632:58, 37:24:030632:1208

Заказ 41/2023-ПМТ

ИВАНОВО 2023

**Пояснительная записка**

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208, подготовлен в связи с внесением изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 31.08.2022 № 1245, в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

2. Земельный кодекс Российской Федерации.

3. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».

5. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

6. Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 №402.

7. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

8. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 № 82-03.

9. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п.

10. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235.

11. Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее - Генеральный план города).

12. Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее - Правила).

13. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

14. Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

Цель разработки проекта межевания территории:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

**Территория проектирования. Основные характеристики**

Территорию проектирования составляет территория города Иванова, ограниченная улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208. Ориентировочная площадь территории проектирования - 2,77 га.

Планируемая территория относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:030632.

Современное состояние территории - территория, застроенная многоэтажными жилыми домами, нежилыми объектами капитального строительства.

В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне, производственной зоне и зоне специального назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория относится к зонам:

- застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3,

- производственной зоне П-2,

- зоне озеленения специального назначения П-3.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правового статуса и местоположения границ. Анализ проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастровых планов территории.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных ООО «Научно-производственное предприятие «Заря»» в 2022 г

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков**

**Сведения о площади образуемых земельных участков**

**Возможные способы образования земельных участков**

Проектом межевания предусматривается образование четырех земельных участков.

1. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ1 ориентировочной площадью 761 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг (3.1.1): размещение сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков (водопроводов, линий электропередач, газопроводов, линий связи, канализаций), образуемый путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030632:911, площадью 673 кв. м, и 37:24:030632:874, площадью 88 кв. м, находящихся в государственной неразграниченной собственности, в соответствии со статьей 11.6 Земельного кодекса РФ.

Порядок предоставления (на торгах/без торгов) :ЗУ1 зависит от цели использования земельного участка, то есть в зависимости от того какой именно объект, предусмотренный видом разрешенного использования, будет размещаться на указанном земельном участке.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗУ1 | | |
| Система координат: МСК-37 | | |
| № характерной точки | X | Y |
| 1 | 304635.03 | 2218994.59 |
| 2 | 304635.36 | 2219001.02 |
| 3 | 304636.16 | 2219016.59 |
| 4 | 304601.63 | 2219019.75 |
| 5 | 304600.89 | 2219007.36 |
| 6 | 304600.56 | 2219001.82 |
| 7 | 304606.22 | 2219001.29 |
| 8 | 304605.82 | 2218995.99 |
| 1 | 304635.03 | 2218994.59 |

2. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ2 ориентировочной площадью 2756 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица   
10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), предусматривающий размещение многоквартирных домов, этажностью не выше восьми надземных этажей, размещение подземных гаражей   
и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, образуемый путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030632:77, 37:24:030632:79 и земель, государственная собственность на которые   
не разграничена. В соответствии с абзацем 2 пункта 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗУ2 | | |
| Система координат: МСК-37 | | |
| № характерной точки | X | Y |
| 9 | 304693.40 | 2218958.10 |
| 10 | 304696.53 | 2218987.29 |
| 11 | 304682.68 | 2218989.24 |
| 12 | 304649.16 | 2218993.24 |
| 1 | 304635.03 | 2218994.59 |
| 8 | 304605.82 | 2218995.99 |
| 13 | 304605.00 | 2218984.98 |
| 14 | 304603.60 | 2218966.35 |
| 9 | 304693.40 | 2218958.10 |

3. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ3 ориентировочной площадью 1411 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица   
10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), предусматривающий размещение многоквартирных домов, этажностью не выше восьми надземных этажей, размещение подземных гаражей   
и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, образуемый путем перераспределения земельного участка с кадастровыми номером 37:24:030632:80 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗУ3 | | |
| Система координат: МСК-37 | | |
| № характерной точки | X | Y |
| 14 | 304603.60 | 2218966.35 |
| 13 | 304605.00 | 2218984.98 |
| 8 | 304605.82 | 2218995.99 |
| 7 | 304606.22 | 2219001.29 |
| 6 | 304600.56 | 2219001.82 |
| 5 | 304600.89 | 2219007.36 |
| 15 | 304569.97 | 2219010.74 |
| 16 | 304568.86 | 2219000.09 |
| 17 | 304568.65 | 2218995.66 |
| 18 | 304571.28 | 2218995.31 |
| 19 | 304570.01 | 2218974.72 |
| 20 | 304568.83 | 2218969.46 |
| 14 | 304603.60 | 2218966.35 |

4. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ4 ориентировочной площадью 1640 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Деловое управление» (код вида 4.1), предусматривающий размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности), образуемый путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030632:81, 37:24:030632:947 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, свободных от прав третьих лиц Указанный вид разрешенного использования предусмотрен условно разрешенными видами территориальной зоны Ж-3.

В соответствии с абзацем 2 пункта 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 земельном участке с кадастровым номером 37:24:030632:81 расположен многоквартирный жилой дом, который признан аварийным и в порядке очереди будет расселен и снесен в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:030632:947 поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «для размещения объекта связи (опора разборного типа), не являющегося объектом недвижимости» и предоставлен по договору аренды юридическому лицу.

Образование :ЗУ4 возможно после расселения и сноса многоквартирного жилого дома № 99 по улице 10-й Сосневской и только при условии расторжения договора аренды земельного участка 37:24:030632:947 и освобождения от некапитального объекта.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗУ4 | | |
| Система координат: МСК-37 | | |
| № характерной точки | Y | X |
| 21 | 304566.82 | 2218969.64 |
| 22 | 304567.50 | 2218972.68 |
| 23 | 304568.32 | 2218989.37 |
| 24 | 304563.50 | 2218989.77 |
| 25 | 304564.00 | 2218996.19 |
| 26 | 304565.75 | 2218997.42 |
| 27 | 304566.66 | 2218997.31 |
| 28 | 304568.03 | 2219010.95 |
| 29 | 304532.53 | 2219014.83 |
| 30 | 304529.69 | 2219015.13 |
| 31 | 304527.55 | 2218992.47 |
| 32 | 304525.74 | 2218973.31 |
| 21 | 304566.82 | 2218969.64 |

**\* Между границами земельных участков с условными номерами :ЗУ3 и :ЗУ4 остаются земли, государственная собственность на которые не разграничена, которые необходимы для прохождения существующих электрических сетей.**

**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**

Не образуются

**Сведения об устанавливаемых красных линиях,**

**содержащие перечень координат характерных точек,**

**используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Система координат: МСК-37 | | |
| № характерной точки | X | Y |
| 1 | 304872.72 | 2218932.50 |
| 2 | 304713.48 | 2218952.41 |
| 3 | 304725.87 | 2219062.01 |
| 4 | 304708.63 | 2219063.83 |
| 5 | 304696.91 | 2218957.77 |
| 6 | 304515.87 | 2218974.14 |
| 7 | 304521.09 | 2219016.07 |
| 8 | 304600.88 | 2219007.37 |
| 9 | 304601.63 | 2219019.75 |
| 10 | 304590.28 | 2219023.17 |
| 11 | 304522.89 | 2219030.51 |
| 12 | 304527.72 | 2219069.14 |
| 13 | 304511.71 | 2219070.82 |
| 14 | 304499.57 | 2218973.37 |
| 15 | 304290.30 | 2218993.47 |

**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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Система координат: МСК-37 | | |
| № характерной точки | Y | X |
| 1 | 304712.75 | 2218946.29 |
| 2 | 304725.86 | 2219062.01 |
| 3 | 304708.63 | 2219063.83 |
| 4 | 304708.44 | 2219062.08 |
| 5 | 304652.89 | 2219067.02 |
| 6 | 304652.36 | 2219063.71 |
| 7 | 304605.23 | 2219068.68 |
| 8 | 304609.36 | 2219102.14 |
| 9 | 304596.77 | 2219103.36 |
| 10 | 304592.58 | 2219106.14 |
| 11 | 304576.16 | 2219113.95 |
| 12 | 304532.72 | 2219117.49 |
| 13 | 304522.91 | 2219119.10 |
| 14 | 304521.03 | 2219117.41 |
| 15 | 304520.00 | 2219112.69 |
| 16 | 304517.82 | 2219076.08 |
| 17 | 304511.93 | 2219076.44 |
| 18 | 304511.71 | 2219070.82 |
| 19 | 304498.45 | 2218966.98 |
| 1 | 304712.75 | 2218946.29 |

Графические приложения