

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную, разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 06.05.2020 № 527 «О подготовке документации по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную».

Документация подготовлена в соответствии со статьей 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 28.08.2020).

Картографический материал выполнен в местной плоской прямоугольной системе координат г. Иванова, система высот – Балтийская.

Основание для разработки проекта межевания:

- Муниципальный контракт № 4-01-14/20-104 от 20.07.2020;
- Задание на подготовку документации по планировке территории улично-дорожной сети города Иванова, соединяющей улицы Куконковых и 2-ю Камвольную (приложение №1 к муниципальному контракту);
- Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ТАК ПРОЕКТ» в 2020 г.;
- кадастровые планы территории.

Цели выполнения проекта межевания:

1. Установление границ территорий общего пользования;
2. Установление, изменение, отмена красных линий;
3. Определение границ элементов улично-дорожной сети;
4. Образование земельных участков.

Размеры изменяемых земельных участков определены с учетом планируемого развития территории, проектируемых объектов, норм действующего законодательства в рамках выполнения работ по развитию застроенной территории.

Нормативная база для проектирования:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».
4. «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).
5. Закон Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области».
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».
7. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова».
8. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Иванова» (далее – Правила).
9. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Описание положения планируемой территории в планировочной структуре г. Иваново

Проект межевания охватывает территорию 8.0 га.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Иваново, в границах кадастровых кварталов 37:24:010432, 37:24:010447, 37:24:010446, 37:24:010444, 37:24:010450, 37:24:010443.

В соответствии с Генеральным планом города Иваново проектируемая территория расположена в нескольких функциональных зонах:

О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж-3. Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Ж-3.1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами до 20 наземных этажей.

Т-1. Зона железнодорожного транспорта.

П-2. Коммунально-складская зона.

П-3. Зона озеленения специального назначения.

Р-1. Зона охраняемых природных территорий.

Р-2. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных.

Р-3. Зона рекреационно-ландшафтных территорий.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и местоположение их 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 «Так Проект» в 2020 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование девяти земельных участков. образуемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1, расположенный в кадастровых кварталах 37:24:010447, 37:24:010450, образуется в целях обеспечения улично-дорожной сети, размещение автомобильной дороги. Площадь земельного участка – 4143 кв. м, вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть» (код вида 12.0.1). Данный участок образуется из земель находящихся в муниципальной собственности (ЗК РФ ст.11.3).

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ2 площадью 681 кв. м. предусмотрено первым этапом проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта – автомобильной дороги в городе Иваново на участке от улицы 2-я Камвольная до земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:11, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 24.04.2019 № 618.

Земельные участки с условными номерами :ЗУ3 и :ЗУ4 будут образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:1157. образуемые земельные участки расположены в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), разрешенное использование земельного участка с условным номером :ЗУ3- «улично-дорожная сеть» (код вида 12.0.1), ориентировочная площадь 216 кв. м, разрешенное использование земельного участка с условным номером :ЗУ4-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида (2.6), ориентировочная площадь 24782 кв. м. На земельном участке отсутствуют объекты недвижимости. образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4 имеет непосредственный доступ к землям общего пользования.

Раздел земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:1157 будет осуществлен либо собственником земельного участка, либо с его согласия с изъятием образуемого земельного

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

участка в соответствии со статьей 49 ЗК РФ.

Земельные участки с условными номерами **:ЗУ5** и **:ЗУ6** будут образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:1156. Образуемые земельные участки расположены в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), разрешенное использование земельного участка с условным номером :ЗУ5 - «улично-дорожная сеть» (код вида12.0.1), ориентировочная площадь 285 кв. м, разрешенное использование земельного участка с условным номером :ЗУ6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида (2.6), ориентировочная площадь 14351 кв. м. На земельном участке отсутствуют объекты недвижимости. образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6 имеет непосредственный доступ к землям общего пользования.

Раздел земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:1156 будет осуществлен либо собственником земельного участка, либо с его согласия с изъятием образуемого земельного участка в соответствии со статьей 49 ЗК РФ.

Земельные участки с условными номерами **:ЗУ7** и **:ЗУ8** будут образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:1155. Образуемые земельные участки расположены в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), разрешенное использование земельного участка с условным номером :ЗУ7- «улично-дорожная сеть» (код вида12.0.1), ориентировочная площадь 634 кв. м, разрешенное использование земельного участка с условным номером :ЗУ8-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида (2.6), ориентировочная площадь 14329 кв. м. На земельном участке отсутствуют объекты недвижимости. образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ8 имеет непосредственный доступ к землям общего пользования.

Раздел земельного участка с кадастровым номером 37:24:010450:1155 будет осуществлен либо собственником земельного участка, либо с его согласия с изъятием образуемого земельного участка в соответствии со статьей 49 ЗК РФ.

Земельный участок с условным номером **:ЗУ9**, расположенный в кадастровом квартале 37:24:010450, образуется в целях обеспечения улично-дорожной сети, размещение автомобильной дороги. Площадь земельного участка – 172 кв. м, вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть» (код вида12.0.1). Данный участок образуется из земель находящихся в муниципальной собственности (ЗК РФ ст.11.3).

Земельный участок с условным номером **:ЗУ10**, расположенный в кадастровых кварталах 37:24:010450, 37:24:010443 образуется в целях обеспечения улично-дорожной сети, размещение автомобильной дороги. Площадь земельного участка – 6882 кв. м, вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть» (код вида12.0.1). Данный участок образуется из земель находящихся в муниципальной собственности (ЗК РФ ст.11.3).

В границы земельного участка с условным номером :ЗУ10 входит ранее учтенный земельный участок с кадастровым номером 37:24:010443:9, на котором расположены объекты капитального строительства – гаражи. Сведения об оформленных правах на земельный участок с кадастровым номером 37:24:010443:9 и объекты, расположенные на нем, отсутствуют. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ10 возможно после сноса объектов капитального строительства и снятие с государственного кадастрового учета данных объектов и земельного участка, на котором они расположены.

В случае поступления информации об оформленных правах в отношении указанных земельного участка и объектов капитального строительства, осуществить их изъятие для строительства линейного объекта – автомобильной дороги (статья 49 ЗК РФ).

Земельный участок с условным номером **:ЗУ11**, расположенный в кадастровом квартале 37:24:010450, образуется в целях обеспечения улично-дорожной сети, размещение автомобильной дороги. Площадь земельного участка – 155 кв. м, вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть» (код вида12.0.1). Данный участок образуется из земель находящихся в муниципальной собственности (ЗК РФ ст.11.3).

										Лист
										4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

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

Земельные участки с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ5, :ЗУ7, :ЗУ9, :ЗУ10 будут отнесены к территории общего пользования.

В соответствии со статьей 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным, в том числе со строительством, реконструкцией объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Данным проектом предусмотрено изъятие земельных участков (таблица 1).

Таблица 1

№	Адрес	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв. м	ОКС
1	г. Иваново, ул. Куконковых, д.141	37:24:010450:80 6	под торгово-развлекательный комплекс	2108	Здание котельной (модуль №2), кадастровый номер 37:24:010450:153
2	г. Иваново, (в районе камвольного комбината)	37:24:010443:9	строительство 24 кооперативных гаражей	1400	Гаражи

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 планировки территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Координаты поворотных точек границ земельных участков

№ поворотной точки	X	Y
1	-2523,36	2457,82
2	-2523,2	2457,91
3	-2525,04	2462,41
4	-2516,08	2466,42
5	-2505,62	2471,56
6	-2498,06	2475,84
7	-2488,65	2481,64
8	-2483,18	2485,46
9	-2478,89	2488,53
10	-2475,15	2491,39
11	-2473,34	2492,82
12	-2470,43	2495,22
13	-2466,32	2498,73
14	-2462,43	2502,15
15	-2452,71	2511,69
16	-2448,97	2515,84
17	-2445,12	2520,21
18	-2441,29	2524,93
19	-2437,23	2530,01
20	-2430,51	2539,46
21	-2413,65	2563,4
22	-2409,15	2569,75
23	-2389,72	2597,26
24	-2377,9	2615,99
25	-2387,25	2626,58
26	-2403,9	2607,85
27	-2403,43	2607,31
28	-2441,54	2551,65
29	-2444,94	2547,04
30	-2453,57	2536,82
31	-2457,68	2532,57
32	-2471,44	2522,92
33	-2535,77	2480,48
1	-2523,36	2457,82

						№9/20		Лист
								7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						:3У2		

:ЗУ8		
№ поворотной точки	X	Y
111	-2939,59	2144,48
103	-2881,39	2221,51
109	-3018,98	2321,28
114	-3025,25	2312,64
115	-3044,45	2286,18
116	-3057,02	2268,86
117	-3034,03	2254,07
118	-3044,48	2240,05
119	-3042,20	2238,34
120	-3005,04	2210,37
121	-3004,84	2208,97
122	-2987,70	2196,28
123	-2995,42	2186,43
111	-2939,59	2144,48

:ЗУ9		
№ поворотной точки	X	Y
44	-2766,08	2464,11
45	-2768,96	2469,13
46	-2692,95	2455,8
44	-2766,08	2464,11

:ЗУ10		
№ поворотной точки	X	Y
50	-2786,98	2448,14
51	-2771,11	2426,29
52	-2746,64	2392,62
67	-2751,96	2385,80
68	-2750,42	2383,37
53	-2743,70	2372,81
54	-2798,05	2304,92
55	-2799,97	2302,52
56	-2801,14	2303,46
57	-2826,00	2272,05
58	-2824,90	2271,19
59	-2831,83	2262,51
60	-2858,99	2228,49
61	-2858,56	2228,15
62	-2870,21	2213,40
63	-2930,20	2137,44
64	-2917,91	2126,94
65	-2888,34	2167,33
66	-2714,22	2390,53
69	-2730,50	2412,93
125	-2759,95	2455,29
126	-2793,50	2460,24
50	-2786,98	2448,14

						9/20	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		10

:ЗУ11		
-------	--	--

