

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

Работа по подготовке документации выполнена в соответствии с требованием следующих нормативных документов:

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».
10. Задание на подготовку документации по планировке территории города Иванова в районе улиц Дубравной, 3-й Холмистой, 5-й Парковской, Попова.

1. Описание положения планируемой территории в планировочной структуре г. Иванова

Проект межевания охватывает территорию 34,79 Га.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Иванова, в границах кадастровых кварталов 37:24:020644, 37:24:020626, 37:24:020624, 37:24:020645, 37:24:020622, 37:24:020694, 37:24:020696, 37:24:020622, 37:24:020616, 37:24:020619, 37:24:020689, 37:24:020688, 37:24:020664, 37:24:020665, 37:24:020536.

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

- зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
- зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3)

						10/20-ПМТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Архитектор						Документация по планировке территории города Иванова, в районе улиц Дубравной, 3-й Холмистой, 5-й Парковской, Попова. Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП							П	1	7
Испол.									
Н. Контр.									
Т.Контр									

- производственная зона (П-1)
- коммунально-складская зона (П-2)
- зона озеленения специального назначения (П-3)
- зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р-3)
- зона для ведения садоводства (СХ-1)

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.

2. Цель разработки проекта

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков, а также установления и отображения:

- красных линий,
- линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
- границы территорий объектов культурного наследия,
- границы зон с особыми условиями использования территорий,
- границы зон действия публичных сервитутов,
- площадей образуемых и изменяемых земельных участков, и их частей,
- образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования,
- вида разрешенного использования образуемых земельных участков,
- местоположения существующих объектов капитального строительства,
- границ особо охраняемых природных территорий.

Задачами проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по формированию земельных участков с заданными параметрами в пределах красных линий и территориальных зон.

3. Обосновывающие материалы

- Кадастровый план территории кадастровых кварталов 37:24:020644, 37:24:020626, 37:24:020624, 37:24:020645, 37:24:020622, 37:24:020694, 37:24:020696, 37:24:020622, 37:24:020616, 37:24:020619, 37:24:020689, 37:24:020688, 37:24:020664, 37:24:020665, 37:24:020536, выданный ФГБУ «Кадастровая палата» по Ивановской области;

- Постановления администрации города Иванова №548 от 15.05.2020г. О подготовке документации по планировке территории в районе улиц Дубравной, 3-й Холмистой, 5-й Парковской, Попова;

- Письма №1943-01-13 от 10.08.2020г. Комитета Ивановской области по Государственной охране объектов культурного наследия;

- Письма №59-2-3-19 от 14.10.2020г. Главного управления МЧС России по Ивановской области;

- Письмо №24 от 16.09.2020г. АО «Ивановский Силикатный завод»

- Результаты инженерно-геодезических, - геологических, - гидрометеорологических изысканий.

Обосновывающие документы представлены в приложении.

						10/20-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

«фармацевтическая промышленность» (код вида 6.3.1), «пищевая промышленность» (код вида 6.4), «строительная промышленность» (код вида 6.6), «научно-производственная деятельность» (код вида 6.12), ориентировочной площадью 8424 кв. м. Образование земельного участка будет производиться путем образования земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. На данном земельном участке отсутствуют объекты недвижимости. образуемый земельный участок, имеет непосредственный доступ к землям общего пользования.

Земельный участок с условным номером обозначенным на чертеже проекта межевания :ЗУ3 образуется в коммунально-складской зоне (П-2) с видами разрешенного использования «Склады» (код вида 6.9), «хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1), «объекты дорожного сервиса» (код вида 4.9.1), ориентировочной площадью 6526 кв. м. Образование земельного участка будет производиться путем образования земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. На данном земельном участке имеются объекты недвижимости. образуемый земельный участок, имеет непосредственный доступ к землям общего пользования.

Земельный участок с условным номером обозначенным на чертеже проекта межевания :ЗУ4 образуется в коммунально-складской зоне (П-2) с видами разрешенного использования «хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1), объекты дорожного сервиса» (код вида 4.9.1), «деловое управление» (код вида 4.1), «легкая промышленность» (код вида 6.3) ориентировочной площадью 4626 кв. м. Образование земельного участка будет производиться путем образования земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. На данном земельном участке имеются объекты недвижимости. образуемый земельный участок, имеет непосредственный доступ к землям общего пользования.

5 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

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования – земельные участки с условными номерами 37:24:000000:ЗУ5, 37:24:000000:ЗУ6, 37:24:000000:ЗУ7, 37:24:020619:ЗУ8 ориентировочными площадями 23961 кв. м, 17193 кв. м, 6052 кв. м, 7135 кв. м соответственно.

6 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
										4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

7 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

В границах планируемой территории отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек границ этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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 и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В границах проектируемой территории публичные сервитуты, установленные ранее, отсутствуют, установление каких-либо новых сервитутов не требуется.

8 Приложения к графической части проекта

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Номер точки	Координаты	
	X	Y
ЗУ1		
1	5122,460	-2730,610
2	5094,110	-2720,790
3	5090,870	-2730,150
4	5105,610	-2746,440
5	5115,760	-2749,960
ЗУ2		
6	5026,160	-2351,280
7	5006,570	-2294,520
8	4956,490	-2291,960
9	4889,670	-2336,490
10	4894,720	-2377,950
11	5011,170	-2364,550
12	5017,430	-2362,350
13	5022,130	-2357,660
ЗУ3		
14	4788,590	-2390,170
15	4786,490	-2373,240
16	4729,060	-2315,520
17	4709,570	-2316,150
18	4691,720	-2323,900
19	4691,730	-2325,510
20	4681,270	-2327,160
21	4678,880	-2327,810
22	4682,300	-2350,080
23	4695,620	-2405,310
24	4787,510	-2390,300

Номер точки	Координаты	
	X	Y
ЗУ4		
25	5235,350	-2464,060
26	5236,360	-2452,490
27	5235,020	-2452,300
28	5204,140	-2448,160
29	5118,180	-2431,200
30	5115,190	-2430,610
31	5101,770	-2427,960
32	5120,390	-2490,580
33	5147,700	-2485,890
ЗУ5		
34	5209,240	-2952,260
35	5240,820	-2755,720
36	5207,240	-2744,060
37	5065,080	-2694,870
38	5060,500	-2709,160
2	5094,110	-2720,790
1	5122,460	-2730,610
39	5204,830	-2759,130
40	5192,100	-2838,310
41	5174,690	-2946,710
42	5242,270	-2746,700
43	5250,300	-2696,780
44	5215,480	-2687,680
45	5213,030	-2708,060
46	5208,690	-2735,080
47	5250,760	-2691,740
48	5272,670	-2438,770
49	5284,220	-2354,710
50	5275,280	-2352,730
51	5280,240	-2323,150
52	5288,370	-2324,510
53	5289,430	-2316,800
54	5254,780	-2311,130
55	5252,670	-2326,580
56	5237,880	-2434,930
26	5236,360	-2452,490
25	5235,350	-2464,060
57	5217,270	-2672,770
58	5216,080	-2682,680
ЗУ6		
57	5217,270	-2672,770
58	5216,080	-2682,680
59	5173,750	-2671,620
60	5170,170	-2686,480
61	4889,320	-2609,770
62	4691,070	-2544,610
63	4688,120	-2543,900
64	4681,800	-2525,190
65	4762,750	-2535,320

						10/20-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

Номер точки	Координаты	
	X	Y
66	5052,970	-2659,650
67	5173,820	-2692,660
68	5177,420	-2677,740
44	5215,480	-2687,680
45	5213,030	-2708,060
69	4748,770	-2568,840
70	4690,020	-2549,540
71	4694,240	-2562,020
ЗУ7		
70	4690,020	-2549,540
71	4694,240	-2562,020
72	4695,630	-2566,130
73	4654,300	-2553,140
74	4649,800	-2539,810
75	4689,700	-2549,430
76	4676,120	-2508,380
77	4676,450	-2423,640
78	4674,720	-2407,560
79	4654,910	-2409,690
80	4656,120	-2414,430
81	4654,780	-2414,570
82	4652,840	-2424,710
83	4614,020	-2439,530
84	4627,360	-2473,390
85	4647,900	-2534,210
63	4688,120	-2543,900
64	4681,800	-2525,190
ЗУ8		
86	5096,500	-2285,220
87	5082,380	-2262,390
6	5026,160	-2351,280
13	5022,130	-2357,660
12	5017,430	-2362,350
11	5011,170	-2364,550
10	4894,720	-2377,950
14	4788,590	-2390,170
24	4787,510	-2390,300
23	4695,620	-2405,310
78	4674,720	-2407,560
77	4676,450	-2423,640
88	4789,580	-2405,160
89	5027,140	-2377,810
90	5081,400	-2292,000
91	5087,930	-2286,340