

1. Основания для разработки проектной документации.

Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом выполнен в составе проекта планировки территории на основании:

- постановления Администрации города Иванова от 16.05.2016 №907 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом»;
- технического задания, выданного Администрацией города Иванова от 12.07.2016 №12-01-30-1269.

2. Цель разработки проекта:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и реконструкции объектов капитального строительства;
- корректировка красных линий улиц.

3. Используемые исходные материалы:

- информация о земельных участках, учтенных в государственном кадастре недвижимости, в кадастровых кварталах 37:24:030601, 37:24:030551, 37:24:030625, 37:24:030613, 37:24:030612, попадающих в пределы границ проектирования;
- материалы Генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197).

4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования имеется установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием геодезического оборудования, класс геодезической сети – ОМС 1, система координат – Иваново. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков.

5. Рекомендации по порядку установления границ на местности

						Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом (проект планировки территории с проектом межевания в его составе)			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
						Разраб	Яшанина	П	
						Проект межевания территории. Текстовая часть.			ООО КБ «Полянинов» г. Иваново

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе кадастровых работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Данным проектом предусматривается образование двух новых земельных участков.

Земельный участок с условным номером 37:24:030601:3У1 будет образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В границах образуемого земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением подземных коммуникаций.

Земельный участок с условным номером 37:24:030601:3У2 будет образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030601:15, находящегося в собственности, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности. В перераспределении будут участвовать земли и земельный участок, относящиеся к категории: земли населенных пунктов. Границы исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:030601:15 установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. В границах образуемого земельного участка присутствует объект капитального строительства – здание магазина с кадастровым номером 37:24:030601:74, принадлежащее на праве собственности правообладателю земельного участка.

7. Сервитуты и иные обременения

Проектируемая территория частично расположена в территориях особого градостроительного режима: в водоохранной зоне р. Уводь и в зоне археологического надзора и наблюдений (зона 3). Кроме того на территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территорий: охранная зона газораспределительной сети и охранная зона объекта электросетевого хозяйства. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), предусмотренные пп. 14-16 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878. Для территорий и земельных участков, находящихся в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства накладываются ограничения (обременения), установленные «Правилами охраны объектов электросетевого хозяйства», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160.

В границах проектируемой территории отсутствуют территории объектов культурного наследия.

Установление каких-либо дополнительных обременений или ограничений в отношении существующих и проектируемых земельных участков не требуется. В границах проектируемой территории отсутствуют установленные публичные сервитуты, установление новых сервитутов не требуется.

8. Формирование земельных участков

						Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом (проект планировки территории с проектом межевания в его составе)	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Проектом предусматривается образование двух новых земельных участков:

– с условным номером 37:24:030601:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, между улицами Окуловой и 8-м Проездом, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – земельные участки (территории) общего пользования (12.0), ориентировочной площадью – 6478 кв. м. В образовании земельного участка участвуют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и свободные от прав третьих лиц. В соответствии с картой градостроительного зонирования, входящей в состав Правил землепользования и застройки города Иваново, формируемый земельный участок расположен в двух территориальных зонах Р-2 и О-1, но в соответствии с картой функциональных зон, входящей в состав Генерального плана города Иваново, формируемый земельный участок расположен в рекреационной зоне. Проектом планировки территории установлено, что необходимо привести границы территориальных зон в соответствии с Генеральным планом.

– с условным номером 37:24:030601:ЗУ2 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 3-я Сосневская, дом 87/10, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – обслуживание жилой застройки (2.7), ориентировочной площадью – 1298 кв. м. Образование земельного участка предлагается осуществить путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030601:15, площадью 1234 кв. м, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 37:24:030601, ориентировочной площадью 64 кв. м в порядке статей 39.28 и 39.29 Земельного кодекса РФ. Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ориентировочной площадью 64 кв. м, участвующих в перераспределении, сформировать самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительных регламентов территориальной зоны Ж-1, не представляется возможным. Включение территории шириной от 1.9 до 1.3 м (расстояние от границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:030601:15 до красной линии) в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Образуемый земельный участок с условным номером 37:24:030601:ЗУ1 является земельным участком общего пользования, а образуемый земельный участок с условным номером 37:24:030601:ЗУ2 имеет непосредственный доступ к землям общего пользования.

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка с условным номером 37:24:030601:ЗУ1

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	-99.58	2342.70
2	-94.31	2345.93
3	-90.02	2349.02
4	-86.50	2352.58
5	-82.95	2357.32
6	-80.28	2362.41
7	-79.34	2366.14
8	-78.61	2383.85
9	-153.12	2387.05
10	-152.12	2418.70
11	-183.86	2420.11
12	-191.81	2420.46
13	-169.99	2320.42
14	-169.31	2318.00
15	-168.24	2316.46

						Документация по планировке территории города Иваново, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом (проект планировки территории с проектом межевания в его составе)	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

16	-166.86	2315.31
17	-165.28	2314.63
18	-163.56	2314.42
19	-162.06	2314.60
20	-159.96	2315.40
1	-99.58	2342.70

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка с условным номером 37:24:030601:ЗУ2

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
21	-74.17	2522.44
22	-74.09	2524.31
23	-73.42	2539.41
24	-72.44	2555.75
25	-88.31	2556.44
26	-101.94	2557.75
27	-106.18	2557.85
28	-113.31	2558.27
29	-112.20	2547.35
30	-111.92	2526.09
31	-111.90	2524.74
21	-74.17	2522.44

9. Формирование красных линий

Формирование новых красных линий на рассматриваемой территории не требуется. Проектом планировки предусматривается только корректировка существующих красных линий. На чертеже проекта межевания отображены линии отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Отступы составляют 3 м.

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	-82.75	2391.823
2	-75.637	2504.137
3	-231.053	2512.728
4	-203.001	2420.961
5	-139.019	2418.119
6	-139.773	2394.276
1	-82.75	2391.823
7	-73.926	2522.425
8	-68.970	2633.632
9	-240.718	2644.176
10	-245.909	2572.341
11	-236.120	2532.320
7	-73.926	2522.425
12	-68.061	2653.919
13	-61.614	2768.072
14	-231.467	2779.579
15	-239.567	2665.073
12	-68.061	2653.919

						Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом (проект планировки территории с проектом межевания в его составе)	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

10. Правовой статус объекта межевания

На период подготовки проекта межевания, территория проектирования является застроенной, имеются действующие автомобильные дороги, действующие и выведенные из эксплуатации линейные объекты инженерных сетей. В границах проектируемой территории объекты самовольного размещения отсутствуют.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

11. Основные технико-экономические показатели

Параметры земельных участков:

Наименование показателя	Условный номер земельного участка	Единица измерения	Показатель	Разрешенное использование
Площадь образуемого земельного участка	37:24:030601:ЗУ1	кв. м	6478	Территории (земельные участки) общего пользования (12.0)
Площадь образуемого земельного участка	37:24:030601:ЗУ2	кв. м	1298	Обслуживание жилой застройки (2.7)

						Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами 2-й Сосневской, Окуловой, Каравайковой, 8-м Проездом (проект планировки территории с проектом межевания в его составе)	Л и с т
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		