

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

- 1.1 Текстовая часть: Пояснительная записка
- 1.2 Графическая часть:
 - чертеж красных линий
 - чертеж границ образуемых земельных участков

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 2.1. Графическая часть:
 - материалы по обоснованию проекта межевания территории

Изм.	Кол.уч	Лист	№до	Подп	Дата				
						33/2021-ПМТ			
						Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 5-й Снежной, Озерной, 2-й Сокольской, Плесской	Стадия	Лист	Листов
Директор		Забываев					ПМТ	1	6
Исполнитель		Забываев				<i>Пояснительная записка</i>	ООО «ГеоСтрой»		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 5-й Снежной, Озерной, 2-й Сокольской, Плесской, выполнен ООО «ГеоСтрой» на основании постановления Администрации города Иванова от 18.11.2021 № 1352 «О подготовке проекта межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 5-й Снежной, Озерной, 2-й Сокольской, Плесской», 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-ОЗ.
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» (далее – Проект красных линий 2010 г.).

Цель разработки проекта межевания территории:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление, изменение красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, установление красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не влекущее за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			33/2021-ПМТ						2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Территория проектирования, её основные характеристики

Ориентировочная площадь территории города Иванова, ограниченной улицами 5-й Снежной, Озерной, 2-й Сокольской, Плесской, – 3,3 га (границы проектируемой территории приняты по координируемым и устанавливаемым в проекте красным линиям).

Планируемая территория относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:030236.

Современное состояние территории – жилая зона.

В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне и зоне рекреационного назначения.

В соответствии с Правилами территория относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, зоне охраняемых природных территорий Р-1, территории общего пользования.

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 «ГеоМир» в 2021 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование семи земельных участков:

1. Земельного участка с условным номером :ЗУ1 ориентировочной площадью 1073 кв.м, входящего в территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 5-я Снежная, дом 20А, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» путем перераспределения в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации:

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:54 площадью 759 кв.м, находящегося в частной собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:79 площадью 200 кв.м, договор аренды которого необходимо расторгнуть до постановки на кадастровый учет образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1;

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:78 площадью 142 кв.м, договор аренды которого необходимо расторгнуть до постановки на кадастровый учет образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1;

- земель, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Земельные участки с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ3 ориентировочными площадями 631 кв.м и 733 кв.м соответственно, входящие в территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, расположенные по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 5-я Снежная, дом 20Б, с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» путем перераспределения в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации:

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:41 площадью 900 кв.м, находящегося в частной собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:81 площадью 360 кв.м, договор аренды которого необходимо расторгнуть до постановки на кадастровый учет образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ3;

- земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

								Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	33/2021-ПМТ		3

3. Земельные участки с условными номерами :ЗУ4 и :ЗУ5 ориентировочными площадями 653 кв.м и 707 кв.м соответственно, входящие в территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, расположенные по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 5-я Снежная, дом 20Г, с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» путем перераспределения в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации:

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:42 площадью 900 кв.м, находящегося в частной собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:56 площадью 360 кв.м, договор аренды которого необходимо расторгнуть до постановки на кадастровый учет образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ4 и :ЗУ5;

- земель, государственная собственность на которые не разграничена.

4. Земельные участки с условными номерами :ЗУ6 и :ЗУ7 ориентировочными площадями 662 кв.м и 1155 кв.м соответственно, входящие в территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, расположенные по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 5-я Снежная, дом 22 и у дома 22, с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» путем перераспределения в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации:

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:26 площадью 900 кв.м, находящегося в частной собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:37 площадью 405 кв.м, находящегося в частной собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 37:24:030236:55 площадью 390 кв.м, договор аренды которого необходимо расторгнуть до постановки на кадастровый учет образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ6 и :ЗУ7;

- земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Границы образуемого земельного участка приняты с учетом нормативной ширины в красных линиях улиц и дорог местного значения, установленной Решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Иваново», требований статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание градостроительные регламенты, установленные Правилами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	33/2021-ПМТ	Лист
							4

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4492.76	2883.10
2	4498.10	2910.64
3	4498.95	2915.01
4	4500.22	2921.55
5	4500.50	2922.44
6	4477.46	2926.88
7	4477.28	2926.10
8	4476.20	2920.59
9	4474.83	2913.76
10	4469.90	2889.10
11	4477.22	2887.18
12	4475.30	2877.09
13	4491.18	2874.79
14	4492.39	2881.19

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ2

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4505.34	2875.20
2	4514.03	2919.83
3	4500.50	2922.44
4	4500.22	2921.55
5	4498.95	2915.01
6	4498.10	2910.64
7	4492.76	2883.10
8	4492.39	2881.19
9	4491.74	2877.77

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ3

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4521.84	2875.48
2	4527.55	2904.93

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	33/2021-ПМТ	Лист
							5

3	4529.88	2916.64
4	4529.91	2916.78
5	4514.03	2919.83
6	4505.34	2875.20
7	4521.22	2872.21

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :3У4

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4535.39	2869.53
2	4543.97	2914.07
3	4529.91	2916.78
4	4529.88	2916.64
5	4527.55	2904.93
6	4521.84	2875.48
7	4521.22	2872.21

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :3У5

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4551.29	2869.78
2	4557.00	2899.23
3	4558.76	2908.18
4	4559.32	2911.11
5	4543.97	2914.07
6	4535.39	2869.53
7	4550.70	2866.64
8	4551.11	2868.82

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :3У6

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4565.18	2863.91
2	4573.20	2905.39
3	4558.76	2908.18
4	4557.00	2899.23

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	33/2021-ПМТ	Лист
							6

5	4551.29	2869.78
6	4551.11	2868.82
7	4550.70	2866.64

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ7

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4593.58	2861.67
2	4599.29	2891.12
3	4601.01	2900.01
4	4573.20	2905.39
5	4565.18	2863.91
6	4593.00	2858.66

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

Проект красных линий 2010 г. установил красные линии улиц 6-я и 7-я Снежная между улицами Озерная и Плесская. Однако Генеральный план города не предусматривает здесь улиц и дорог местного значения. Фактически рассматриваемые территории общего пользования практически не заняты подъездными путями. Кроме того, в соответствии с Правилами часть этих территорий общего пользования находится в границах территориальной зоны охраняемых природных территорий Р-1; в соответствии с решением Малого Совета Ивановского областного Совета народных депутатов от 14.07.1993 № 147 «О памятниках природы Ивановской области» и от 14.07.1993 № 148 «Об установлении границ территорий с особым правовым режимом использования земель» - в границах природного объекта, предлагаемого под особую охрану (Лесного массива в местечке Лесное).

В связи с изложенным красные линии, утвержденные Проектом красных линий 2010 г., в рассматриваемой части подверглись корректировке: красные линии сохраняются в той части, в которой они необходимы для обеспечения подъездных путей к земельным участкам, находящимся в частной собственности. При необходимости организации подъездных путей в границах Лесного массива в местечке Лесное необходимо обеспечить сохранность деревьев и соблюдение особого режима использования земель.

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
----------------------------	----------	----------

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	33/2021-ПМТ	Лист 7
------	---------	------	-------	---------	------	-------------	-----------

1	4443,76	2859,74
2	4484,87	2850,43
3	4485,95	2859,13
4	4530,81	2852,78
5	4632,85	2833,91
6	4652,47	2829,91
7	4450,45	2881,10
8	4467,82	2878,18
9	4491,18	2874,79
10	4491,74	2877,77
11	4651,96	2847,54
12	4676,77	2975,60
13	4459,58	2930,32
14	4601,59	2902,97
15	4607,29	2932,41
16	4584,65	2936,56
17	4581,75	2920,76
18	4540,20	2928,38
19	4499,92	2935,76
20	4461,89	2942,73
21	4472,42	2999,48
22	4510,18	2991,69
23	4550,44	2983,38
24	4553,40	3000,18
25	4513,35	3008,17
26	4474,14	3015,98

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

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	4443,76	2859,74
2	4484,87	2850,43
3	4485,95	2859,13
4	4530,81	2852,78
5	4632,85	2833,91

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	33/2021-ПМТ	Лист 8
------	---------	------	-------	---------	------	-------------	-----------

6	4652,47	2829,91
4	4669,20	2838,22
5	4691,38	2957,62
6	4678,29	2975,30
7	4553,40	3000,18
8	4513,35	3008,17
9	4474,14	3015,98
10	4472,42	2999,48
11	4461,89	2942,73
12	4459,58	2930,32
13	4450,45	2881,10

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

33/2021-ПМТ

Лист

9