

Заверение главного инженера проекта

Проектная документация по планировке территории разработана в соответствии с решениями генерального плана, правил землепользования и застройки, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Директор ООО «Инвест Кадастр»

Адушева Н. В.

						007-И/2018			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Директор		Адушева Н.В.			01.19	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Адушева Н.В.			01.19		ПМ	2	
							ООО «Инвест Кадастр»		

Содержание

I. Основная часть (утверждаемая)

1. Введение	4
2. Территория проектирования, ее основные характеристики	5
3. Характеристика объекта	7
4. Инженерная и транспортная инфраструктура	11

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Анализ современного состояния территории	12
2. Обоснование проектных решений.	13

Приложения

- Постановление администрации города Иванова от 18.10.2018 №1310
- Постановление администрации города Иванова от 120.12.2018 №1727
- Письмо АО «Водоканал» от 06.08.2018 №3404
- Письмо ИП Михайлова А.Ю.
- Письмо АО «Газпром газораспределение Иваново» от 27.12.2018 №и-3805
- Письмо ПАО «Ростелеком» от 28.11.2018 №0317/05/5152-18
- Письмо АО «ИГТСК» от 26.11.2018 №06-06-4687
- Соглашение об установлении сервитута между ЗАО «НТК» и АО «Ивгорэлектросеть» от 19.11.2018 г.

Графические материалы

1. Чертеж проекта межевания территории М 1:1000.
2. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000.

						№007-И/2018	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

І. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

(утверждаемая)

1. Ведение

Проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации города Иваново «Об утверждении задания на проведение инженерных изысканий и о подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Тимирязева, Дзержинского, Войкова, и ее продолжением по направлению на юг до пересечения с границей реки Уводь, с южной стороны - северным берегом реки Уводь (проект межевания территории)» от 18.10.2018 №1310 (в редакции постановления Администрации города Иванова от 20.12.2018 №1727). Проект межевания разработан в соответствии с утвержденным техническим заданием для выполнения работ по подготовке проекта межевания территории №12-01-30-4256 от 18.01.2019 г.

Территория проектирования: территория города Иванова в границах производственной зоны П-1, ограниченной улицами Тимирязева, Дзержинского и земельным участком с кадастровым номером 37:24:000000:180.

Цель разработки проекта: определение местоположения границ образуемых земельных участков. Проектом предусмотрено образование одного земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 37:24:020127:633, находящегося в частной собственности.

Предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельного участка в целях определения местоположения его границ для кадастрового учета, в соответствии с требованиями земельного законодательства. Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт(планов) земельных участков и образования объектов недвижимости.

						№007-И/2018	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. Территория проектирования, ее основные характеристики

В административном отношении проектируется территория в кадастровом квартале 37:24:020127 города Иваново Ивановской области.

Территория, в отношении которой разработан настоящий проект межевания, ограничена улицами Тимирязева, Дзержинского и земельным участком с кадастровым номером 37:24:000000:180. Проектируемая территория расположена в одной территориальной зоне - «Производственная зона П-1». Поэтому в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры большая часть земельных участков имеет вид разрешенного использования: для производственной деятельности, для размещения производственных административных зданий, строений, сооружений и их объектов, что не противоречит требованиям Правил землепользования и застройки города Иванова.

Основными внешними факторами, определяющими планировочную структуру территории, являются наличие существующей многоэтажной производственной застройки, а также соседство с объектами инженерной инфраструктуры. Большая часть планируемой территории, как элемента планировочной структуры, образована сформированными земельными участками.

Отступы от красных линий в целях размещения зданий, строений, сооружений принимаются в соответствии с действующим Правилами землепользования и застройки г. Иваново.

Проектируемая территория расположена на землях категории «земли населенных пунктов». Площадь территории - 5,94 га.

Общий проектный баланс территории приведен в таблице 1.

Таблица 1

Проектный баланс территории

№	Территории	Показатель	
		Площадь, кв.м.	%
1	Производственная зона	5,21 га	87,7
2	Коммунально-складская зона	0,37 га	6,2
3	Зона озеленения специального назначения	0,36 га	6,1
Общая площадь территории		5,94 га	100

						№007-И/2018	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой разработан проект межевания приведен в таблице 1.

Таблица 1.

Перечень координат характерных точек границ территории,
в отношении которой разработан проект межевания

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2491.81	-1346.89
2	2471.89	-1307.74
3	2496.88	-1271.20
4	2525.48	-1217.94
5	2525.89	-1199.78
6	2521.49	-1166.15
7	2518.81	-1155.05
8	2545.63	-1143.64
9	2529.65	-1109.73
10	2540.74	-1104.37
11	2522.87	-1066.79
12	2410.29	-1118.97
13	2378.86	-1050.92
14	2366.10	-1058.53
15	2363.04	-1081.69
16	2291.57	-1117.64
17	2295.46	-1131.71
18	2289.47	-1145.95
19	2274.72	-1163.76
20	2291.75	-1188.17
21	2295.28	-1196.46
22	2298.77	-1202.88
23	2303.28	-1210.98
24	2312.42	-1233.25
25	2315.41	-1241.67
26	2319.52	-1256.02
27	2320.67	-1269.11
28	2321.31	-1287.41
29	2321.88	-1307.90
30	2334.21	-1314.94
31	2324.37	-1349.66
32	2319.85	-1348.64
33	2318.31	-1424.27
1	2491.81	-1346.89

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

№007-И/2018

Лист

6

Поскольку на проектируемую территорию отсутствует утвержденный проект планировки территории, для утверждения данного проекта межевания в соответствии с законодательством РФ необходимо проводить публичные слушания.

3.Характеристика объекта

Проектом межевания территории предусматривается установление границ нового земельного участка в западной части кадастрового квартала. Образуемый земельный участок :ЗУ1 отображен на чертеже проекта межевания территории.

Участок образовывается путем перераспределения земель, находящихся в государственной собственности и земельного участка с кадастровым номером 37:24:020127:633, находящегося в частой собственности в соответствии с пп. 2 п. 1. 39.28 Земельного Кодекса РФ.

Исходный участок с кадастровым номером 37:24:020127:633, расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Дзержинского, 39, с разрешенным использованием: для котельной, принадлежит на праве собственности ЗАО «Новая тепловая компания», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №37:24:020127:633-37/073/2018-4 от 14.06.2018 г. Границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Площадь земель государственной и муниципальной собственности, включаемых в образуемый земельный участок путем перераспределения (:Т/п1, :Т/п2, :Т/п3, :Т/п4) составляет 365 кв.м. Экспликация исходного и образуемого земельных участков и земель общего пользования приведена в таблице 2.

						№007-И/2018	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**Экспликация исходного, образуемого земельных участков
и земель общего пользования**

№ п./п	Кадастровый номер земельного участка (номер квартала)	Обозначение	Категория земель	Правообладатель земельного участка	Правообладатель земельного участка после процедуры перераспределения	Площадь полосы отвода (кв.м.)
1	37:24:020127:633	-	земли населенных пунктов	ЗАО «Новая тепловая Компания»	-	3220
2	37:24:020127	:Т/п1			-	31
3	37:24:020127	:Т/п2			-	30
4	37:24:020127	:Т/п3			-	299
5	37:24:020127	:Т/п4			-	5
6	37:24:020127	:ЗУ1		-	ЗАО «Новая тепловая Компания»	3585

Образуемый земельный участок :ЗУ1 проектируется в территориальной зоне П-1 «Производственная зона» с видом разрешенного использования – коммунальное обслуживание (код вида 3.1) и предназначен для размещения объекта капитального строительства – котельной, расположенной по адресу: г. Иваново, ул. Дзержинского, 39 .

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 составляет - 3585 кв. м. Площадь земельного участка округлена до целого метра для дальнейшей постановки на кадастровый учет в соответствии с требованиями ст. 34 приказа Минэкономразвития от 8 декабря 2015 г. N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка приведен в таблице 3.

						№007-И/2018	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

Таблица 3

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка

СК- Местная г. Иваново

Номер точки	Координаты	
	X	Y
:ЗУ1 - площадь: 3585 кв. м		
1	2351.70	-1284.35
2	2357.00	-1273.59
3	2378.61	-1217.23
4	2343.92	-1202.19
5	2342.42	-1201.83
6	2341.88	-1203.00
7	2332.10	-1199.22
8	2326.92	-1241.49
9	2324.22	-1241.49
10	2316.49	-1241.47
11	2317.27	-1242.97
12	2320.36	-1255.30
13	2321.78	-1267.77
14	2322.19	-1276.88
15	2322.62	-1291.51
16	2322.74	-1302.42
17	2322.78	-1305.24
18	2322.67	-1307.53
19	2329.98	-1311.23
20	2338.60	-1292.73
21	2344.08	-1280.83
22	2349.89	-1283.50
1	2351.70	-1284.35
23	2334.57	-1298.14
24	2337.20	-1292.12
25	2330.08	-1289.17
26	2327.57	-1295.27
23	2334.57	-1298.14

Таблица 4

Основные характеристики образуемого земельного участка :ЗУ1

1	Площадь, кв.м	3585
2	Категория земель	земли населенных пунктов
3	Разрешенное использование	коммунальное обслуживание
4	Адрес	Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Дзержинского, д. 39

						№007-И/2018	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

Размещение объекта с учётом особых условий использования территорий.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Территория образуемого земельного участка частично расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- Водоохранная зона реки Уводь, учетн. №37.24.2.177,
- Охранная зона газопровода к котельной, расположенного: Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Дзержинского, д. 39, от места врезки в существующий газопровод по ул. Тимирязева до здания котельной по ул. Дзержинского, д. 39 в г. Иваново, учетн. №37.24.2.750,
- Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 35кВ №3737, учетн. №37.24.2.25,
- Охранная зона Подстанции "Ивановская-4", 110/35/6 кВ, учетн. №37.24.2.111,
- санитарно-защитная зона промышленных и коммунально-складских предприятий, отраженная на материалах Генерального плана г. Иваново.

В рамках данного проекта предусмотрено образование части земельного участка для установления публичного безвозмездного сервитута для соблюдения охранных зон электрических сетей площадью 62 кв.м. Площадь части земельного участка округлена до целого метра для дальнейшей постановки на кадастровый учет в соответствии с требованиями ст. 34 приказа Минэкономразвития от 8 декабря 2015 г. N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке. Каталог координат поворотных точек образуемой части земельного участка приведен в таблице 5.

						№007-И/2018	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Координаты поворотных точек границ части образуемого земельного участка

Номер точки	Координаты	
	X	Y
:ЗУ1/чзу1 - площадь: 62 кв. м		
1	2351.70	-1284.35
2	2357.00	-1273.59
27	2367.80	-1245.42
28	2366.24	-1246.44
29	2355.71	-1270.47
30	2355.92	-1274.11
31	2353.09	-1279.55
32	2350.36	-1283.72
1	2351.70	-1284.35

На территории образуемого земельного участка :ЗУ1 расположен объект недвижимого имущества – нежилое здание с К№ 37:24:020127:734.

Проектом межевания не предусматривается образование земельных участков, которые необходимо отнести к территориям общего пользования.

4. Инженерная и транспортная инфраструктура

Транспортная инфраструктура.

Проектируемая территория обеспечена объектами социального и культурного обслуживания населения, строительство новых объектов не предусматривается.

Проектируемая территория обслуживается магистралью общегородского значения регулируемого движения по улице Тимирязева, улице Дзержинского и магистралью районного значения регулируемого движения по улице Шестернина, а также сетью внутриквартальных проездов.

Организация движения общественного транспорта на планируемой территории остается без изменений.

Инженерная инфраструктура.

Планируемая территория на момент разработки проекта планировки полностью обеспечена инженерными коммуникациями.

						№007-И/2018	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Анализ современного состояния территории

Территория, в отношении которой разработан настоящий проект межевания: территория города Иванова в границах производственной зоны П-1, ограниченной улицами Тимирязева, Дзержинского и земельным участком с кадастровым номером 37:24:000000:180. Проектируется территория в кадастровом квартале 37:24:020127 города Иваново Ивановской области

Проектируемая территория расположена в одной территориальной зоне - «Производственная зона П-1», часть территории попадает в территорию общего пользования. Поэтому в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры большая часть земельных участков имеет вид разрешенного использования: для производственной деятельности, для размещения производственных административных зданий, строений, сооружений и их объектов, что не противоречит требованиям Правил землепользования и застройки города Иванова.

Исходный участок с кадастровым номером 37:24:020127:633, расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Дзержинского, 39, с разрешенным использованием: для котельной, принадлежит на праве собственности ЗАО «Новая тепловая компания», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №37:24:020127:633-37/073/2018-4 от 14.06.2018 г. Границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Территория исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:020127:633, а следовательно и территория образуемого земельного участка частично расположена *в следующих зонах с особыми условиями использования территории:*

- Водоохранная зона реки Уводь, учетн. №37.24.2.177,
- Охранная зона газопровода к котельной, расположенного: Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. Дзержинского, д. 39, от места врезки в

						№007-И/2018	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

существующий газопровод по ул. Тимирязева до здания котельной по ул. Дзержинского, д. 39 в г. Иваново, учетн. №37.24.2.750,

- Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 35кВ №3737, учетн. №37.24.2.25,

- Охранная зона Подстанции "Ивановская-4", 110/35/6 кВ, учетн. №37.24.2.111,

- санитарно-защитная зона промышленных и коммунально-складских предприятий, отраженная на материалах Генерального плана г. Иваново.

Проектируемая территория обеспечена объектами социального и культурного обслуживания населения, строительство новых объектов не предусматривается.

Проектируемая территория обслуживается магистралью общегородского значения регулируемого движения по улице Тимирязева, улице Дзержинского и магистралью районного значения регулируемого движения по улице Шестернина, а также сетью внутриквартальных проездов.

Организация движения общественного транспорта на планируемой территории остается без изменений.

Планируемая территория на момент разработки проекта планировки полностью обеспечена инженерными коммуникациями.

2. Обоснование проектных решений.

Проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации города Иваново «Об утверждении задания на проведение инженерных изысканий и о подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Тимирязева, Дзержинского, Войкова, и ее продолжением по направлению на юг до пересечения с границей реки Уводь, с южной стороны - северным берегом реки Уводь (проект межевания территории)» от 18.10.2018 №1310. Проект межевания разработан в соответствии с утвержденным техническим заданием для вы-

						№007-И/2018	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



полнения работ по подготовке проекта межевания территории №12-01-30-4256 от 18.01.2019 г.

При подготовке проекта межевания территории использованы следующие исходные данные:

- Топографический план территории, выполненный в 2018 году;
- Информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в единого государственном реестре недвижимости. (кадастровым план территории);
- Материалы генерального плана и Правил землепользования и застройки г. Иваново.

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

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов РФ»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 г. №402;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Закон Ивановской области от 14.07.2008 №82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области»;

						№007-И/2018	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 №526-п;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;
- Генеральный план города Иванова, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 г. №323 (в редакции решения от 25.05.2016 г. №197);
- Правила землепользования и застройки г. Иваново, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694 (в редакции решения от 21.02.2018 г. №519);
- Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципального собственности и земельного участка, находящегося в частной собственности на основании пп. 2, п. 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципального собственности и земельного участка с кадастровым номером 37:24:020127:633, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Дзержинского, 39, предлагается с целью рационального использования территории земель общего пользования, ограниченной территориально и не используемой для проезда и прохода, а также для целей упорядочения границ земельного участка

						№007-И/2018	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



с кадастровым номером 37:24:020127:633 путем исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Необходимо отметить, что территория земель общего пользования между участками с кадастровыми номерами 37:24:020127:633 и 37:24:020127:800 шириной 4,30 м-2,60 м не включена в образуемый земельный участок :ЗУ1 в связи с необходимостью обеспечения прохода и проезда для земельного участка с кадастровым номером 37:24:020127:800, а также для зданий и сооружений, расположенных на этом земельном участке.

						№007-И/2018	Лист
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Приложения

						№007-И/2018	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		