

## Содержание тома

№ п\п	Наименование	Примечание (стр.)
	<b>I. Основная часть проекта межевания территории</b>	
	<b>Текстовая часть</b>	
1	Пояснительная записка	3
	<b>Приложения</b>	
1.1	Таблица. 1 этап образования земельных участков	8
1.2	Таблица. 2 этап образования земельных участков	9
1.3	Таблица. 3 этап образования земельных участков	10
1.4	Таблица. 4 этап образования земельных участков	11
1.5	Таблица. 5 этап образования земельных участков	12
2	Схемы расположения образуемых земельных участков по этапам. Каталоги координат образуемых земельных участков.	13
	<b>Графическая часть</b>	
1	Чертеж 1 этапа межевания территории	
2	Чертеж 2 этапа межевания территории	
3	Чертеж 3 этапа межевания территории	
4	Чертеж 4 этапа межевания территории	
5	Чертеж 5 этапа межевания территории	
	<b>II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
	<b>Графическая часть</b>	
1	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части города Иванова, в границах, ограниченной улицами Почтовая, Кузнецова, Жарова, проспектом Ленина в границах кадастрового квартала 37:24:040234. Проект межевания выполнен в соответствии с Постановлением Администрации города Иванова от 12.09.2016 года № 1682 и техническими заданиями заказчиков.

Площадь территории в границах проектирования – 8,89 га

Цели и задачи разработки проекта межевания:

- Установление, изменение, отмена красных линий.
- Образование земельных участков для строительства.

Документация подготовлена в соответствии со статьей 43 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 28.08.2020).

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

В границах проекта межевания особо охраняемые природные территории, а также объекты культурного наследия отсутствуют.

Местоположение зон с особыми условиями использования территорий и объектов капитального строительства отражено на чертеже по обоснованию проекта межевания территории.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых 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.

### Исходные материалы

В качестве исходных материалов и документов использовались:

- кадастровые выписки о земельных участках, представленные Управлением Росреестра по Ивановской области; информация о правообладателях и правах на исходные участки, их площадях и видах разрешенного использования, о наличии (отсутствии) объектов капитального строительства.
- топографический план территории с нанесенными предварительными проектными решениями;
- отчеты об инженерно-геодезических, инженерно - геологических, инженерно - экологических, инженерно-гидрометеорологических и экономических изысканиях;
- материалы территориального планирования городского округа Иваново.

#### Нормативная база для проектирования:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123 - ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»
6. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №738 /пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

7. Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке, утвержденный постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 №402.

8. Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 №564.

9. Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а так же о форме и порядке их предоставления»

10. «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).

11. Закон Ивановской области «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» от 14.07.2008 №82-ОЗ.

12. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 №526-п.

13. Местные нормативы градостроительного проектирования г. Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 №235.

14. Генеральный план г. Иваново, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323.

15. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694.

16. Постановление Администрации г. Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории г. Иванова»

17. Постановление Администрации города Иванова от 20.03.2013 № 644 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной площадью Пушкина, улицами Жарова, Кузнецова, Ярославской, Парижской Коммуны, Почтовой, Зеленой, Большой Воробьевской, Варенцовой, Почтовой в г. Иваново»

### **Опорно-межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования существует установленная местная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Опорная межевая сеть выполнена для территории муниципального образования с определением контрольных пунктов полигонометрии.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

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

### **Проектные предложения по межеванию территории**

В соответствии с планировочной структурой, а также с кадастровыми сведениями о земельных участках, определены границы земельных участков, планируемых для размещения объектов, а также территорий общего пользования.

Границы земельных участков, не затронутые проектными решениями, оставлены без изменения.

Местоположение границ земельных участков устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова», утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в действующей редакции).

Номера формируемых земельных участков и их границы отображены на графическом материале «Чертеж межевания территории».

Координаты поворотных точек границ формируемых земельных участков приведены в Приложении 2 (Схемы расположения и каталоги координат образуемых земельных участков).

Порядок и процедуры образования земельных участков, требования к образуемым земельным участкам установлены Земельным кодексом Российской Федерации.

При разработке и реализации проекта межевания должны быть учтены следующие условия:

1. Согласно позиции Департамента недвижимости Минэкономразвития России, изложенной в письме от 10.10.2017 № Д23и-5855, в силу статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается перераспределение земель и нескольких земельных участков (вне зависимости от формы их собственности). То есть при перераспределении может быть образован один земельный участок в случае перераспределения земель и одного земельного участка. При этом с учетом положений статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации образование одного земельного участка путем преобразования нескольких земельных участков допускается только при объединении земельных участков.

2. Согласно статье 11.2 Земельного кодекса РФ образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

3. Согласно пункту 1 статьи 39.27 Земельного кодекса РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается, если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута.

4. Статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень случаев и оснований перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности:

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков 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;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Также, согласно подпункту 9 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган должен принять решение об отказе в заключении соглашения о пере-

распределении земельных участков в случае, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Информация по образуемым земельным участкам в пять этапов отражена в приложении 1.1-1.5 в таблицах №№ 1-5 соответственно.

Проектом предусмотрено образование многоконтурного земельного участка 37:24:000000:ЗУ1 площадью 4429 кв.м. под дождевой коллектор, состоящего из двух контуров.

Кроме земельных участков для дождевого коллектора, проектом предусмотрено формирование следующих земельных участков для строительства:

- 37:24:040234:ЗУ4 площадью 105 кв.м. для строительства трансформаторного пункта, код вида 3.1.1;

- 37:24:040234:ЗУ15 площадью 2429 кв.м для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), код вида 2.6;

- 37:24:040234:ЗУ17 площадью 3878 кв.м для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), код вида 2.6;

- 37:24:040234:ЗУ18 площадью 3066 кв.м для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), код вида 2.6.

В границы образуемого земельного участка 37:24:040234:ЗУ15 попадает земельный участок с кад.№ 37:24:040234:32 (ижс), права на которые не оформлены. По сведениям ЕГРН по адресу: г. Иваново, ул. Жарова, д. 17А, на кадастровом учете стоит ОКС (жилой дом) с кад. № 37:24:040234:72, на который зарегистрировано право собственности и запрет регистрации, но который по факту отсутствует. Учитывая изложенное, образовать земельный участок с кад. № 37:24:040234:ЗУ15 будет возможно только после снятия с кадастрового учета указанных земельного участка и жилого дома.

В границу образуемого земельного участка 37:24:040234:ЗУ18 попадают земельные участки с кад. №№ 37:24:040234:21, 37:24:040234:38 и 37:24:040234:39 с ВРИ «гараж». Необходимо расторгнуть договор аренды на земельный участок с кад.№ 37:24:040234:21, осуществить снос гаражей и снять вышеуказанные земельные участки с кадастрового учета.

Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, между собой, а также с землями, государственная собственность на которые не разграничена, возможно исключительно при наличии согласия собственников земельных участков.

### **Сервитуты и иные обременения**

В границах планируемой территории границы зон действия публичных сервитутов, в т.ч. границы земельных участков, предназначенных для эксплуатации инженерных коммуникаций, нанесены в соответствии со сведениями, содержащимися в государственном кадастре недвижимости.

Обременениями земельных участков в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры: сети электроснабжения, связи, газопроводов, нефтепроводов, водопроводов.

Охранные зоны сетей связи и сооружений связи определены в соответствии с Федеральным законом от 07.07.2003 г. №126-ФЗ (ред. от 07.02.2011) «О связи» и Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

## **Приложения**

## Приложение 1.1

**Таблица 1**  
**Образование земельных участков, 1 этап**

Образуемые земельные участки	Площадь кв.м	ВРИ	Исходные земельные участки	Способ образования
37:24:000000:3У1	4429	Предоставление коммунальных услуг. Код вида. 3.1.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	Ст. 11.3 ЗК РФ
37:24:040234:3У1	1477	среднеэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.5	37:24:040234:27 (частная собственность) 37:24:040234:26(частная собственность)	I Этап Ст. 11.7 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, между собой.
37:24:040234:3У2	229	Земельные участки (территории) общего пользования. Код вида 12.0		
37:24:040234:3У3	18	Земельные участки (территории) общего пользования. Код вида 12.0		
37:24:040234:3У4	105	Предоставление коммунальных услуг. Код вида. 3.1.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	Ст. 11.3 ЗК РФ
37:24:040234:3У5	3886	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:20 (частная собственность) 37:24:040234:19(частная собственность) 37:24:040234:17 (частная собственность, требуется уточнение границ земельного участка) 37:24:040234:47 (частная собственность) 37:24:040234:48 (частная собственность) 37:24:040234:36 (частная собственность) 37:24:040234:85 (частная собственность)	I Этап Ст. 11.7 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, между собой.
37:24:040234:3У6	54	Земельные участки (территории) общего пользования. Код вида 12.0		
37:24:040234:3У7	323	Земельные участки (территории) общего пользования. Код вида 12.0		
37:24:040234:3У8	575	Земельные участки (территории) общего пользования. Код вида 12.0.		

## Приложение 1.2

**Таблица 2**  
**Образование земельных участков, 2 этап**

Образуемые земельные участки	Площадь кв.м	ВРИ	Исходные земельные участки	Способ образования
37:24:040234:3У9	1600	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:3У1 (частная собственность) и земли, государственная собственность на которые не разграничена. <i>В границы образуемого земельного участка попадает земельный участок с кад.№ 37:24:040234:32 (ижс), права на которые не оформлены. По сведениям ЕГРН по адресу : г. Иваново, ул. Жарова, д. 17А, на кадастровом учете стоит ОКС (жилой дом) с кад.№ 37:24:040234:72, на который зарегистрировано право собственности и запрет регистрации, но который по факту отсутствует. Учитывая изложенное, образовать земельный участок с кад. № 37:24:040234:3У9 будет возможно только после снятия с кадастрового учета указанных земельного участка и жилого дома .</i>	2 Этап Ст. 39.28 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
37:24:040234:3У10	4918	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:3У5(частная собственность) и земли, государственная собственность на которые не разграничена. <i>(В границу образуемого земельного участка попадают земельные участки с кад. №№ 37:24:040234: 21, 37:24:040234: 38 и 37:24:040234: 39 с ВРИ «гараж». Необходимо расторгнуть договор аренды на земельный участок с кад.№ 37:24:040234: 21, осуществить снос гаражей и снять вышеуказанные земельные участки с кадастрового учета)</i>	2 Этап Ст. 39.28 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

## Приложение 1.3

**Таблица 3**  
**Образование земельных участков, 3 этап**

Образуемые земельные участки	Площадь кв.м	ВРИ	Исходные земельные участки	Способ образования
37:24:040234:3У11	1848	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:3У9 (частная собственность) 37:24:040234:25 (частная собственность)	3 Этап Ст. 11.7 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, между собой.
37:24:040234:3У12	99	Земельные участки (территории) общего пользования. Код вида 12.0		
37:24:040234:3У13	5699	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:3У10 (частная собственность) 37:24:040234:14 (частная собственность) 37:24:040234:15 (частная собственность)	3 Этап Ст. 11.7 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, между собой.
37:24:040234:3У14	396	Земельные участки (территории) общего пользования. Код вида 12.0		

## Приложение 1.4

**Таблица 4**  
**Образование земельных участков, 4 этап**

Образуемые земельные участки	Площадь кв.м	ВРИ	Исходные земельные участки	Способ образования
37:24:040234:3У16	6944	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:3У13 (частная собственность) и земли, государственная собственность на которые не разграничена.	4 Этап ст. 39.28 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
37:24:040234:3У15	2429	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:3У11 (частная собственность) и земли, государственная собственность на которые не разграничена.	4 Этап ст. 39.28 (п. 2) ЗК РФ Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

## Приложение 1.5

**Таблица 5**  
**Образование земельных участков, 5 этап**

Образуемые земельные участки	Площадь кв.м	ВРИ	Исходные земельные участки	Способ образования
37:24:040234:ЗУ17	3878	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6	37:24:040234:ЗУ16 (частная собственность)	5 Этап Ст. 11.4 (п. 1-3) ЗК РФ Раздел земельного участка, находящегося в частной собственности.
37:24:040234:ЗУ18	3066	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида 2.6		