

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории по адресу: города Иваново, улица Смирнова, дом 86 применительно к территориальной зоне Ж-3 выполнен ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» и является внесением изменений в проект межевания территории города Иваново в районе улицы Смирнова применительно к территориальной зоне О-2, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:010163:138 и 37:24:010163:139, утвержденный постановлением Администрации города Иваново от 18.04.2022 № 422.

Внесение изменений в проект межевания территории города Иваново в районе улицы Смирнова применительно к территориальной зоне О-2, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:010163:138 и 37:24:010163:139, утвержденный постановлением Администрации города Иваново от 18.04.2022 № 422, заключается в изменении границ территории, в отношении которой разработан проект межевания территории; в изменении наименования проекта межевания территории; в изложении проекта межевания территории в новой редакции в соответствии с настоящим проектом.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» принятие постановления Администрации города Иваново о разработке настоящего проекта не требовалось.

Проект межевания территории по адресу: город Иваново, улица Смирнова, дом 86 применительно к территориальной зоне Ж-3 подготовлен в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
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».

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».

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.

Территория проектирования, её основные характеристики

Границы проектируемой территории приняты по координируемым и устанавливаемым в проекте красным линиям, а также по границам земельных участков. Ориентировочная площадь территории по адресу: город Иваново, улица Смирнова, дом 86 применительно к территориальной зоне Ж-3 – 3,04 га.

Планируемая территория относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:010163.

Современное состояние территории: территория частично застроена. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правилам - к Зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, 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 «Центр проектирования и инженерных изысканий» в январе 2022 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование одного земельного участка - земельного участка с условным номером :ЗУ1 ориентировочной площадью 25371 кв.м, входящего в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Смирнова, дом 86, с видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код вида 2.6), путем перераспределения в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером 37:24:010163:139 площадью 24 942 кв.м, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена и которые ограничены со всех сторон указанным земельным участком.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации допускается перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности, в целях приведения границ земельного участка в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В рассматриваемом случае путем перераспределения:

1. Исключаются вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица.

2. Образуется земельный участок, площадь которого не превышает предельные максимальные размеры земельных участков, так как последние не установлены.

Кроме того:

- земли, присоединяемые к земельному участку с кадастровым номером 37:24:010163:139 путем перераспределения, состоят из двух контуров и их общая площадь является незначительной (составляет ориентировочно 429 кв.м);

- земли, присоединяемые к земельному участку с кадастровым номером 37:24:010163:139 путем перераспределения, заперты со всех сторон указанным земельным участком (отсутствует доступ к ним с территории общего

пользования).

Таким образом, путем перераспределения обеспечивается рациональное использование земель и соблюдение одного из основных принципов земельного законодательства - платности использования земли. С учетом установленных границ земельных участков, расположенных на проектируемой территории, а также площади земель, участвующих в перераспределении, образование здесь самостоятельных земельных участков не представляется возможным.

После осуществления перераспределения допустимо изменение вида разрешенного использования земельного участка с условным номером :ЗУ1 в соответствии с Правилами.

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	-1029,66	1416,25
2	-1031,38	1420,57
3	-1023,51	1425,86
4	-1037,52	1460,70
5	-1065,67	1502,49
6	-1100,79	1582,61
7	-1131,44	1589,05
8	-1185,71	1607,76
9	-1231,14	1598,09
10	-1234,02	1597,02
11	-1231,83	1572,63
12	-1225,02	1542,45
13	-1219,16	1531,00
14	-1160,01	1459,33
15	-1104,08	1381,09
16	-1103,09	1379,80
17	-1098,92	1375,46

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**

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	-1037,52	1460,70
2	-1065,67	1502,49
3	-1141,71	1675,95
4	-965,31	1419,22
5	-1026,05	1508,15
6	-1035,74	1522,41
7	-1066,60	1594,34

**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	-1098.92	1375.46
2	-1029.66	1416.25
3	-1031.38	1420.57
4	-1023.51	1425.86
5	-1001.00	1438.82
6	-1043.58	1501.01
7	-1026.05	1508.15
8	-1035.74	1522.41
9	-1066.60	1594.34
10	-1069.71	1601.64
11	-1081.18	1588.56
12	-1100.79	1582.61
13	-1131.44	1589.05
14	-1185.71	1607.76
15	-1231.14	1598.09
16	-1234.02	1597.02
17	-1231.83	1572.63
18	-1225.02	1542.45
19	-1219.16	1531.00
20	-1160.01	1459.33
21	-1104.08	1381.09
22	-1103.09	1379.80
23	-1219.16	1531.00

24	-1160.01	1459.33
25	-1104.08	1381.09
26	-1103.09	1379.80