

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденный постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970, в части элемента планировочной структуры: квартал многоэтажной жилой застройки (Квартал 1) (далее также - ПМТ), является изложением в новой редакции проекта межевания территории, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь, утвержденного постановлением Администрации города Иванова от 28.10.2016 № 1970, в части элемента планировочной структуры - квартал многоэтажной жилой застройки (Квартал 1).

Красные линии в графической части настоящего проекта отображены в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории и настоящим проектом не изменяются.

ПМТ выполнен ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» 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» (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.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 4,8 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастровых кварталов 37:24:030101, 37:24:030102, 37:24:030104.

Современное состояние территории: территория застроена преимущественно объектами, не соответствующими градостроительному регламенту, установленному Правилами. 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.

Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, а также виды разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в Таблице № 1.

Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемого земельного участка

Таблица № 1

№ п/п	Условный номер образуемого или изменяемого земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
1	37:24:030102:3У1*	2505	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6)	Перераспределение находящихся в частной собственности земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030102:46, 37:24:030102:47, 37:24:030102:128 общей площадью 2 240 кв.м и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Основание – пункт 1 статьи 11.7, подпункт 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

Примечания:

* Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации допускается перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков 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, площадь земель, участвующих в перераспределении, является незначительной (составляет ориентировочно 265 кв.м); из них невозможно образовать самостоятельный земельный участок.

Таким образом, путем перераспределения обеспечивается рациональное использование земель и соблюдение одного из основных принципов земельного законодательства - платности использования земли.

Установление публичных сервитутов в границах проекта межевания территории не предполагается.

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица № 2

№ точки	МСК-37		МСК-37 (зона 2)	
	Координата X	Координата Y	Координата X	Координата Y
37:24:030102:ЗУ1				
1	1326.75	842.54	306128.75	2216288.44
2	1312.30	902.80	306116.37	2216349.16
3	1294.50	897.97	306098.41	2216344.94
4	1294.17	897.87	306098.08	2216344.86
5	1290.96	896.90	306094.84	2216344.00
6	1297.70	875.06	306100.83	2216321.94
7	1293.61	874.24	306096.71	2216321.26
8	1266.69	867.35	306069.57	2216315.29
9	1266.92	866.75	306069.78	2216314.69
10	1269.26	857.55	306071.81	2216305.41
11	1270.95	850.24	306073.24	2216298.05
12	1274.93	832.51	306076.61	2216280.19
13	1275.07	831.86	306076.73	2216279.54
14	1291.54	834.17	306093.27	2216281.28
15	1306.65	837.43	306108.49	2216284.02
16	1308.60	837.85	306110.46	2216284.38
1	1326.75	842.54	306128.75	2216288.44

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 предусматриваются.

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

№ точки	МСК-37		МСК-37 (зона 2)	
	Координата X	Координата Y	Координата X	Координата Y
1	1370.43	851.18	306172.70	2216295.58
2	1352.88	915.61	306157.36	2216360.57
3	1350.78	923.33	306155.53	2216368.36
4	1294.52	1129.91	306106.38	2216576.75
5	1291.37	1141.50	306103.63	2216588.44

6	1261.84	1249.91	306077.83	2216697.80
7	1156.57	1221.01	305971.63	2216672.52
8	1114.39	1171.29	305927.77	2216624.27
9	1169.05	1097.02	305979.86	2216548.17
10	1176.37	1087.10	305986.83	2216538.01
11	1197.05	1059.00	306006.54	2216509.22
12	1254.21	894.15	306058.02	2216342.51
13	1256.84	886.59	306060.39	2216334.86
14	1275.35	830.68	306076.97	2216278.35
1	1370.43	851.18	306172.70	2216295.58