

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				
						32/2021-ПМТ			
						Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Московской, Багаева, Станко, перспективным направлением улицы Варенцовой	Стадия	Лист	Листов
Директор		Забываев					ПМТ	1	4
Исполнитель		Забываев				Пояснительная записка	ООО «ГеоСтрой»		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Московской, Багаева, Станко, перспективным направлением улицы Варенцовой, выполнен ООО «ГеоСтрой» на основании постановления Администрации города Иванова от 15.09.2021 № 1074 «О подготовке проекта межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Московской, Багаева, Станко, перспективным направлением улицы Варенцовой», 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
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	32/2021–ПМТ			

Территория проектирования, её основные характеристики

Ориентировочная площадь территории города Иванова, ограниченной улицами Московской, Багаева, Станко, перспективным направлением улицы Варенцовой, – 3,04 га (границы проектируемой территории приняты по координируемым и устанавливаемым в проекте красным линиям, а также по отменяемым красным линиям перспективного направления улицы Варенцовой).

Планируемая территория относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:040124.

Современное состояние территории: территория практически полностью застроена. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к общественно-деловой зоне; согласно Правилам - к Зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1, территории общего пользования.

При этом проектируемая территория расположена в границах двух объектов культурного наследия (достопримечательных мест):

- достопримечательного места местного (муниципального) значения «Панская улица» (Постановление Администрации г. Иванова от 17.02.2020 № 186 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места местного (муниципального) значения «Панская улица», расположенного по адресу: город Иваново, улица Станко, 2/1 (улица Палехская, 1/2), 6, 10, 12, 14а, 16, 18, 20, 22, 24/12, 30, 32, 34, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21/9, 23, 25, 27, 29 (литеры А, Б), 31/12, улица Маяковского, 9»);

- достопримечательного места местного (муниципального) значения «Московская улица» (Распоряжение комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 30.09.2021 № 156-о «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Московская улица» (Ивановская область, г. Иваново, Московская ул.)).

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 одного земельного участка - земельного участка с условным номером :ЗУ1 ориентировочной площадью 1328 кв.м, входящего в территориальную зону делового, общественного и коммерческого назначения О-1 и в границы достопримечательного места местного (муниципального) значения «Панская улица», расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Багаева, дом 6-б, с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание» (код вида 3.3) путем перераспределения в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером 37:24:040124:7 площадью 1 213 кв.м, находящегося в частной собственности, и прилегающих к нему земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	3

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 земель, изломанность границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:040124:7 со стороны земельного участка с кадастровым номером 37:24:040124:101.

2. Исключаются вклинивание земель со стороны земельного участка с кадастровым номером 37:24:040124:5.

3. Образуется земельный участок, площадь которого не превышает предельные максимальные размеры земельных участков, так как последние не установлены. Кроме того, площадь земель, присоединяемых к земельному участку с кадастровым номером 37:24:040124:7 путем перераспределения, является незначительной и составляет ориентировочно 115 кв.м в общем.

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 самостоятельного земельного участка не представляется возможным.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка определен с учетом требований, установленных Постановлением Администрации г. Иванова от 17.02.2020 № 186 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места местного (муниципального) значения «Панская улица», расположенного по адресу: город Иваново, улица Станко, 2/1 (улица Палехская, 1/2), 6, 10, 12, 14а, 16, 18, 20, 22, 24/12, 30, 32, 34, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21/9, 23, 25, 27, 29 (литеры А, Б), 31/12, улица Маяковского, 9».

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 Иванова», и требований статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1

№ точки	МСК-37		МСК-37 (зона 2)	
	Координата X	Координата Y	Координата X	Координата Y
1	-341,8	-129,54	304427,88	2215374,08
2	-348,62	-119,14	304421,42	2215384,71
3	-351,68	-121,31	304418,29	2215382,64
4	-353,53	-118,91	304416,52	2215385,1
5	-358,28	-109,94	304412,08	2215394,23
6	-350,25	-104,65	304420,29	2215399,24
7	-353,05	-98,7	304417,7	2215405,29
8	-350,68	-96,71	304420,13	2215407,19
9	-353,61	-92,28	304417,36	2215411,72
10	-353,75	-89,83	304417,3	2215414,17
11	-358,29	-82,05	304413,03	2215422,11

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист
						4

12	-361,88	-82,02	304409,44	2215422,26
13	-389,15	-94,71	304381,76	2215410,51
14	-386,9	-97,82	304383,9	2215407,32
15	-369,89	-121,38	304400,09	2215383,2
16	-369,1	-124,34	304400,78	2215380,21
17	-369,16	-126,88	304400,63	2215377,67
18	-368,24	-129,76	304401,45	2215374,76
19	-366,85	-132,07	304402,76	2215372,41
20	-365,87	-131,38	304403,77	2215373,06
21	-360,66	-138,65	304408,72	2215365,62
22	-359,8	-139,85	304409,54	2215364,39
23	-358,24	-142,02	304411,02	2215362,16
24	-348,92	-135,38	304420,57	2215368,49
25	-340,98	-130,79	304428,66	2215372,8

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

Генеральный план города предусматривает перспективное направление улицы Варенцовой – продление улицы Варенцовой до улицы Московская. Проектом красных линий 2010 г. установлены красные линии планируемой улицы. Однако, как отмечено выше, проектируемая территория расположена в границах двух объектов культурного наследия - достопримечательных мест местного (муниципального) значения «Панская улица» и «Московская улица».

В соответствии с Постановлением Администрации г. Иванова от 17.02.2020 № 186 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места местного (муниципального) значения «Панская улица», расположенного по адресу: город Иваново, улица Станко, 2/1 (улица Палехская, 1/2), 6, 10, 12, 14а, 16, 18, 20, 22, 24/12, 30, 32, 34, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21/9, 23, 25, 27, 29 (литеры А, Б), 31/12, улица Маяковского, 9» при любом виде строительства необходимо обеспечивать сохранение градоформирующих объектов исторической среды, в числе которых здания 7Б, 9, 11, 13, 17, 19 по улице Станко.

Согласно Распоряжению комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 30.09.2021 № 156-о «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Московская улица» (Ивановская область, г. Иваново, Московская ул.)» наиболее ценная застройка сохранилась на западной, четной стороне улицы Московская. Цельный фрагмент исторической застройки сохранился в середине улицы (№ 30А-48).

С учетом изложенного, на участке перспективного направления улицы Варенцовой – продление улицы Варенцовой до улицы Московская (в точках устанавливаемых красных линий

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

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	32/2021-ПМТ				

2,3,4,5,6,21,20,19) принять параметры, установленные для основных проездов, обеспечив тем самым возможность создания двухполосной проезжей части, непрерывную связь участков улицы, сохранение градоформирующих объектов.

Одновременно настоящим проектом устанавливаются красные линии в отношении существующего проезда к земельному участку, участвующему в образовании земельного участка с условным номером :ЗУ1. При установлении указанных красных линий затрагивается земельный участок с кадастровым номером 37:24:040124:488, однако это не нарушает права его правообладателя, так как:

- часть земельного участка с кадастровым номером 37:24:040124:488, попадающая в границы территории общего пользования, ввиду своей ширины не может быть застроена,
- её конфигурация свидетельствует о том, что назначением указанной части земельного участка с кадастровым номером 37:24:040124:488 является обеспечение проезда к смежным земельным участкам и объекту капитального строительства, планируемому к размещению на земельном участке с кадастровым номером 37:24:040124:488.

№ точки	МСК-37		МСК-37 (зона 2)	
	Координата X	Координат а Y	Координат а X	Координат а Y
1	-339,46	34,79	304435,85	2215538,23
2	-344,51	32,61	304430,73	2215536,23
3	-318,68	-18,87	304454,78	2215483,89
4	-271,73	-54,03	304500,5	2215447,14
5	-235,58	-110,63	304534,69	2215389,34
6	-244,82	-115,6	304525,29	2215384,69
7	-380,62	-188,71	304387,06	2215316,27
8	-429,44	-113,45	304340,85	2215393,16
9	-409,73	-104,28	304360,86	2215401,65
10	-362,6	-82,35	304408,71	2215421,95
11	-365,14	-76,89	304406,36	2215427,5
12	-365,61	-76,03	304405,92	2215428,37
13	-412,69	-97,93	304358,12	2215408,09
14	-432,83	-107,31	304337,67	2215399,41
15	-453,37	-70,14	304318,41	2215437,26
16	-455,1	-66,68	304316,8	2215440,78
17	-481,6	-12,52	304292,18	2215495,82
18	-375,06	21,06	304399,8	2215525,73
19	-352,81	28,07	304422,28	2215531,97
20	-327,64	-23,29	304445,67	2215479,78
21	-280,42	-59,85	304491,61	2215441,63

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	Координат а Y	Координат а X	Координат а Y
1	-244,82	-115,6	304525,29	2215384,69

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

