

Содержание проекта межевания территории

I. Основная часть, подлежащая утверждению.

Текстовая часть: Пояснительная записка.

Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории М 1:500.

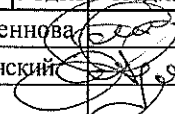
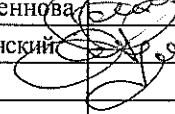
II. Материалы по обоснованию проекта.

Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории М 1:500.

Приложения

Согласовано:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.					03.2021
Проверил					03.2021

11/2020-ПМТ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	3	17

ООО «НТЦ ЭВЕРЕСТ»

Раздел I. Основная часть, подлежащая утверждению

Текстовая часть

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

11/2020-ПМТ

Лист

4

Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания территории города Иваново, ограниченной улицами Рыбинской, 3-й Ушакова, Колесникова, границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030127:166, 37:24:030127:13 выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

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, утвержденный 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 №82-03;
9. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-П;
10. Местные нормативы градостроительного проектирования города Иваново, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235;
11. Генеральный план города Иваново, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (в действующей редакции);
12. Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в действующей редакции);
13. Постановление Администрации города Иваново от 28.10.2016 № 1970 «Об утверждении документации по планировке территории города Иваново, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь»;
14. Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иваново.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Территория проектирования преимущественно состоит из жилой зоны с общественно-деловыми зданиями, имеются инженерные коммуникации. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне. В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3.

1. Основания для разработки проектной документации

Проект межевания территории города Иваново, ограниченной улицами Рыбинской, 3-й Ушакова, Колесникова, границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030127:166, 37:24:030127:13 выполнен на основании:

1. Постановления Администрации города Иваново от 07.09.2020 №957 «О подготовке проекта межевания территории города Иваново, ограниченной улицами Рыбинской, 3-й Ушакова, Колесникова, границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030127:166, 37:24:030127:13».
2. Задания на подготовку документации по планировке территории, подготовленное в соответствии с п. 4.2 постановления Администрации города Иваново от 07.09.2020 №957 «О

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. Ив. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	11/2020-ПМТ	Лист
							5

подготовке проекта межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Рыбинской, 3-й Ушакова, Колесникова, границами земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030127:166, 37:24:030127:13».

2. Цель разработки проекта:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 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, при условии, что такое установление влечет за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Используемые исходные материалы:

Материалы Генерального плана города, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323:

- Карта функционального зонирования;
- Карта размещения объектов транспортной инфраструктуры местного значения;
- Карта зоны с особыми условиями использования территории. Карта объектов культурного наследия.

Материалы правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением ивановской городской Думы от 27.12.2008 №694:

- Карта градостроительного зонирования;
 - Документация по планировке территории, утвержденная постановлением Администрации города Иваново от 28.10.2016 №1970 «Об утверждении документации по планировке территории города Иваново, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь»;
 - Фрагмент схемы проекта красных линий на территории г. Иваново в М 1:2000;
- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «НТЦ ЭВЕРЕСТ» в сентябре 2020 г.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе, возможных способах их образования.

На рассматриваемой территории расположен земельный участок с кадастровым номером 37:24:030127:1954, далее именуемый как «исходный земельный участок». Севернее данного земельного участка, на границе указанного земельного участка и земельного участка с кадастровым номером 37:24:030127:166 имеется вклинивание и изломанность границ земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности непосредственно примыкающих к границе земельного участка с кадастровым номером 37:24:030127:1954. С целью устранения вклинивания и изломанности границ земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности, предлагается произвести перераспределение земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности, с земельным участком с кадастровым номером 37:24:030127:1954.

Данным проектом межевания территории предусматривается образование одного земельного участка с условным номером 37:24:030127:3У1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Рыбинская, д. 37, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – деловое управление (код вида 4.1), ориентировочной площадью – 610 кв. м. Образование земельного участка будет производиться в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:030127:1954, площадью 490 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной не разграниченной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:030127, ориентировочной площадью 120 кв. м. Из земель, находя-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

щихся в государственной не разграниченной собственности, ориентировочной площадью 120 кв. м, участвующего в перераспределении, сформировать самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительного регламента территориальной зоны Ж-3, не представляется возможным. Включение данной территории в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель. Образование земельного участка приводит к исключению вклинивания и изломанности границ земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности, и земельные участки, подлежащие застройке. Северная граница образуемого земельного участка имеет неправильную форму, но собственник исходного земельного участка планирует использовать присоединяемый участок с целью благоустройства и озеленения территории в рамках производимого в настоящий момент строительства объекта капитального строительства.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка

№ поворотной точки	Координаты, м	
	X, м	Y, м
1	1388.94	1035.16
2	1384.34	1050.09
3	1377.35	1048.08
4	1377.02	1048.93
5	1376.25	1052.06
6	1368.07	1050.49
7	1353.14	1046.94
8	1359.03	1026.24
9	1359.55	1026.40
10	1381.64	1032.81
1	1388.94	1035.16

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:030127:1954, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка располагается строящийся объект недвижимости (административное здание). образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования города Иваново. В границах проектируемой территории установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют, установление новых сервитутов, в том числе публичных, не требуется.

Вдоль улицы Рыбинская данным проектом межевания планируется изменение красной линии, установленной ранее документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Иваново от 28.10.2016 №1970 «Об утверждении документации по планировке территории города Иваново, ограниченной проспектом Шереметевским, улицами Рыбинской, Товарной, Наумова, Сакко, Марии Рябининой, набережной реки Уводь».

5. 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.

Образование 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 данным проектом межевания не предусматривается.

6. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка: деловое управление (код вида 4.1), отнесен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3 к условно разрешенным видам, на использование которого нужно получить разрешение в порядке, установленном Административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства", утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 30.07.2012 N 1785, и подлежит обсуждению в ходе публичных слушаний или общественных обсуждений.

7. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

В границах планируемой территории отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек границ этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Границы территории проектирования, в отношении которой разрабатывается данный проект межевания, имеют следующие координаты поворотных точек.

№ поворотной точки	Координаты, м	
	X, м	Y, м
1	1376.83	958.47
2	1395.22	974.37
3	1416.65	994.00
4	1418.29	1011.91
5	1415.64	1020.55
6	1394.13	1044.51
7	1403.89	1053.41
8	1374.34	1160.89
9	1324.48	1146.46
1	1376.83	958.47

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка 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.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	11/2020-ПМТ	Лист
							8