

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Взам. инв. №												
Подп. и дата								Заказ 24-01-16-ПМТ				
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка		Стадия	Лист	Листов
										ПМТ	1	8
		ГИП		Папин						ООО «Стройпроект Иваново-Вознесенск»		
		Исполнил		Вайцель								

СОДЕРЖАНИЕ

марка

Графический материал

Основная часть проекта межевания территории

- | | |
|--|-------|
| 1. Чертёж границ планируемых территорий планировочной структуры и чертёж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории (1 этап межевания) М 1:1000 | ПМТ-1 |
| 2. Схема границ существующих, образуемых и изменяемых земельных участков, номера образуемых земельных участков (1 этап межевания) М 1:1000 | ПМТ-2 |
| 3. Чертёж границ планируемых территорий планировочной структуры и чертёж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории (2 этап межевания) М 1:1000 | ПМТ-3 |
| 4. Схема границ существующих, образуемых и изменяемых земельных участков, номера образуемых земельных участков (2 этап межевания) М 1:1000 | ПМТ-4 |
| 5. Схема границ зон действия частных сервитутов | ПМТ-5 |

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- | | |
|--|-------|
| 1. Схема границ существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000 | ПМТ-1 |
| 2. Схема границ территории объектов культурного наследия
Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000 | ПМТ-2 |

Пояснительная записка

- | | |
|--|------|
| Введение | ПЗ-3 |
| 1. Характеристика территории проектирования | ПЗ-3 |
| 2. Параметры проектируемых земельных участков, способы их образования | ПЗ-4 |
| 3. Техничко-экономические показатели проектируемой части территории, 1 этап межевания | ПЗ-5 |
| 4. Каталог координат границ изменяемых и вновь образуемых земельных участков, 1 этап межевания | ПЗ-6 |
| 5. Техничко-экономические показатели проектируемой части территории, 2 этап межевания | ПЗ-7 |
| 6. Каталог координат границ изменяемых и вновь образуемых земельных участков, 2 этап межевания | ПЗ-8 |

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

							Заказ 24-01-16	Лист
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата			2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Проект планировки территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова разработан на основании:

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории с проектом межевания в его составе);
- Градостроительного кодекса РФ, статья 43 «Проекты межевания территорий»;
- Постановления Администрации города Иванова от 12.07.2016 № 1288 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Садовая, Марии Рябиной, Третьего Интернационала, Бубнова».

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории.

Целью разработки проекта межевания являются :

- установление границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- определение и установления границы зон действия частных сервитутов.

Используемые исходные материалы:

- кадастровый план территории кадастрового квартала 37:24:010134, содержащий информацию о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных в государственном земельном кадастре;
- топографическая съемка М 1:500

1. Характеристика территории проектирования

Участок планируемой территории включает полностью кадастровый квартал № 37:24:010134. В границах рассматриваемой территории на кадастровый учет поставлены земельные участки общей площадью 1.92 га. Остальные земли планируемой территории заняты дорогами, проездами, тротуарами и землями, право собственности на которые не разграничена. Внутри планируемой территории квартала (элемента планировочной структуры) имеется несформированный захламленный участок, частично застроенный металлическими гаражами.

На территории в границах участка проекта планировки нет объектов культурного наследия и отсутствуют территории в границах санитарно-защитных зон.

Графическая часть проекта межевания представлена чертежами межевания территории.

Проект межевания является основанием для выноса на местность границ земельных участков и подготовки градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

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

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ 24-01-16				

2. Параметры проектируемых земельных участков, способы их образования

Проектом планировки определены границы планируемых земельных участков и учтена общая площадь сохраняемых земельных участков, улиц, дорог и проездов. При подготовке проекта межевания территории квартала, границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости. Виды использования и границы образуемых земельных участков на территории квартала города Иванова в проекте межевания определены в границах красных линий, установленных проектом планировки.

В целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, на основании статей 39.28, 11.7, 11.9 Земельного кодекса РФ, а также для приведения видов разрешенного использования, размеров площадей, границ земельных участков в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки г. Иваново проектом межевания территории предлагается выполнить перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

В соответствии с Постановлением Администрации г. Иванова от 09.02.2010 №200 «Об утверждении проекта красных линий на территории г.Иванова», по земельному участку с кадастровым номером 37:24:010134:3 проходит красная линия застройки г. Иваново, а также граница территориальной зоны Ж-3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). В основных видах разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны Ж-3 отсутствует вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства; установлен вид разрешенного использования земельных участков - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) с минимальным размером земельного участка 1600 кв.м., а также вид разрешенного использования - Земельные участки (территории) общего пользования.

На первом этапе образуются два земельных участка 37:24:010134:3У1 и 37:24:010134:3У2 путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности с кадастровыми номерами 37:24:010134:2 и 37:24:010134:3 с учетом местоположения красной линии застройки г.Иваново и границы территориальной зоны Ж-3.

Площадь образуемого участка 37:24:010134:3У1 после перераспределения составит 1617 м². Вид разрешенного использования образованного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

Площадь образуемого участка 37:24:010134:3У2 после перераспределения составит 354 м². Вид разрешенного использования образованного участка – Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0.

На втором этапе предлагается образовать один земельный участок (37:24:010134:3У3) путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности (37:24:010134:3У1). Перераспределение таких земель и земельного участка предлагается в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и для приведения границ в соответствие с проектом планировки территории, соответствующих сложившейся градостроительной ситуации и обеспечивающих развитие территории.

Участок 37:24:010134:3У3 образуется перераспределением земельного участка 37:24:010134:3У1, площадью 1617 кв.м и земель общего пользования, расположенных между участками 37:24:010134:2, 37:24:010134:3, 37:24:010134:4, 37:24:010134:5 и

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ 24-01-16	Лист
							4

37:24:010134:12, площадью 532 кв.м. Сформировать самостоятельный земельный участок из земель общего пользования (532 кв.м) невозможно, так как будет нарушено требование о минимальном размере земельного участка, расположенного вдоль магистральных дорог и улиц, в территориальных зонах О-1, О-2, О-3, О-4, Ж-3, для всех видов разрешенного использования, -не менее 0.06 га, установленное Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694. Рассматриваемые участки расположены по ул. Бубнова (перспективное направление), которая является магистральной, в территориальной зоне Ж-3.

Площадь образуемого участка 37:24:010134:3У3 после перераспределения составит 2149 м². Вид разрешенного использования образованного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

Для обеспечения развития территории на участке для многоэтажной жилой застройки 37:24:010134:3У3 планируется размещение многоэтажного жилого дома. Площадь территории планируемого размещения многоэтажного жилого дома 2149 м².

В кадастровом плане территории №37/301/16-267087 от 10.10.2016 кадастрового квартала 37:24:010134 учтен земельный участок под индивидуальный гараж с кадастровым номером 37:24:010134:12 без описания координат, с почтовым адресом ориентира: г. Иваново, ул.Садовая, у д. 43. В данном проекте предлагается уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 37:24:010134:12, а также изменить вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Иваново на: объекты гаражного назначения (код 2.7.1). Заезд в гараж осуществляется через вновь формируемый участок 37:24:010134:3У3 с согласием его собственника в границах выделенной зоны действия частных сервитутов.

На участках 37:24:010134:2 и 37:24:010134:3 находятся заброшенные строения деревянных жилых домов и сараев. Границы образуемых земельных участков :ЗУ2 и :ЗУ3 пересекают строение (жилой дом) по адресу: г. Иваново, ул. Третьего Интернационала, 36, что недопустимо в соответствии с п.7 ст.3 Закона Ивановской области от 25.12.2015 №137-ОЗ. Образование данных земельных участков возможно после снятия с учета жилого дома 36 по ул. Третьего Интернационала.

На участке общего пользования находятся два незарегистрированных металлических гаража и захлащенные земли. Перераспределение земель возможно после сноса гаражей, для чего необходимо запустить процедуру сноса незаконных строений.

В целях заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в уполномоченный орган.

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

						Заказ 24-01-16	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата		

**3. Техничко-экономические показатели проектируемой части территории,
1 этап межевания**

	Кадастровый номер земельного участка	Формируемые земельные участки	
		Наименование и код вида разрешенного использования земельного участка	Площадь, м²
1	37:24:010134:ЗУ1	Земельный участок под многоэтажную жилую застройку, код 2.6	1617
2	37:24:010134:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0	354

4. Каталог координат границ изменяемых и вновь образуемых земельных участков, 1 этап межевания

№	X	Y
	37:24:010134:ЗУ1	
1н	326.30	846.85
2н	325.14	845.44
3н	338.56	833.37
4н	335.24	829.54
5н	340.05	826.06
6н	343.14	823.59
7н	343.87	823.36
8н	336.64	814.08
9н	341.33	809.73
10н	338.83	807.28
11н	349.16	796.76
12н	351.57	794.52
13н	355.80	798.23
14н	355.58	798.86

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ 24-01-16	Лист
							6

15н	349.61	804.66
16н	353.39	809.15
17н	352.04	811.77
18н	349.69	814.00
19н	359.34	824.72
20н	365.43	832.47
21н	366.59	833.99
22н	380.41	847.70
23н	381.47	848.67
24н	377.97	851.96
25н	366.22	863.10
26н	364.39	864.82
37:24:010134:3У2		
1н	326.30	846.85
26н	364.39	864.82
27н	351.27	877.20

**5. Технико-экономические показатели проектируемой части территории,
2 этап межевания**

	Кадастровый номер земельного участка	Формируемые земельные участки	
		Наименование и код вида разрешенного использования земельного участка	Площадь, м ²
1	37:24:010134:3У3	Земельный участок под многоэтажную жилую застройку, код 2.6	2149

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата	Заказ 24-01-16	Лист
							7

6. Каталог координат границ изменяемых и вновь образуемых земельных участков, 2 этап межевания

№	X	Y
	37:24:010134:3У3	
1н	326.30	846.85
2н	325.14	845.44
2-1н	311.48	828.84
2-2н	334.36	811.58
8н	336.64	814.08
9н	341.33	809.73
10н	338.83	807.28
11н	349.16	796.76
12н	351.57	794.52
13н	355.80	798.23
14н	355.58	798.86
15н	349.61	804.66
16н	353.39	809.15
17н	352.04	811.77
18н	349.69	814.00
19н	359.34	824.72
20н	365.43	832.47
21н	366.59	833.99
22н	380.41	847.70
23н	381.47	848.67
24н	377.97	851.96
25н	366.22	863.10
26н	364.39	864.82

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

							Заказ 24-01-16	Лист
								8
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата			



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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

Заказ 24-01-16

Лист
9

