

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Фрунзе, Пограничника Рыжикова, в границах территориальных зон О-3, П-2 (далее – Проект межевания, ПМТ), выполнена ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» на основании постановления Администрации города Иванова № 368 от 25.02.2025 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Фрунзе, Пограничника Рыжикова, в границах территориальных зон О-3, П-2» и 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 (далее – МНГП).
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 (координирование) красных линий.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 18,06 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:020561.

Современное состояние территории: территория в основном застроена промышленными объектами и объектами гаражного назначения. Свободная от застройки территория отличается особо сложным рельефом с перепадом высот. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правил – к зонам обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности О-3 и коммунально-складской П-2.

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 ПМТ использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» в 2024 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование одного земельного участка с условным номером 37:24:020561:410:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Фрунзе, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «служебные гаражи» (код вида 4.9), площадью 7103 кв.м, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 37:24:020561:410 с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах.

Конфигурация образуемого земельного участка обусловлена исходным и смежными земельными участками.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечен с земель общего пользования.

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:020561:410:ЗУ1		
1	311180,76	2214147,58
2	311194,75	2214303,48
3	311210,52	2214302,38
4	311240,86	2214369,89
5	311220,65	2214144,66
6	311180,76	2214147,58

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

ПМТ предусматривает установление (координирование) красных линий улицы Фрунзе, по своей сути соединяются уже установленные красные линии, а также красные линии территории общего пользования (в точках 1-4) для осуществления прохода/ проезда с дороги общего пользования к образуемым и существующим земельным участкам.

Ширина в красных линиях указанных улицы Фрунзе принята не менее ширины в соответствии с нормами МНГП для категории магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения.

Ширина в красных линиях для осуществления прохода/ проезда с дороги общего пользования к образуемым и существующим земельным участкам достаточная для организации на данном участке двухстороннего движения и разворотной площадки.

Перечень координат характерных точек красных линий

Таблица № 2

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	311264,22	2214114,54
2	311131,10	2214122,12
3	311134,86	2214150,93
4	311266,40	2214141,32
5	311225,32	2214546,52
6	311158,36	2214570,05
7	310747,84	2214628,04
8	310750,01	2214688,14
9	311148,15	2214629,64
10	311234,34	2214605,92

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

Таблица № 3

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	311281,74	2214140,18
2	311283,40	2214186,96
3	311300,51	2214185,67
4	311305,62	2214570,79
5	311100,01	2214615,39
6	310738,28	2214663,62
7	310734,23	2214631,38
8	310732,43	2214606,06
9	310744,02	2214600,44
10	310732,06	2214509,16
11	310769,85	2214502,35
12	310770,74	2214480,28
13	310817,11	2214464,03
14	310836,89	2214509,95
15	310959,58	2214435,44
16	310974,92	2214426,13
17	311002,41	2214409,44
18	310960,18	2214301,20
19	311048,27	2214262,43
20	311131,10	2214122,12
21	311264,14	2214114,55
22	311268,77	2214114,28
23	311280,70	2214113,17