

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, включающую в себя кадастровый квартал 37:24:030618, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 22.02.2018 № 218 (в редакции постановления Администрации города Иванова от 21.12.2021 № 1518) (в границах элемента планировочной структуры № 1) (далее – Проект межевания, ПМТ), выполнен ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» на основании постановления Администрации города Иванова № 799 от 16.04.2025 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, включающую в себя кадастровый квартал 37:24:030618, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 22.02.2018 № 218 (в границах элемента планировочной структуры № 1)» 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;
- изменение и установление (координирование) красных линий.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 3,7 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:030618.

Современное состояние территории: территория смешанной застройки. В границах элемента планировочной структуры № 1 имеются как жилые дома, так и объекты обслуживания населения, гаражного назначения, коммунального и складского назначения. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне и производственной зоне; согласно Правил – к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 и коммунально-складской зоне П-2. В соответствии с проектом планировки данной территории рассматриваемый

элемент планировочной структуры включает в себя зону размещения многоэтажной жилой застройки и зону размещения объектов производственно-коммунального назначения.

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, выполненных ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» в 2025 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование шести земельных участков. При этом нумерация земельных участков (уловные номера земельных участков) приняты, как в проекте межевания территории города Иванова, включающую в себя кадастровый квартал 37:24:030618, утвержденном постановлением Администрации города Иванова от 22.02.2018 № 218 (в редакции постановления Администрации города Иванова от 21.12.2021 № 1518) (далее – исходный ПМТ), поскольку внесение изменений затрагивает только элемент планировочной структуры №1, а нумерация образуемых земельных участков, предусмотренных исходным ПМТ, является сквозной. Необходимо отметить, что земельный участок с условным номером :ЗУ1, образование которого предусматривалось исходным ПМТ, реализован (поставлен на государственный кадастровый учет). Земельные участки с условными номерами :ЗУ4, :ЗУ6, :ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ11 были образованы исходным ПМТ и данным проектом не изменяются. Конфигурация образуемых земельных участков обусловлена исходными и смежными земельными участками, а также красными линиями. Доступ к образуемым земельным участкам обеспечен с земель общего пользования.

Таким образом, проектом предлагается образование:

1. Земельного участка с условным номером 37:24:030618:ЗУ3, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 11-й Проезд, дом 4, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «ремонт автомобилей» (код вида 4.9.1.4), площадью 1680 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030618:668 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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 недостатки землепользования - чересполосица земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030618:668 и 37:24:030618:108, с целью рационального использования земель.

2. Образуется земельный участок, площадь которого не превышает предельные максимальные размеры земельных участков, так как последние не установлены.

В исходном ПМТ на землях, государственная собственность на которые не разграничена, участвующих в планируемом перераспределении, было предусмотрено образование земельного участка с условным номером :ЗУ3 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код вида 12.0).

При этом, исходя из сложившейся застройки, с учетом границ поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков указанная территория не используется как территория общего пользования. В связи с чем образование земельного участка с целью

дальнейшего заключения соглашения о перераспределении приведет к рациональному использованию муниципальных земель и устранению недостатков землепользования (чересполосицы).

Кроме того, в ходе разработки проекта был проведен анализ возможности образования самостоятельного земельного участка из присоединяемых земель.

Площадь присоединяемых земель является незначительной – 96 кв.м., при этом ширина присоединяемого участка менее четырех метров, то есть, по сути, участок является узкой вытянутой полоской.

На основании изложенного, принимая во внимание градостроительные регламенты, установленные Правилами, строительство отдельного объекта на рассматриваемой территории невозможно. Соответственно и образование самостоятельного земельного участка из земель, участвующих в перераспределении, невозможно, с учетом конфигурации, небольшой площади земельного участка и невозможности строительства на нем объекта, отвечающего требованиям технических и градостроительных регламентов, а также строительных норм и правил, невозможно.

2. Земельного участка с условным номером 37:24:030618:ЗУ4, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Меланжевая, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), площадью 6741 кв.м, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030618:53, 37:24:030618:61 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему (в соответствии со ст. 11.7, 39.27 ЗК РФ).

3. Земельного участка с условным номером 37:24:030618:ЗУ6, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 6-я Меланжевая, дом 4, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), площадью 1705 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030618:57 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему (в соответствии со ст. 11.7, 39.27 ЗК РФ).

4. Земельного участка с условным номером 37:24:030618:ЗУ9, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 4-я Меланжевая, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), площадью 1705 кв.м, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030618:50, 37:24:030618:49 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему (в соответствии со ст. 11.7, 39.27 ЗК РФ).

5. Земельного участка с условным номером 37:24:030618:ЗУ10, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, между ул. 4-я Меланжевая и ул. 6-й Меланжевой, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «земельные участки (территории) общего пользования» (код вида 12.0), площадью 911 кв.м, путем образования из земель, государственная собственность на которые не разграничена (в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ).

6. Земельного участка с условным номером 37:24:030618:ЗУ11, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, 12-й Проезд, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «земельные участки (территории) общего пользования» (код вида 12.0), площадью 2565 кв.м, путем образования из земель, государственная собственность на которые не разграничена (в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ).

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица № 1

| № точки | Координата X | Координата Y |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 37:24:030618:ЗУ3 | | |
| 1 | 304043,96 | 2218899,21 |
| 2 | 304065,97 | 2218912,91 |
| 3 | 304063,48 | 2218915,61 |
| 4 | 304064,59 | 2218919,80 |
| 5 | 304038,25 | 2218964,10 |
| 6 | 304014,01 | 2218950,85 |
| 7 | 304015,99 | 2218942,88 |
| 8 | 304016,61 | 2218943,30 |
| 9 | 304041,92 | 2218902,50 |
| 37:24:030618:ЗУ4 | | |
| 1 | 303892,89 | 2218763,23 |
| 2 | 303934,95 | 2218787,46 |
| 3 | 303987,52 | 2218817,84 |
| 4 | 303998,96 | 2218824,79 |
| 5 | 303998,96 | 2218824,79 |
| 6 | 303968,72 | 2218877,98 |
| 7 | 303964,07 | 2218876,04 |
| 8 | 303964,38 | 2218874,71 |
| 9 | 303964,44 | 2218873,92 |
| 10 | 303964,46 | 2218873,12 |
| 11 | 303964,46 | 2218872,32 |
| 12 | 303964,43 | 2218871,52 |
| 13 | 303964,36 | 2218870,72 |
| 14 | 303964,26 | 2218869,92 |
| 15 | 303964,12 | 2218869,14 |
| 16 | 303963,97 | 2218868,35 |
| 17 | 303963,77 | 2218867,58 |
| 18 | 303963,54 | 2218866,81 |
| 19 | 303963,29 | 2218866,06 |
| 20 | 303963,00 | 2218865,30 |
| 21 | 303962,69 | 2218864,57 |
| 22 | 303962,34 | 2218863,85 |
| 23 | 303961,98 | 2218863,14 |
| 24 | 303961,57 | 2218862,45 |
| 25 | 303961,15 | 2218861,78 |
| 26 | 303960,69 | 2218861,11 |
| 27 | 303960,21 | 2218860,48 |
| 28 | 303959,70 | 2218859,85 |
| 29 | 303959,17 | 2218859,25 |
| 30 | 303958,62 | 2218858,68 |
| 31 | 303958,04 | 2218858,12 |
| 32 | 303957,44 | 2218857,59 |
| 33 | 303956,83 | 2218857,08 |
| 34 | 303956,19 | 2218856,60 |
| 35 | 303955,53 | 2218856,15 |

| | | |
|-------------------|-----------|------------|
| 36 | 303954,86 | 2218855,72 |
| 37 | 303954,17 | 2218855,32 |
| 38 | 303953,45 | 2218854,95 |
| 39 | 303952,73 | 2218854,60 |
| 40 | 303952,00 | 2218854,29 |
| 41 | 303951,25 | 2218854,00 |
| 42 | 303950,50 | 2218853,74 |
| 43 | 303949,73 | 2218853,51 |
| 44 | 303948,95 | 2218853,32 |
| 45 | 303948,17 | 2218853,16 |
| 46 | 303947,38 | 2218853,02 |
| 47 | 303946,59 | 2218852,92 |
| 48 | 303945,79 | 2218852,86 |
| 49 | 303944,99 | 2218852,81 |
| 50 | 303944,19 | 2218852,81 |
| 51 | 303943,39 | 2218852,84 |
| 52 | 303942,60 | 2218852,90 |
| 53 | 303941,80 | 2218852,99 |
| 54 | 303941,01 | 2218853,11 |
| 55 | 303940,23 | 2218853,27 |
| 56 | 303939,44 | 2218853,45 |
| 57 | 303938,67 | 2218853,67 |
| 58 | 303937,92 | 2218853,92 |
| 59 | 303937,17 | 2218854,19 |
| 60 | 303936,43 | 2218854,51 |
| 61 | 303929,66 | 2218850,10 |
| 62 | 303895,33 | 2218829,96 |
| 63 | 303896,78 | 2218827,50 |
| 64 | 303865,70 | 2218810,07 |
| 65 | 303892,89 | 2218763,23 |
| 37:24:030618:3Y6 | | |
| 1 | 303908,09 | 2218886,88 |
| 2 | 303929,66 | 2218850,10 |
| 3 | 303895,33 | 2218829,96 |
| 4 | 303886,68 | 2218844,67 |
| 5 | 303878,10 | 2218859,34 |
| 6 | 303875,57 | 2218863,66 |
| 7 | 303873,53 | 2218867,02 |
| 37:24:030618:3Y9 | | |
| 1 | 304016,02 | 2218835,15 |
| 2 | 304060,03 | 2218861,89 |
| 3 | 304045,40 | 2218883,42 |
| 4 | 304034,41 | 2218901,07 |
| 5 | 304030,66 | 2218898,93 |
| 6 | 304029,39 | 2218898,20 |
| 7 | 304003,00 | 2218883,17 |
| 8 | 303992,23 | 2218877,05 |
| 37:24:030618:3Y10 | | |
| 1 | 304014,01 | 2218950,85 |
| 2 | 304003,56 | 2218941,10 |

| | | |
|-------------------|-----------|------------|
| 3 | 304029,39 | 2218898,20 |
| 4 | 304030,66 | 2218898,93 |
| 5 | 304034,41 | 2218901,07 |
| 6 | 304045,40 | 2218883,42 |
| 7 | 304060,03 | 2218861,89 |
| 8 | 304063,71 | 2218864,55 |
| 9 | 304056,24 | 2218876,87 |
| 10 | 304042,65 | 2218898,40 |
| 11 | 304043,96 | 2218899,21 |
| 12 | 304041,92 | 2218902,50 |
| 13 | 304016,61 | 2218943,30 |
| 14 | 304015,99 | 2218942,88 |
| 37:24:030618:3У11 | | |
| 1 | 303998,96 | 2218824,79 |
| 2 | 304016,02 | 2218835,15 |
| 3 | 303992,23 | 2218877,05 |
| 4 | 304003,00 | 2218883,17 |
| 5 | 303977,89 | 2218926,98 |
| 6 | 303949,96 | 2218910,93 |
| 7 | 303952,71 | 2218906,32 |
| 8 | 303956,48 | 2218898,05 |
| 9 | 303959,78 | 2218893,68 |
| 10 | 303963,26 | 2218890,37 |
| 11 | 303968,55 | 2218884,34 |
| 12 | 303970,69 | 2218878,81 |
| 13 | 303968,72 | 2218877,98 |

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

Образуемые земельные участки с условным номером 37:24:030618:3У10, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, между ул. 4-я Меланжевая и ул. 6-й Меланжевой, площадью 911 кв.м, и с условным номером 37:24:030618:3У11, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, 12-й Проезд, площадью 2565 кв.м, будут отнесены к территориям общего пользования.

Сведения об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Красные линии установлены проектом планировки территории города Иванова, включающую в себя кадастровый квартал 37:24:030618, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 22.02.2018 № 218 (в редакции постановления Администрации города Иванова от 21.12.2021 № 1518), и данным проектом не изменяются.

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 № 2

| № точки | X | Y |
|----------------|-----------|------------|
| 1 | 303833,53 | 2218728,97 |
| 2 | 303808,60 | 2218771,87 |
| 3 | 303783,39 | 2218815,25 |
| 4 | 303873,53 | 2218867,02 |
| 5 | 303908,09 | 2218886,88 |
| 6 | 303977,89 | 2218926,98 |
| 7 | 304003,56 | 2218941,10 |
| 8 | 304014,01 | 2218950,85 |
| 9 | 304038,25 | 2218964,10 |
| 10 | 304072,17 | 2218982,66 |
| 11 | 304080,76 | 2218987,36 |
| 12 | 304108,56 | 2219002,22 |
| 13 | 304131,81 | 2218962,63 |
| 14 | 304156,54 | 2218920,52 |
| 15 | 304118,52 | 2218897,83 |
| 16 | 304101,04 | 2218887,41 |
| 17 | 304094,82 | 2218883,69 |
| 18 | 304064,56 | 2218865,07 |
| 19 | 304063,71 | 2218864,55 |
| 20 | 304060,03 | 2218861,89 |
| 21 | 304016,02 | 2218835,15 |
| 22 | 303998,96 | 2218824,79 |
| 23 | 303987,52 | 2218817,84 |
| 24 | 303934,95 | 2218787,46 |
| 25 | 303892,89 | 2218763,23 |