

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (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;

2.2. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами 8-й Ягодной, 5-й Сусанина, 7-й Ягодной, 4-й Сусанина, выполнен ООО «ПКБ «Точка проектирования»» на основании постановления Администрации города Иванова № 647 от 01.04.2025 «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами 8-й Ягодной, 5-й Сусанина, 7-й Ягодной, 4-й Сусанина» 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 – МНПП).
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;
- координирование существующих красных линий.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 1,4 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:030416.

Современное состояние территории: территория застроена индивидуальными жилыми домами. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правил – к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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 «ПКБ «Точка проектирования»» в 2025 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 37:24:030416:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 8-я Ягодная, д. 21, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «для индивидуального жилищного строительства» (код вида 2.1), площадью 1129 кв.м, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030416:22, 37:24:030416:48 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В рассматриваемом случае путем перераспределения:

1. Образуется земельный участок, площадь которого не превышает предельные максимальные размеры земельных участков, так как Правилами установлен максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 - 0,12 га.

2. Присоединяемая часть (в границах красных линий) земельного участка с кадастровым номером 37:24:030416:48 имеет ориентировочную площадь 347 кв.м, а также присоединяемые земли имеют ориентировочную площадь 22 кв.м, что меньше минимально установленной Правилами для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 - 0,04 га. Таким образом образовать самостоятельные земельные участки из присоединяемых без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ, невозможно.

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:030416:ЗУ1		
1	303811,88	2221377,91
2	303811,45	2221376,83
3	303799,63	2221347,69
4	303789,26	2221352,09
5	303777,98	2221327,01
6	303765,55	2221332,09
7	303777,66	2221357,02
8	303790,02	2221386,25
9	303790,35	2221387,02

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

Красные линии по улице 7-й Ягодной приняты с учетом поставленных на кадастровый учет. Поскольку улица 7-я Ягодная соединяет улицы 4-ю и 5-ю Сусанина и служит подъездом к незначительному количеству индивидуальных жилых домов, принимая во внимания границы существующих земельных участков, по своей сути является проездом. Ширина в красных линиях основного проезда в соответствии с МНГП нормируются от 10 до 11,5 м.

Таблица № 2

№ точки	X	Y
1	303854,63	2221359,82
2	303700,22	2221425,16
3	303675,87	2221369,43
4	303831,33	2221304,77
5	303829,35	2221290,58
6	303774,34	2221315,95
7	303716,28	2221340,73
8	303671,33	2221358,71

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

№ точки	X	Y
1	303864,70	2221360,99

2208/И-2025-ПМТ

2	303697,62	2221431,69
3	303666,01	2221361,24
4	303834,09	2221288,32