

СОСТАВ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть.

Введение.

Пояснительная записка.

Графическая часть.

Лист 1. Чертеж межевания территории (1,2,3 и 5 этапы)

Лист 2. Чертеж межевания территории (4 этап)

Лист 3. Чертеж красных линий

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть.

Лист 4. Зоны с особыми условиями использования территории.

Приложения:

1. Приказ №1-КРТ от 11 августа 2024 года.

2. ВЫПИСКА из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах.

Введение

Проект межевания территории входит в состав документации по планировке территории в рамках комплексного развития несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова.

В соответствии с требованиями части 10.2 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3, попадающей в границы территории проекта межевания.

Основание для подготовки проекта межевания: решение ООО СЗ "ПаркСтрой" (Приказ №1-КРТ от 11.08.2024г.)

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможность образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков и корректировка красных линий.

Пояснительная записка

Территория проекта межевания относится к категории: Земли населенных пунктов. Проект межевания территории разработан на топографической съемке М1:500. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК-37(зона 2), класс геодезической сети – ОМС1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, рассматриваемый участок расположен в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова. В проекте межевания использовалась информация о земельных участках на данный момент времени согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастрового плана территории 37:24:030335, попадающего в пределы границ проектирования. Также были использованы результаты инженерных изысканий, полученных на основании утвержденного задания на выполнение инженерных изысканий.

В границах рассматриваемой территории расположены земли, государственная собственность на которые не разграничена. Указанные земли являются смежными по отношению к земельным участкам с кадастровыми номерами 37:24:030335:90, 37:24:030335:109, на которых расположены аварийные многоквартирные дома, подлежащие для расселения и сноса и земельному участку с кадастровым номером 37:24:030335:1981, на котором расположен бетонный гараж. Указанный гараж и земельный участок под ним принадлежат ООО СЗ "ПаркСтрой" на праве собственности.

Проектом предлагается пять этапов межевания.

1, 2, 3 и 5 этапы межевания могут осуществляться параллельно в соответствии с очередностью этапов комплексного развития территории, предусмотренной проектом планировки территории.

1 этап.

Проектом предусматривается снос и снятие с государственного кадастрового учета гаража с кадастровым номером 37:24:030335:324, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:24:030335:1981 (по ст. 55.31 ГрК РФ). После сноса гаража ООО СЗ «ПаркСтрой» откажется от прав на земельный участок с кадастровым номером 37:24:030335:1981 под снесенным гаражом (согласно статье 53 ЗК РФ) и право собственности на данный земельный участок будет зарегистрировано за городом Иваново (согласно пункту 1.1 статьи 19 ЗК РФ).

Образование земельного участка с условным номером 37:24:030335:ЗУ1 с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 6110,64 кв.м будет осуществляться путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030335:1981, находящегося в муниципальной собственности с землями кадастрового квартала 37:24:030335, находящихся в государственной неразграниченной собственности в соответствии со ст. 39.27 ЗК РФ.

2 этап.

Образование земельного участка с условным номером 37:24:030335:3У4, с видом разрешенного использования: "Стоянка транспортных средств (код вида 4.9.2)", ориентировочной площадью 4359,13 кв.м будет осуществляться путем образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ.

3 этап.

Комплекс работ по подготовке территории включает в себя расселение многоквартирного дома 25 по улице Свободы. Снос здания с кадастровым номером 37:24:030335:220, снятие с государственного кадастрового учета данного здания и всех помещений в нем. После этого снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 37:24:030335:90 под снесенным зданием.

Образование земельного участка с условным номером 37:24:030335:3У2, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 4201,65 кв.м будет осуществляться путем образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ.

4 этап.

В целях постановки на государственный кадастровый учет земельного участка для строительства и последующей эксплуатации МКД 1, (состоящего из 4 секций, номера на чертеже "Вариант планировочного решения застройки территории" ППТ - 1.1, 1.2, 3.1, 3.2) предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:24:030335:3У5, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 10312,29 кв. м.

Образование земельного участка будет производиться в соответствии со ст. 11.6 ЗК РФ путем объединения находящихся в аренде земельных участков с условными номерами 37:24:030335:3У1 и 37:24:030335:3У2, образованных в 1-м и 3-м этапах проекта межевания. При этом на данное объединение земельных участков требуется получение согласия участников долевого строительства и залогодержателей земельных участков с условными номерами 37:24:030335:3У1 и 37:24:030335:3У2. Образование земельного участка с условным номером 37:24:030335:3У5 указанным способом будет возможно до момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме.

5 этап.

Комплекс работ по подготовке территории включает в себя расселение многоквартирного дома 32 по улице Чайковского. Снос здания с кадастровым номером 37:24:030335:265, снятие с государственного кадастрового учета данного здания и всех помещений в нем. После этого снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 37:24:030335:109 под снесенным зданием.

Образование земельного участка с условным номером 37:24:030335:3У3, с видом разрешенного использования: "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6", ориентировочной площадью 3547,56 кв.м будет осуществляться путем образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ.

Вновь образованные земельные участки будут соответствовать функциональному и территориальному зонированию, режиму использования данной территории.

На данной территории существующие красные линии, установлены проектом красных линий на территории города Иванова, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200, и проектом межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Свободы, Калининцева, Чайковского, Академическая, утвержденного Постановлением Администрации города Иванова от 01.12.2021 №1416.

Проектом межевания территории предлагается корректировка красных линий с целью закрепления образуемых земельных участков и формирования единой линии застройки новых территорий.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принять в соответствии с установленными Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694.

Для беспрепятственного проезда автотранспорта спецслужб и сетевых организаций будет установлен публичный сервитут, площадь территории которого составляет 3511,13 кв.м., в соответствии со ст. 23 ЗК РФ сведения о котором будут внесены в ЕГРН.

Доступ к образуемым участкам будет осуществляться с территорий общего пользования.

В границах планируемой территории лесничества, лесопарки, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов отсутствуют.

В границах проекта межевания особо охраняемые природные территории отсутствуют

В границах проекта межевания территории объекты культурного наследия отсутствуют

Границы существующих земельных участков, которых не затронули проектные решения, оставлены без изменений.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Таблица площади образуемых земельных участков

Обозначение Земельного участка	Кадастровые кварталы, в границах которых образуется земельный участок	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Способ образования
:ЗУ1	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	6110,64	Перераспределение з/у 37:24:030335:1981 с землями государственной и(или) муниципальной собственности (в соответствии с ст.39.27 ЗК РФ)
:ЗУ2	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	4201,65	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ)
:ЗУ3	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	3547,56	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ)
:ЗУ4	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Стоянка транспортных средств (код вида 4.9.2)	4359,13	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ)
:ЗУ5	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	10312,29	Объединение з/у 37:24:030335:ЗУ1 и з/у 37:24:030335:ЗУ2 (в соответствии со ст.11.6 ЗК РФ)

Характерные точки границ образуемых земельных участков

ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	307316.39	2217738.37
2	307226.60	2217761.56
3	307200.13	2217653.52
4	307229.75	2217645.75
5	307244.51	2217705.84
6	307283.59	2217696.24
7	307287.36	2217711.57
8	307308.49	2217706.56
1	307316.39	2217738.37

ЗУ2		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
4	307229.75	2217645.75
9	307289.44	2217630.07
10	307291.87	2217639.59
8	307308.49	2217706.56
7	307287.36	2217711.57
6	307283.59	2217696.24
5	307244.51	2217705.84
4	307229.75	2217645.75

ЗУ3		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
3	307200.13	2217653.52
2	307226.60	2217761.56
11	307179.71	2217773.69
12	307168.55	2217728.10
13	307196.24	2217721.34
14	307181.85	2217662.63
15	307180.85	2217658.57
3	307200.13	2217653.52

ЗУ4		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
16	307228.23	2217789.28
17	307228.73	2217791.28
18	307237.29	2217825.50
19	307233.29	2217826.46
20	307225.15	2217828.42
21	307229.28	2217845.59
22	307237.42	2217843.63
23	307241.57	2217842.63
24	307254.00	2217892.31
25	307254.33	2217893.64
26	307212.75	2217904.01
27	307187.19	2217799.39
16	307228.23	2217789.28

ЗУ5		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
3	307229.75	2217645.75
4	307289.44	2217630.07
9	307291.87	2217639.59
10	307308.49	2217706.56
8	307316.39	2217738.37
1	307226.60	2217761.56
2	307200.13	2217653.52
3	307229.75	2217645.75

Характерные точки красных линий

Красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	307291.87	2217639.59
2	307316.39	2217738.37
3	307179.71	2217773.69
4	307144.79	2217631.00

Характерные точки границы территории проектирования

Границы территории проектирования		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	307257.89	2217638.35
2	307292.93	2217629.51
3	307319.51	2217740.48
4	307222.45	2217765.42
5	307228.73	2217791.28
6	307254.92	2217896.04
7	307211.60	2217906.83
8	307186.08	2217798.65
9	307181.22	2217799.95
10	307164.42	2217729.35
11	307196.27	2217721.47
12	307181.85	2217662.63
13	307180.85	2217658.57
1	307257.89	2217638.35

Характерные точки границы территории сервитута

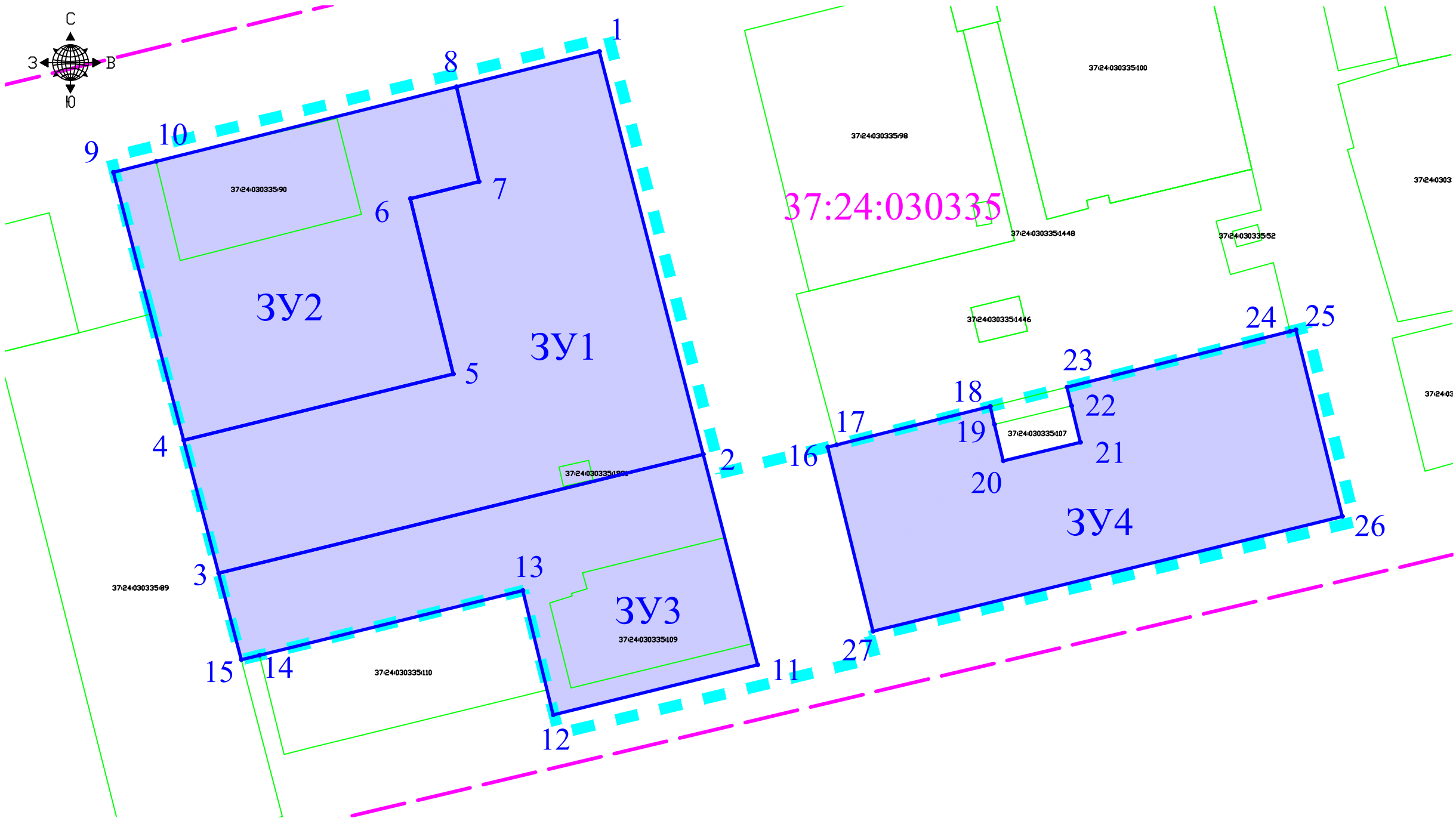
Границы территории сервитута		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	307206.26	2217651.91
2	307289.44	2217630.07
3	307291.49	2217638.11
4	307208.23	2217659.96
5	307213.89	2217683.16
6	307276.59	2217667.74
7	307289.02	2217718.36
8	307226.26	2217733.78
9	307232.67	2217759.99
10	307220.56	2217763.12
11	307194.03	2217655.12
1	307206.26	2217651.91
12	307216.04	2217691.96
13	307270.78	2217678.47
14	307279.14	2217712.46
15	307224.29	2217725.72
12	307216.04	2217691.96

ЗУ1		
Обозначение	координаты, м	
характерных точек	х	у
1	307316.39	2217738.37
2	307226.60	2217761.56
3	307200.13	2217653.52
4	307229.75	2217645.75
5	307244.51	2217705.84
6	307283.59	2217696.24
7	307287.36	2217711.57
8	307308.49	2217706.56
1	307316.39	2217738.37

ЗУ2		
Обозначение	координаты, м	
характерных точек	х	у
4	307229.75	2217645.75
9	307289.44	2217630.07
10	307291.87	2217639.59
8	307308.49	2217706.56
7	307287.36	2217711.57
6	307283.59	2217696.24
5	307244.51	2217705.84
4	307229.75	2217645.75

ЗУ3		
Обозначение	координаты, м	
характерных точек	х	у
3	307200.13	2217653.52
2	307226.60	2217761.56
11	307179.71	2217773.69
12	307168.55	2217728.10
13	307196.24	2217721.34
14	307181.85	2217662.63
15	307180.85	2217658.57
3	307200.13	2217653.52

ЗУ4		
Обозначение	координаты, м	
характерных точек	х	у
16	307228.23	2217789.28
17	307228.73	2217791.28
18	307237.29	2217825.50
19	307233.29	2217826.46
20	307225.15	2217828.42
21	307229.28	2217845.59
22	307237.42	2217843.63
23	307241.57	2217842.63
24	307254.00	2217892.31
25	307254.33	2217893.64
26	307212.75	2217904.01
27	307187.19	2217799.39
16	307228.23	2217789.28



Примечания:

В границах проекта межевания особо охраняемые природные территории отсутствуют

В границах проекта межевания территории объекты культурного наследия отсутствуют

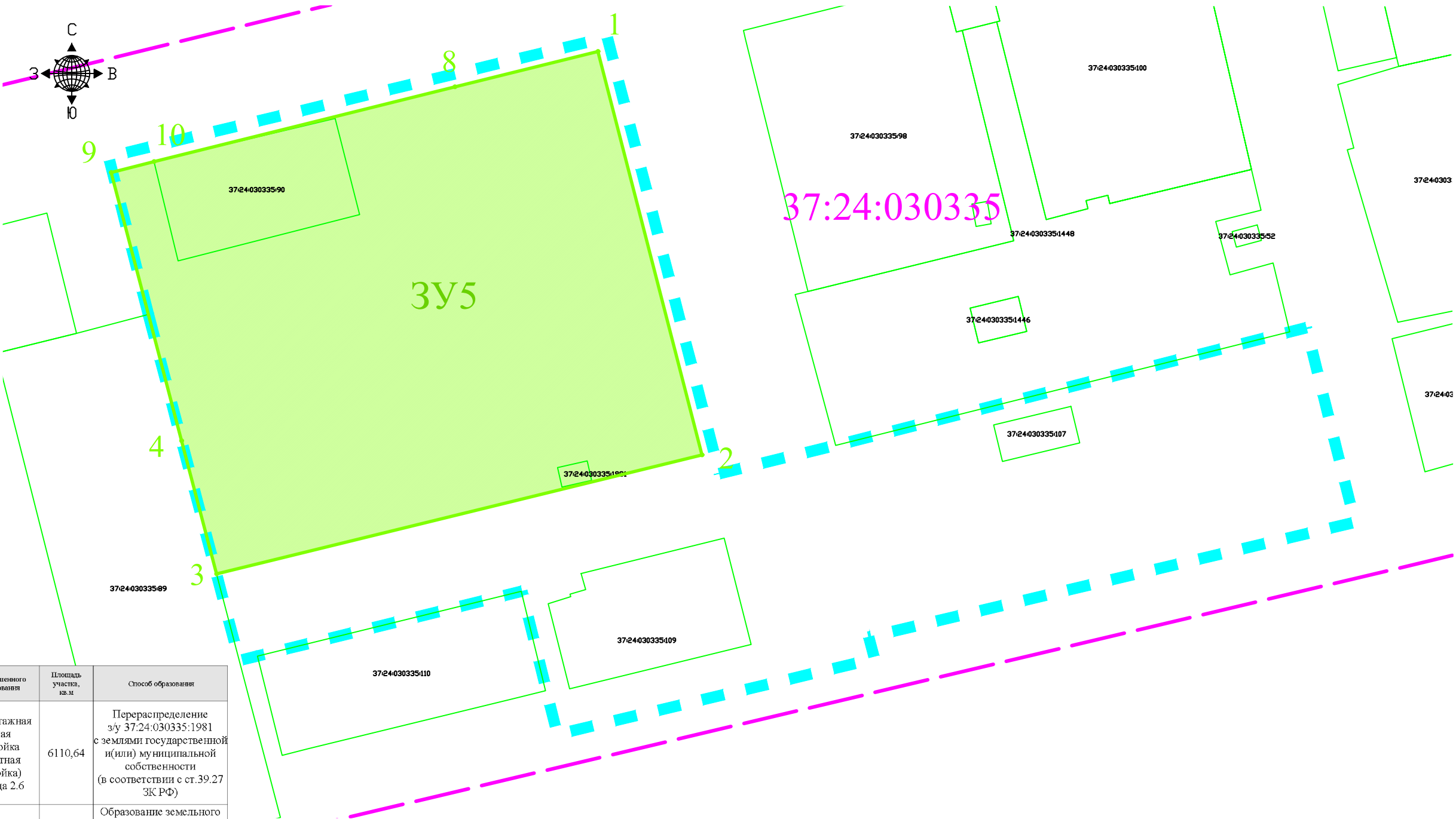
В границах планируемой территории лесничества, лесопарки, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов отсутствуют

Условные обозначения:

- граница проекта межевания территории
- номер земельного участка
- граница существующих земельных участков
- территория образуемых земельных участков
- граница кадастрового квартала
- 37:24:030335 номер кадастрового квартала
- 11 — характерная точка образуемого земельного участка
- ЗУ1 — условный номер образуемого земельного участка

						Заказ: 11/2025			
						Документация по планировке территории в рамках комплексного развития несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Масштаб
Разработал	Усанова						ПМТ	1	1:1000
ГИП	Усанова					Чертеж межевания территории (1,2,3 и 5 этап)	ООО Ивановская негосударственная экспертиза "Монолит"		

ЗУ 5		
Обозначение	координаты, м	
характерных точек	х	у
3	307229.75	2217645.75
4	307289.44	2217630.07
9	307291.87	2217639.59
10	307308.49	2217706.56
8	307316.39	2217738.37
1	307226.60	2217761.56
2	307200.13	2217653.52
3	307229.75	2217645.75

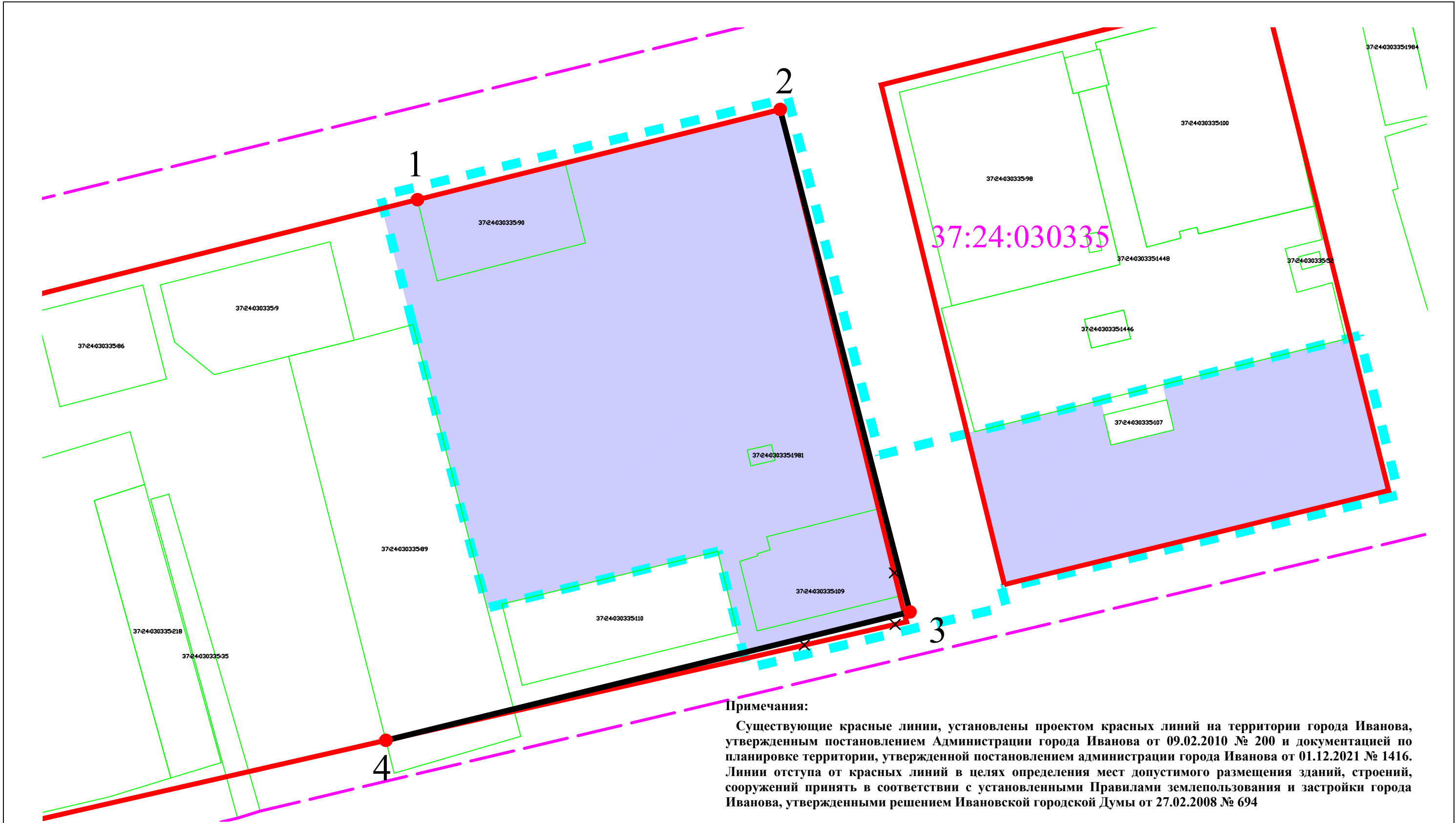


Обозначение земельного участка	Кадастровые кварталы, в границах которых образуется земельный участок	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв. м	Способ образования
:ЗУ1	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	6110,64	Перераспределение з/у 37:24:030335:1981 с землями государственной и(или) муниципальной собственности (в соответствии с ст.39.27 ЗК РФ)
:ЗУ2	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	4201,65	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ)
:ЗУ3	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	3547,56	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ)
:ЗУ4	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Стоянка транспортных средств (код вида 4.9.2)	4359,13	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ)
:ЗУ5	37:24:030335	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код вида 2.6	10312,29	Объединение з/у 37:24:030335:ЗУ1 и з/у 37:24:030335:ЗУ2 (в соответствии со ст.11.6 ЗК РФ)

- Условные обозначения:
- граница проекта межевания территории
 - номер земельного участка
 - граница существующих земельных участков
 - территория образуемых земельных участков
 - граница кадастрового квартала
 - 37:24:030335 номер кадастрового квартала
 - 11. характерная точка образуемого земельного участка
 - ЗУ1 условный номер образуемого земельного участка

Примечания:
В границах проекта межевания особо охраняемые природные территории отсутствуют
В границах проекта межевания территории объекты культурного наследия отсутствуют
В границах планируемой территории лесничества, лесопарки, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов отсутствуют

						Заказ: 11/2025			
						Документация по планировке территории в рамках комплексного развития несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Масштаб
Разработал	Усанова						ПМТ	2	1:1000
ГИП	Усанова					Чертеж межевания территории (4 этап)	ООО Ивановская негосударственная экспертиза "Монолит"		



Условные обозначения:

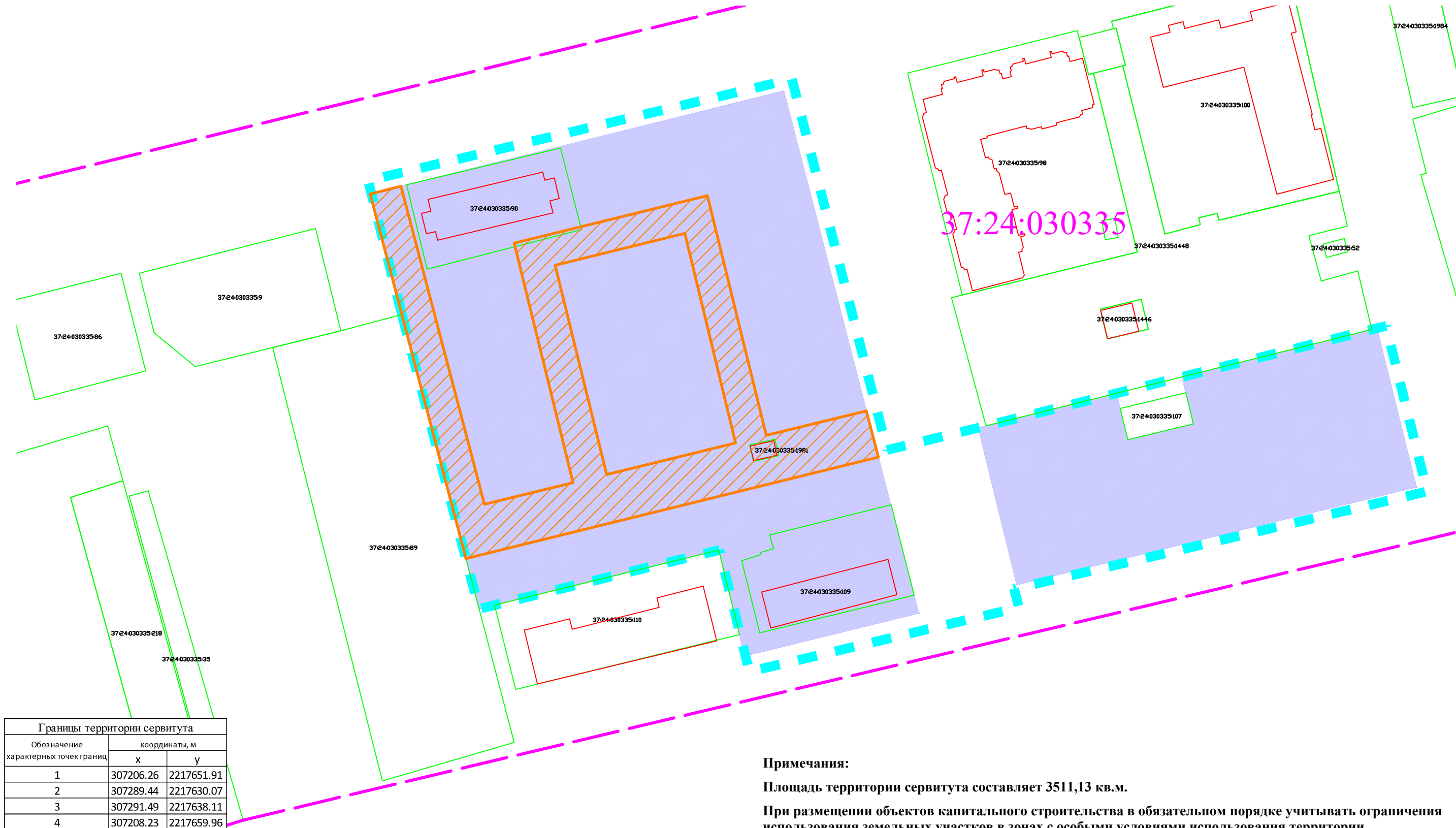
- Границы проекта межевания территории
- Границы кадастрового квартала
- Красные линии, установленные проектом красных линий на территории города Иванова, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 и ДПТ 1416
- Красные линии, подлежащие отмене
- Красные линии, устанавливаемые настоящим проектом планировки
- Номера характерных точек поворота красных линий
- Границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
- Территория образуемых земельных участков

Примечания:

Существующие красные линии, установлены проектом красных линий на территории города Иванова, утвержденным постановлением Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 и документацией по планировке территории, утвержденной постановлением администрации города Иванова от 01.12.2021 № 1416. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принять в соответствии с установленными Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694

Красные линии		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	х	у
1	307291.87	2217639.59
2	307316.39	2217738.37
3	307179.71	2217773.69
4	307144.79	2217631.00

						Заказ: 11/2025			
						Документация по планировке территории в рамках комплексного развития несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Масштаб
							ПМТ	3	1:1000
Разработал		Усанова				Чертеж красных линий	ООО Ивановская негосударственная экспертиза "Монолит"		
ГИП		Усанова							



Границы территории сервитута		
Обозначение характерных точек границ	координаты, м	
	x	y
1	307206.26	2217651.91
2	307289.44	2217630.07
3	307291.49	2217638.11
4	307208.23	2217659.96
5	307213.89	2217683.16
6	307276.59	2217667.74
7	307289.02	2217718.36
8	307226.26	2217733.78
9	307232.67	2217759.99
10	307220.56	2217763.12
11	307194.03	2217655.12
1	307206.26	2217651.91
12	307216.04	2217691.96
13	307270.78	2217678.47
14	307279.14	2217712.46
15	307224.29	2217725.72
12	307216.04	2217691.96

- Условные обозначения:
- Границы проекта межевания территории
 - Границы кадастрового квартала
 - Границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
 - Территория образуемых земельных участков
 - Зоны с особыми условиями использования территории
 - Существующие здания, строения и сооружения
 - Границы территории публичного сервитута

Примечания:

Площадь территории сервитута составляет 3511,13 кв.м.

При размещении объектов капитального строительства в обязательном порядке учитывать ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории.

						Заказ: 11/2025			
						Документация по планировке территории в рамках комплексного развития несмежных территорий жилой застройки в районе улиц Свободы, Чайковского и Академической города Иванова			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Масштаб
Разработал	Усанова						ПМТ	4	1:1000
ГИП	Усанова					Зоны с особыми условиями использования территории	ООО Ивановская негосударственная экспертиза "Монолит"		