

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иваново в районе Сосневского проезда, утвержденную постановлением администрации города Иваново от 13.09.2024 № 1862 (далее – Проект межевания, ПМТ), выполнен ООО «ПКБ «Точка проектирования» на основании постановления Администрации города Иваново № 1666 от 25.07.2025 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иваново в районе Сосневского проезда, утвержденную постановлением Администрации города Иваново от 13.09.2024 № 1862» 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 Иваново, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235 (далее – МНГП).
11. Генеральный план города Иваново, утвержденный решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план города).
12. Правила землепользования и застройки города Иваново, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (далее – Правила).
13. Постановление Администрации города Иваново от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иваново».

Цель разработки проекта межевания территории:

- изменение красных линий;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 17,6 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:030632.

Современное состояние территории территория застроена объектами производственного и складского назначения. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к производственной зоне; согласно Правилам производственной зоне П-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 данной территории, выполненных ООО «Геомир» в 2023, 2024 и 2025 годах.

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 37:24:030632:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 11-я Сосневская, земельный участок 93Б, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Целлюлозно-бумажная промышленность» (код вида 6.11), «Склады» (код вид 6.9), площадью 2348 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030632:923 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, прилегающими к нему.

Конфигурация образуемого земельного участка обусловлена исходным и смежными земельными участками.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечен с земель общего пользования.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации 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 - чересполосицу земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030632:923, 37:24:030632:1302 и 37:24:030632:62, с целью рационального использования земель.

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

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

Площадь присоединяемых земель является незначительной – 259 кв.м., при этом ширина присоединяемого участка не превышает 7,3 м, то есть, по сути, участок является длинной 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.

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:030632:3У1		
1	304755,05	2219401,62
2	304733,69	2219407,06
3	304711,90	2219407,52
4	304711,97	2219406,26
5	304704,55	2219405,63
6	304677,53	2219403,35
7	304677,52	2219403,35
8	304692,83	2219356,04
9	304716,15	2219364,08
10	304750,55	2219396,17
1	304755,05	2219401,62

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

В данном проекте подлежат изменению красные линии проезда Соснеского. Ширина в красных линиях проезда Сосневского принята не менее ширины в соответствии с нормами МНГП для категории улиц местного значения – улицы в жилой застройке.

№ точки	Координата X	Координата Y
1	304160.6300	2219677.1600
2	304186.3500	2219622.3200
3	304193.5800	2219618.7400
4	304222.7400	2219560.8600
5	304327.4800	2219366.7600
6	304381.2100	2219262.3800
7	304385.3000	2219260.8100
8	304458.2800	2219261.3800
9	304564.4600	2219289.1700
10	304740.6100	2219350.6500
11	304859.0700	2219392.0000
12	304886.5600	2219396.2000
13	304922.5400	2219405.8600
14	304927.3375	2219406.8532
15	304936.8423	2219489.3859

16	304913.1665	2219433.0653
17	304900.7468	2219420.7186
18	304861.3500	2219409.5100
19	304831.6500	2219409.1800
20	304798.0300	2219415.6900
21	304765.0200	2219424.0700
22	304691.5945	2219461.1698
23	304690.5600	2219458.8700
24	304683.2100	2219442.6100
25	304720.0100	2219429.5400
26	304763.9674	2219412.4200
27	304750.5500	2219396.1700
28	304716.1500	2219364.0800
29	304562.4900	2219310.9700
30	304461.2700	2219278.4700
31	304425.0800	2219276.1200
32	304391.1500	2219275.8500
33	304340.7500	2219373.7400
34	304236.0200	2219567.8400
35	304206.4100	2219626.6200
36	304175.4200	2219692.9500

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

№ характерной точки	X	Y
1	304934,35	2219383,96
2	304938,49	2219436,67
3	304859,01	2219411,86
4	304717,50	2219511,51
5	304692,35	2219465,96
6	304693,52	2219465,45
7	304692,32	2219462,79
8	304277,20	2219714,97
9	304249,04	2219738,36
10	304146,30	2219689,31
11	304376,36	2219218,41
12	304934,35	2219383,96
13	304401,00	2219225,72
1	304934,35	2219383,96