

Пояснительная записка

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208, подготовлен в связи с внесением изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 31.08.2022 № 1245, в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ).
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 № 82-03.
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.
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».
14. Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Ивановской области, города Иванова.

Цель разработки проекта межевания территории:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Территория проектирования. Основные характеристики

Территорию проектирования составляет территория города Иванова, ограниченная улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208. Ориентировочная площадь территории проектирования - 2,77 га.

Планируемая территория относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:030632.

Современное состояние территории - территория, застроенная многоэтажными жилыми домами, нежилыми объектами капитального строительства.

В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне, производственной зоне и зоне специального назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория относится к зонам:

- застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3,
- производственной зоне П-2,
- зоне озеленения специального назначения П-3.

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 проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных ООО «Научно-производственное предприятие «Заря»» в 2022 г

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков Сведения о площади образуемых земельных участков Возможные способы образования земельных участков

Проектом межевания предусматривается образование четырех земельных участков.

1. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ1 ориентировочной площадью 761 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг (3.1.1): размещение сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков (водопроводов, линий электропередач, газопроводов, линий связи, канализаций), образуемый путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030632:911, площадью 673 кв. м, и 37:24:030632:874, площадью 88 кв. м, находящихся в государственной неразграниченной собственности, в соответствии со статьей 11.6 Земельного кодекса РФ.

Порядок предоставления (на торгах/без торгов) :ЗУ1 зависит от цели использования земельного участка, то есть в зависимости от того какой именно объект, предусмотренный видом разрешенного использования, будет размещаться на указанном земельном участке.

ЗУ1		
Система координат: МСК-37		
№ характерной точки	X	Y
1	304635.03	2218994.59
2	304635.36	2219001.02
3	304636.16	2219016.59
4	304601.63	2219019.75
5	304600.89	2219007.36
6	304600.56	2219001.82
7	304606.22	2219001.29
8	304605.82	2218995.99
1	304635.03	2218994.59

2. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ2 ориентировочной площадью 2756 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), предусматривающий размещение многоквартирных домов, этажностью не выше восьми надземных этажей, размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, образуемый путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030632:77, 37:24:030632:79 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 11.7 ЗК РФ допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

ЗУ2		
Система координат: МСК-37		
№ характерной точки	X	Y
9	304693.40	2218958.10
10	304696.53	2218987.29
11	304682.68	2218989.24
12	304649.16	2218993.24
1	304635.03	2218994.59
8	304605.82	2218995.99
13	304605.00	2218984.98
14	304603.60	2218966.35
9	304693.40	2218958.10

3. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ3 ориентировочной площадью 1411 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код вида 2.5), предусматривающий размещение многоквартирных домов, этажностью не выше восьми надземных этажей, размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, образуемый путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:030632:80 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ЗУ3		
Система координат: МСК-37		
№ характерной точки	X	Y
14	304603.60	2218966.35
13	304605.00	2218984.98
8	304605.82	2218995.99
7	304606.22	2219001.29
6	304600.56	2219001.82
5	304600.89	2219007.36

15	304569.97	2219010.74
16	304568.86	2219000.09
17	304568.65	2218995.66
18	304571.28	2218995.31
19	304570.01	2218974.72
20	304568.83	2218969.46
14	304603.60	2218966.35

4. Земельный участок с условным обозначением :ЗУ4 ориентировочной площадью 1640 кв. м, входящий в территориальную зону застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, расположенный по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 10-я Сосневская, с видом разрешенного использования «Деловое управление» (код вида 4.1), предусматривающий размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности), образуемый путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 37:24:030632:81, 37:24:030632:947 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, свободных от прав третьих лиц Указанный вид разрешенного использования предусмотрен условно разрешенными видами территориальной зоны Ж-3.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 11.7 ЗК РФ допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

На земельном участке с кадастровым номером 37:24:030632:81 расположен многоквартирный жилой дом, который признан аварийным и в порядке очереди будет расселен и снесен в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Земельный участок с кадастровым номером 37:24:030632:947 поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «для размещения объекта связи (опора разборного типа), не являющегося объектом недвижимости» и предоставлен по договору аренды юридическому лицу.

Образование :ЗУ4 возможно после расселения и сноса многоквартирного жилого дома № 99 по улице 10-й Сосневской и только при условии расторжения договора аренды земельного участка 37:24:030632:947 и освобождения от некапитального объекта.

ЗУ4		
Система координат: МСК-37		
№ характерной точки	Y	X
21	304566.82	2218969.64
22	304567.50	2218972.68
23	304568.32	2218989.37
24	304563.50	2218989.77
25	304564.00	2218996.19
26	304565.75	2218997.42
27	304566.66	2218997.31
28	304568.03	2219010.95

29	304532.53	2219014.83
30	304529.69	2219015.13
31	304527.55	2218992.47
32	304525.74	2218973.31
21	304566.82	2218969.64

*** Между границами земельных участков с условными номерами :ЗУ3 и :ЗУ4 остаются земли, государственная собственность на которые не разграничена, которые необходимы для прохождения существующих электрических сетей.**

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

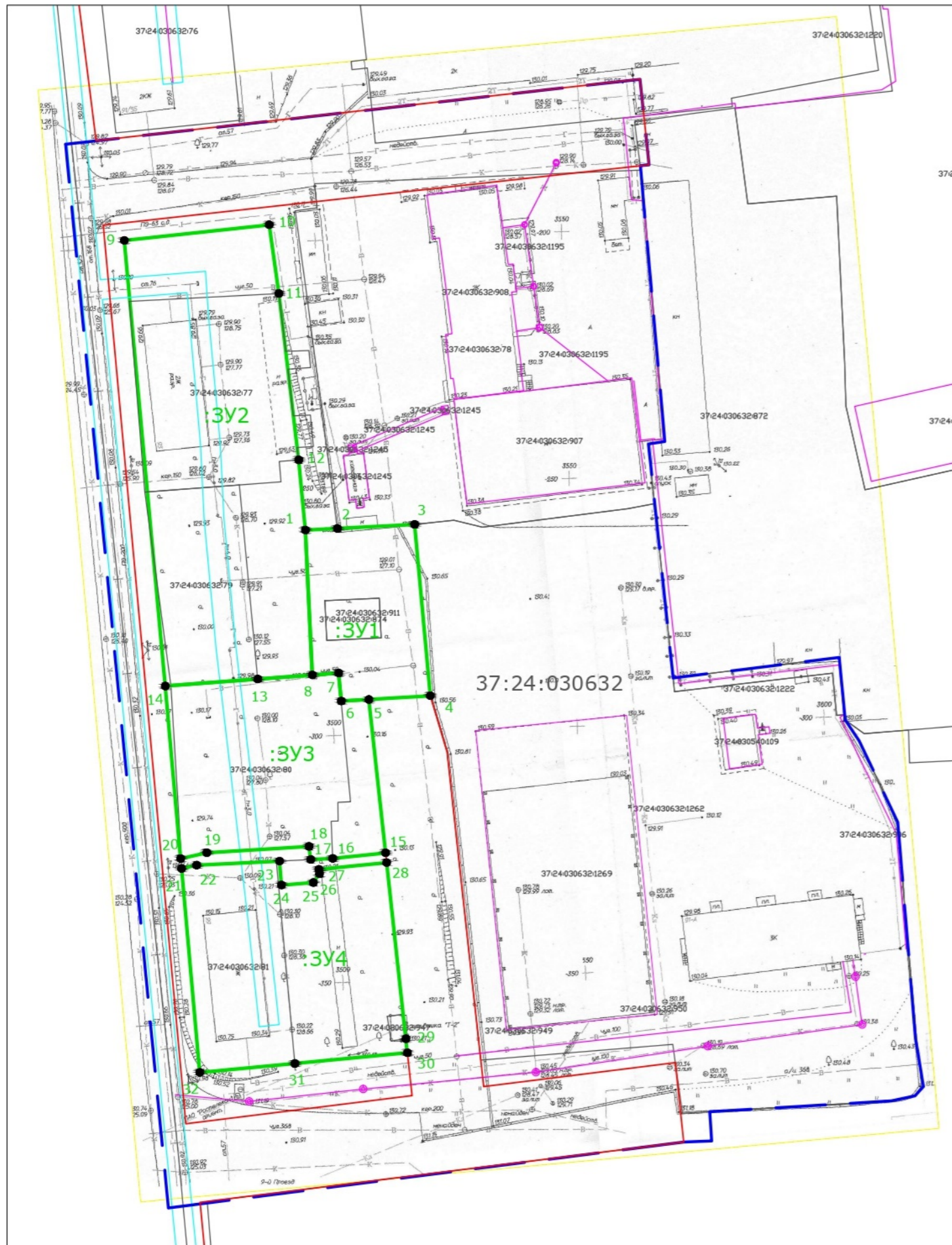
Не образуются

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

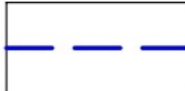

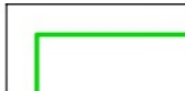
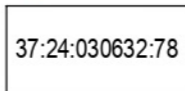


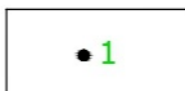
Система координат: МСК-37		
№ характерной точки	X	Y
1	304872.72	2218932.50
2	304713.48	2218952.41
3	304725.87	2219062.01
4	304708.63	2219063.83
5	304696.91	2218957.77
6	304515.87	2218974.14
7	304521.09	2219016.07
8	304600.88	2219007.37
9	304601.63	2219019.75
10	304590.28	2219023.17
11	304522.89	2219030.51
12	304527.72	2219069.14
13	304511.71	2219070.82
14	304499.57	2218973.37
15	304290.30	2218993.47

**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**

Система координат: МСК-37		
№ характерной точки	Y	X
1	304712.75	2218946.29
2	304725.86	2219062.01
3	304708.63	2219063.83
4	304708.44	2219062.08
5	304652.89	2219067.02
6	304652.36	2219063.71
7	304605.23	2219068.68
8	304609.36	2219102.14
9	304596.77	2219103.36
10	304592.58	2219106.14
11	304576.16	2219113.95
12	304532.72	2219117.49
13	304522.91	2219119.10
14	304521.03	2219117.41
15	304520.00	2219112.69
16	304517.82	2219076.08
17	304511.93	2219076.44
18	304511.71	2219070.82
19	304498.45	2218966.98
1	304712.75	2218946.29



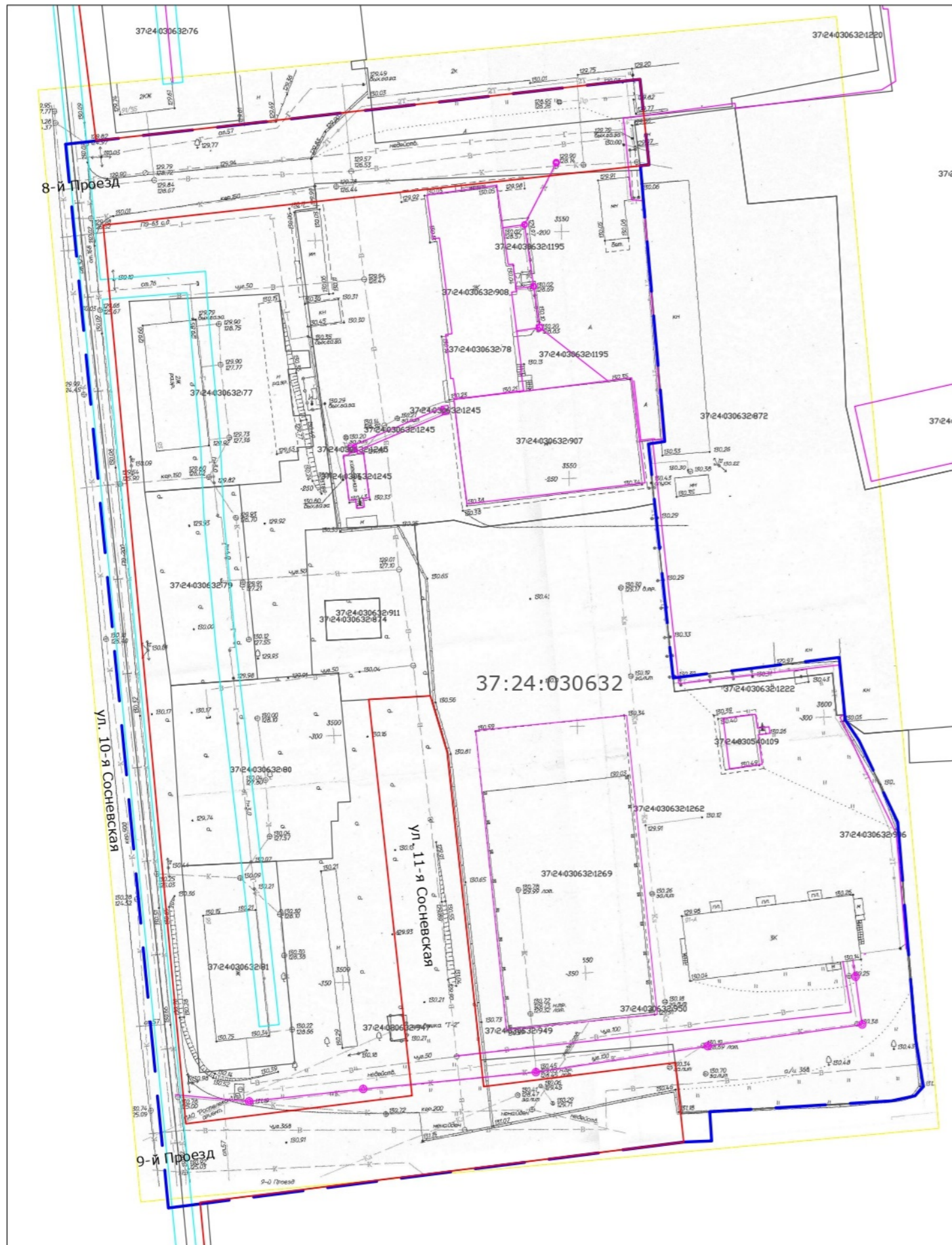
Условные обозначения:

-  граница проекта межевания территории
-  границы существующих земельных участков
-  границы образуемых земельных участков
-  кадастровый номер земельного участка
-  существующие красные линии
-  условный номер образуемого земельного участка
-  характерная точка образуемого земельного участка

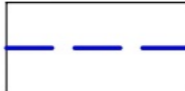

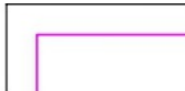
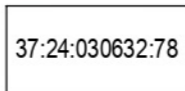

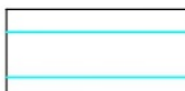
Примечания:

Публичные сервитуты в границах проекта межевания территории отсутствуют

						41/2023-ПМТ			
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровым номером 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	2	2
Исполнитель		Осипов				Основная (утверждаемая) часть проекта межевания Чертеж границ образуемых земельных участков Масштаб 1:1000	ИП Осипов		



Условные обозначения:

-  граница проекта межевания территории
-  границы существующих земельных участков
-  объекты капитального строительства, поставленные на государственный кадастровый учет
-  кадастровый номер земельного участка
-  существующие красные линии
-  Границы зон с особыми условиями
охранная зона газораспределительного комплекса низкого давления

Примечания:

1. Особо охраняемые природные территории в границах проекта межевания территории отсутствуют.
2. Объекты культурного наследия в границах проекта межевания территории отсутствуют.
3. Лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов в границах проекта межевания территории отсутствуют.

						41/2023-ПМТ			
Изм.	Кол.	Лист	Ндк	Подпись	Дата	Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами 8-й Проезд, 10-я Сосневская, 9-й Проезд, земельными участками с кадастровым номером 37:24:030632:58, 37:24:030632:1208	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Осипов						ПМТ	1	3
Материалы по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000							ИП Осипов		