

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Фролова, Якова Гарелина, Тимирязева, Академика Мальцева (далее также - ПМТ), выполнена ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» 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;
- установление (координирование) красных линий.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 4,9 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:020165.

Современное состояние территории: территория застроена многоквартирными жилыми домами, но при этом вдоль улицы Якова Гарелина, в границах проектируемой территории, преобладает застройка индивидуальными жилыми домами. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правилам зоны застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, которая предполагает поэтапное строительство многоэтажных многоквартирных домов на месте индивидуальных жилых домов.

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 «Центр проектирования и инженерных изысканий» в 2023 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 37:24:020165:ЗУ1, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Якова Гарелина, дом 43, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «Магазины» (код вида 4.4), площадью 1001 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:020165:8 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 вклинивание, вкрапливание земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:020165:8 и 37:24:020165:9, а также устраняется чересполосица.

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

Кроме того, образование самостоятельного земельного участка из земель, участвующих в перераспределении, невозможно, с учетом конфигурации земель (узкая длинная полоска).

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участка в системе координат МСК-37

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:020165:3У1		
1	307958,54	2214266,36
2	307916,99	2214250,65
3	307911,78	2214248,68
4	307919,57	2214230,17
5	307923,89	2214231,83
6	307966,75	2214248,34

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

ПМТ предусматривает установление (координирование) красных линий улиц Фролова, Якова Гарелина, Тимирязева, Академика Мальцева.

Ширина в красных линиях указанных улиц принята не менее ширины в соответствии с нормами МНГП для категории улиц местного значения – улицы в жилой застройке (улицы Фролова и Академика Мальцева) и категории магистральных улиц районного значения транспортно-пешеходной (улицы Тимирязева и Якова Гарелина).

Перечень координат характерных точек красных линий приведен в Таблице № 2.

Таблица № 2
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	307923,76	2214343,55
2	307921,63	2214348,25
3	307765,12	2214282,21
4	307852,73	2214083,34
5	308010,96	2214150,44
6	308010,93	2214150,49

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
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	307850,98	2214078,06
2	308051,93	2214163,41
3	307959,43	2214369,97
4	307760,73	2214284,31