

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова в районе улицы Смирнова применительно к территориальной зоне О-2, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:010163:138 и 37:24:010163:139, выполнен ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» на основании постановления Администрации города Иванова от 19.01.2022 № 19 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова в районе улицы Смирнова применительно к территориальной зоне О-2, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:010163:138 и 37:24:010163:139», 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.
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, изменение красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, установление красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не влекущее за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Территория проектирования, её основные характеристики

Границы проектируемой территории приняты по координируемым и устанавливаемым в проекте красным линиям, а также по границам земельных участков. Ориентировочная площадь территории города Иванова в районе улицы Смирнова: территориальной зоны О-2, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 37:24:010163:138 и 37:24:010163:139, – 3,4 га.

Планируемая территория относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:010163.

Современное состояние территории: территория частично застроена. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к общественно-деловой зоне; согласно Правилам - к Зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2, территории общего пользования.

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 «Центр проектирования и инженерных изысканий» в январе 2022 г.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания предусматривается образование одного земельного участка - земельного участка с условным номером :ЗУ1 ориентировочной площадью 25371 кв.м, входящего в территориальную зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Смирнова, дом 86, с видами разрешенного использования «обеспечение занятий спортом в помещениях» (код вида 5.1.2), «площадки для занятий спортом» (код вида 5.1.3), путем перераспределения в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28

Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером 37:24:010163:139 площадью 24 942 кв.м, находящегося в частной собственности, и земель, государственная собственность на которые не разграничена и которые ограничены со всех сторон указанным земельным участком.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации допускается перераспределение земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельного участка, находящегося в частной собственности, в целях приведения границ земельного участка 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, изломанность границ, чересполосица.
2. Образуется земельный участок, площадь которого не превышает предельные максимальные размеры земельных участков, так как последние не установлены.

Кроме того:

- земли, присоединяемые к земельному участку с кадастровым номером 37:24:010163:139 путем перераспределения, состоят из двух контуров и их общая площадь является незначительной (составляет ориентировочно 429 кв.м);
- земли, присоединяемые к земельному участку с кадастровым номером 37:24:010163:139 путем перераспределения, заперты со всех сторон указанным земельным участком (отсутствует доступ к ним с территории общего пользования).

Таким образом, путем перераспределения обеспечивается рациональное использование земель и соблюдение одного из основных принципов земельного законодательства - платности использования земли. С учетом установленных границ земельных участков, расположенных на проектируемой территории, а также площади земель, участвующих в перераспределении, образование здесь самостоятельных земельных участков не представляется возможным.

После осуществления перераспределения допустимо изменение вида разрешенного использования земельного участка с условным номером :ЗУ1 в соответствии с Правилами.

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1

| <i>№ характерной точки</i> | <i>X</i> | <i>Y</i> |
|----------------------------|----------|----------|
| 1 | -1029,66 | 1416,25 |
| 2 | -1031,38 | 1420,57 |
| 3 | -1023,51 | 1425,86 |
| 4 | -1037,52 | 1460,70 |
| 5 | -1065,67 | 1502,49 |
| 6 | -1100,79 | 1582,61 |
| 7 | -1131,44 | 1589,05 |
| 8 | -1185,71 | 1607,76 |
| 9 | -1231,14 | 1598,09 |
| 10 | -1234,02 | 1597,02 |
| 11 | -1231,83 | 1572,63 |
| 12 | -1225,02 | 1542,45 |
| 13 | -1219,16 | 1531,00 |
| 14 | -1160,01 | 1459,33 |
| 15 | -1104,08 | 1381,09 |
| 16 | -1103,09 | 1379,80 |
| 17 | -1098,92 | 1375,46 |

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

| <i>№ характерной точки</i> | <i>X</i> | <i>Y</i> |
|----------------------------|----------|----------|
| 1 | -1037,52 | 1460,70 |
| 2 | -1065,67 | 1502,49 |
| 3 | -1141,71 | 1675,95 |
| 4 | -965,31 | 1419,22 |
| 5 | -1026,05 | 1508,15 |
| 6 | -1035,74 | 1522,41 |
| 7 | -1066,60 | 1594,34 |

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

| <i>№ характерной точки</i> | <i>X</i> | <i>Y</i> |
|----------------------------|----------|----------|
| 1 | -1069,71 | 1601,64 |
| 2 | -1081,18 | 1588,56 |
| 3 | -1100,79 | 1582,61 |
| 4 | -1131,44 | 1589,05 |
| 5 | -1185,71 | 1607,76 |
| 6 | -1231,14 | 1598,09 |
| 7 | -1234,02 | 1597,02 |
| 8 | -1231,83 | 1572,63 |
| 9 | -1225,02 | 1542,45 |
| 10 | -1219,16 | 1531,00 |
| 11 | -1160,01 | 1459,33 |
| 12 | -1104,08 | 1381,09 |
| 13 | -1103,09 | 1379,80 |
| 14 | -1098,92 | 1375,46 |
| 15 | -1084,44 | 1360,38 |
| 16 | -1057,67 | 1330,08 |
| 17 | -1041,79 | 1309,69 |
| 18 | -1035,88 | 1314,54 |
| 19 | -1044,02 | 1324,45 |
| 20 | -1044,44 | 1333,59 |
| 21 | -1034,84 | 1351,98 |
| 22 | -1020,34 | 1363,21 |
| 23 | -1019,07 | 1364,06 |
| 24 | -1022,99 | 1369,58 |
| 25 | -1009,23 | 1379,70 |
| 26 | -1019,36 | 1389,65 |
| 27 | -1028,67 | 1413,76 |
| 28 | -1029,66 | 1416,25 |
| 29 | -1031,38 | 1420,57 |
| 30 | -1023,51 | 1425,86 |
| 31 | -1001,00 | 1438,82 |
| 32 | -1043,58 | 1501,01 |
| 33 | -1026,05 | 1508,15 |
| 34 | -1035,74 | 1522,41 |
| 35 | -1066,60 | 1594,34 |