

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Нижняя, 5-я Коляновская, Новосельская, (далее также - ПМТ), выполнен 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, 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**

Планируемая территория площадью 7,4 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:010333.

Современное состояние территории: территория застроена многоквартирными домами. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правилам - к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-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 ПМТ использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» в 2022 г.

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

Проектом межевания предусматривается образование двух земельных участков. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе способ их образования, а также виды разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в Таблице № 1.

Таблица № 1

<b>№ п/п</b>	<b>Условный номер образуемого или изменяемого земельного участка</b>	<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	<b>Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>
1	2	3	4	5
1	37:24:010333:21:3У1	3875***	Среднеэтажная жилая застройка (код вида 2.5)*	Раздел земельного участка с кадастровым номером

**З/ПИ-2022-ПМТ**

				37:24:010333:21 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.**
2	37:24:010333:21:ЗУ2	813	Обслуживание жилой застройки (общежития) (код вида 2.7)	Раздел земельного участка с кадастровым номером 37:24:010333:21 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.**

После постановки на кадастровый учет земельных участков с условными номерами 37:24:010333:21:ЗУ1 и 37:24:010333:21:ЗУ2, а также регистрации прав на них, предусмотреть смену вида разрешенного использования земельного участка с условным номером 37:24:010333:21:ЗУ2 на соответствующий назначению здания на нем, с учетом градостроительных регламентов, а в отношении исходного (изменяемого) земельного участка с кадастровым номером 37:24:010333:21 ориентировочной площадью 522 кв.м предусмотреть смену вида разрешенного использования на «земельные участки (территории) общего пользования (код вида 12.0).

\* При определении вида разрешенного использования земельного участка с условным номером 37:24:010333:21:ЗУ1 учтено, что помещения, входящие в состав объекта капитального строительства являются жилыми и имеют в ЕГРН статус квартир.

\*\* В соответствии с пунктом 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации при образовании земельного участка предусмотреть в обязательном порядке согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков в письменной форме.

\*\*\* Площадь земельного участка с условным номером 37:24:010333:21:ЗУ1 определена с учетом постановления Главы Администрации Ивановской области от 11.02.1998 № 89 «Об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах»:

$Анзу = Азжз + Азвз + Аопжз (Ап + Аоз)$ , где

Анзу - нормативный размер земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, в кв. м.

Азжз - площадь застройки жилого здания в кондоминиуме, в кв. м (определяется согласно проекта, либо путем измерений в натуре).

Азвз - площадь застройки вспомогательными зданиями в кондоминиуме, в кв. м (определяется согласно проекта, либо путем измерений в натуре).

Аопжз - общая площадь жилого здания в кондоминиуме, в кв. м (определяется на основе данных технических паспортов на жилое строение, выданных местными подразделениями предприятия "Госучет").

Ап - удельный нормативный показатель площади проездов, тротуаров и хозяйственных площадок на земельном участке в кондоминиуме.

Аоз - удельный нормативный показатель площади земельных насаждений на земельном участке в кондоминиуме

$$\text{Анзу} = 981 + 0 + 4048,5(0,18 + 0,52)$$

$$\text{Анзу} = 3814,95 \text{ кв.м}$$

$$3875 \text{ кв.м} > 3814,95 \text{ кв.м}$$

Перечень координат поворотных точек образуемых земельных участков в местной системе координат МСК-37

Таблица № 2

№ точки	Координата X	Координата Y
<b>37:24:010333:21:3У1</b>		
1	-4344,06	1190,21
2	-4358,10	1187,63
3	-4359,42	1194,49
4	-4366,21	1193,25
5	-4364,36	1183,35
6	-4371,42	1182,06
7	-4367,61	1161,34
8	-4365,31	1148,40
9	-4408,51	1140,71
10	-4412,01	1165,21
11	-4428,70	1162,43
12	-4435,89	1202,44
13	-4355,22	1209,66
<b>37:24:010333:21:3У2</b>		
1	-4367,61	1161,34
2	-4331,34	1168,04
3	-4344,06	1190,21
4	-4358,10	1187,63
5	-4359,42	1194,49
6	-4366,21	1193,25
7	-4364,36	1183,35
8	-4371,42	1182,06

Перечень координат поворотных точек образуемого земельного участков в системе координат МСК-37 (зона 2)

Таблица № 3

№ точки	Координата X	Координата Y
<b>37:24:010333:21:ЗУ1</b>		
1	300473,21	2216830,22
2	300459,09	2216828,12
3	300458,00	2216835,02
4	300451,17	2216834,02
5	300452,68	2216824,06
6	300445,58	2216823,01
7	300448,68	2216802,17
8	300450,53	2216789,16
9	300407,10	2216782,96
10	300404,44	2216807,56
11	300387,66	2216805,36
12	300381,85	2216845,59
13	300462,72	2216850,04
<b>37:24:010333:21:ЗУ2</b>		
1	300448,68	2216802,17
2	300485,16	2216807,63
3	300473,21	2216830,22
4	300459,09	2216828,12
5	300458,00	2216835,02
6	300451,17	2216834,02
7	300452,68	2216824,06
8	300445,58	2216823,01

**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**

Земельный участок с условным номером 37:24:010333:21 площадью 522 кв.м будет отнесен к земельным участкам (территориям) общего пользования.

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

ПМТ предусматривает установление красных линий улиц Нижняя и Новосельская. Генеральным планом города не определен статус указанных

**3/ПИ-2022-ПМТ**

улиц. При установлении красных линий улиц Нижняя и Новосельская учитывались фактические границы улиц, размещение сетей инженерно-технического обеспечения, установленные границы земельных участков.

По итогам анализа территории проектирования, с учетом изложенных выше факторов:

- ширина улицы Нижняя в красных линиях составила от 18 до 21,8 метров, что согласно МНГП соответствует статусу улицы в жилой застройке;

- ширина улицы Новосельская в красных линиях составила от 7,6 до 39 метров. Согласно МНГП минимальная ширина улицы Новосельская, принятая на одном отрезке, соответствует статусу второстепенного проезда, ширина улицы Новосельская на иных отрезках согласно МНГП соответствует статусу улицы в жилой застройке.

Иной подход к установлению красных линий улицы Новосельская повлечет за собой необходимость изъятия для государственных (муниципальных) нужд земельных участков, занятых многоквартирными домами.

Перечень координат характерных точек красных линий приведены в Таблицах № 4 и № 5.

Таблица № 4  
В местной системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	-4553,19	966,96
2	-4309,68	1014,57
3	-4320,48	1066,55
4	-4312,66	1068,17
5	-4316,12	1085,39
6	-4309,97	1096,27
7	-4307,52	1098,26
8	-4296,28	1109,32
9	-4216,96	1119,02
10	-4205,31	1135,55
11	-4293,60	1124,76
12	-4311,41	1128,14
13	-4314,91	1149,96
14	-4271,81	1157,31
15	-4335,39	1205,23
16	-4338,79	1211,16
17	-4346,95	1225,50
18	-4361,53	1224,20
19	-4381,95	1238,37
20	-4480,16	1313,64
21	-4497,24	1290,70
22	-4445,20	1251,97
23	-4402,83	1205,40
24	-4355,22	1209,66

25	-4324,26	1155,70
26	-4320,47	1136,93
27	-4335,43	1134,34
28	-4326,41	1088,52
29	-4340,01	1086,02
30	-4330,01	1032,72
31	-4472,80	1004,66
32	-4472,13	1001,11
33	-4556,56	984,60
34	-4238,08	1351,77
35	-4250,57	1360,09

Таблица № 5  
В системе координат МСК-37 (зона 2)

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	300256,55	2216614,27
2	300501,55	2216653,51
3	300492,53	2216705,83
4	300500,41	2216707,18
5	300497,54	2216724,51
6	300504,06	2216735,17
7	300506,57	2216737,07
8	300518,19	2216747,74
9	300597,79	2216754,72
10	300610,00	2216770,84
11	300521,39	2216763,08
12	300503,71	2216767,07
13	300500,96	2216789,00
14	300544,28	2216794,87
15	300482,39	2216844,94
16	300479,19	2216850,98
17	300471,53	2216865,59
18	300456,91	2216864,79
19	300436,99	2216879,65
20	300341,41	2216958,24
21	300323,56	2216935,90
22	300374,24	2216895,41
23	300414,99	2216847,42
24	300462,72	2216850,04
25	300491,81	2216795,05
26	300494,96	2216776,16
27	300479,92	2216774,09
28	300487,36	2216727,99
29	300473,68	2216725,95
30	300481,85	2216672,34
31	300338,18	2216649,19
32	300338,73	2216645,62
33	300253,79	2216632,01

34	300584,66	2216988,05
35	300572,46	2216996,80

**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 № 6  
В местной системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	-4553,19	966,96
2	-4309,68	1014,57
3	-4320,48	1066,55
4	-4312,66	1068,17
5	-4316,12	1085,39
6	-4309,97	1096,27
7	-4307,52	1098,25
8	-4296,28	1109,32
9	-4216,96	1119,02
10	-4203,43	1138,13
11	-4208,55	1168,10
12	-4271,81	1157,31
13	-4335,39	1205,23
14	-4338,79	1211,16
15	-4346,95	1225,50
16	-4361,53	1224,20
17	-4381,95	1238,37
18	-4480,16	1313,64
19	-4560,51	1205,69
20	-4579,38	1201,50
21	-4597,41	1178,84
22	-4559,39	999,46
23	-4556,56	984,60
24	-4553,19	966,96

Таблица № 7  
В системе координат МСК-37 (зона 2)

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	300256,55	2216614,27
2	300501,55	2216653,51
3	300492,53	2216705,83
4	300500,41	2216707,18
5	300497,54	2216724,51
6	300504,06	2216735,17
7	300506,57	2216737,06



8	300518,19	2216747,74
9	300597,79	2216754,72
10	300611,97	2216773,35
11	300607,88	2216803,48
12	300544,28	2216794,87
13	300482,39	2216844,94
14	300479,19	2216850,98
15	300471,53	2216865,59
16	300456,91	2216864,79
17	300436,99	2216879,65
18	300341,41	2216958,24
19	300257,41	2216853,11
20	300238,41	2216849,57
21	300219,62	2216827,54
22	300251,47	2216646,96
23	300253,79	2216632,01
24	300256,55	2216614,27