

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, ограниченной переулком Милиции, улицей Пионерская, переулком Меланжистов, улицей Куконковых, применительно к территориальной зоне смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2 и улично-дорожной сети, в части элемента планировочной структуры № 1 подготовлена на основании постановления Администрации города Иванова от 14.05.2024 № 951 «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) города Иванова, ограниченной переулком Милиции, улицей Пионерская, переулком Меланжистов, улицей Куконковых, применительно к территориальной зоне смешанной малоэтажной застройки Ж- 1.2 и улично-дорожной сети, в части элемента планировочной структуры №1».

Проект межевания территории 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.
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.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:010424.

Современное состояние территории: территория застроена преимущественно индивидуальными жилыми домами, а также на территории имеются объекты. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне; согласно Правилам - к зоне смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2.

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 2022 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 37:24:010424:ЗУ1 ориентировочной площадью 730 кв.м, входящего в территориальную зону смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Куконковых, дом 97 а, с видом разрешенного использования «обслуживание жилой застройки (деловое управление, магазины)» (код вида 4.9.1.4.), ремонт автомобилей (код вида 4.9.1.4.), категории земель - земли населенных пунктов.

Способ образования земельного участка с условным номером 37:24:010424:ЗУ1 - перераспределение в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером 37:24:010424:10 площадью 551 кв.м,

находящегося в частной собственности, и прилегающих к нему земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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 недостатки землепользования - вкрапливание земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:010424:10 и 37:24:010424:33, с целью рационального использования земель.

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

3. Площадь земельного участка с кадастровым номером 37:24:010424:10 приводится в соответствие с требованиями пункта 9 статьи 28 Правил.

4. Площадь земель, присоединяемых к земельному участку с кадастровым номером 37:24:010424:10 путем перераспределения, является незначительной и составляет ориентировочно 176 кв.м., тогда как площадь образуемого участка должна быть минимум 0,06 га (пункта 9 статьи 28 Правил).

Таким образом, путем перераспределения обеспечивается рациональное использование земель и с учетом установленных границ земельных участков, расположенных на проектируемой территории, а также площади земель, участвующих в перераспределении, образование здесь самостоятельного земельного участка не представляется возможным.

*Координаты характерных точек образуемого земельного участка
с условным номером :ЗУ1*

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	302439,05	2217317,99
2	302461,82	2217300,02
3	302450,06	2217285,10
4	302427,29	2217303,07
5	302419,79	2217308,98
6	302420,86	2217310,30

7	302431,79	2217323,72
---	-----------	------------

Образование земельного участка с условным номером 37:24:010424:3У1 возможно только после смены вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 37:24:010424:10 (после получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка).

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 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

Площадь проектируемой территории составляет 1,48 га.

Границы проекта межевания территории совпадают с границами элемента планировочной структуры № 1 (ЭПС №1), который определен проектом планировки территории города Иванова, ограниченной переулком Милиции, улицами Пионерская, Бульварная, Куконковых, применительно к территориальной зоне смешанной малоэтажной застройки Ж-1.2 и улично-дорожной сети, утвержденным постановлением Администрации города Иванова № 134 от 25.01.2024.

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	302512,37	2217364,24
2	302345,33	2217489,48
3	302307,31	2217441,44
4	302440,48	2217334,39
5	302419,79	2217308,98
6	302450,07	2217285,09
7	302512,37	2217364,24