

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Кирякиных, Куликова, Станкостроителей, Ташкентской, в границах территориальной зоны Ж-3 (далее – Проект), выполнена ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» на основании постановления Администрации города Иванова № 2412 от 28.11.2023 «Об утверждении задания на выполнение инженерных изыскания для подготовки документации по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами Кирякиных, Куликова, Станкостроителей, Ташкентской, в границах территориальной зоны Ж-3» и 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 красных линий.

Территория проектирования, её основные характеристики

Планируемая территория площадью 12,67 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастрового квартала 37:24:040815.

Современное состояние территории: территория застроена среднеэтажными 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 ИП Телегиным Евгением Сергеевичем и 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 37:24:040815:3У1, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кирякиных, дом 15, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «обслуживание жилой застройки (деловое управление, магазины, бытовое обслуживание)» (код вида 2.7), площадью 505 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 37:24:040815:12 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 недостатки землепользования - чересполосицу земель между земельными участками с кадастровыми номерами 37:24:040815:12 и 37:24:040815:2488, с целью рационального использования земель.

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

Кроме того, в ходе разработки проекта был проведен анализ возможности образования самостоятельного земельного участка из присоединяемых земель.

Площадь присоединяемых земель является незначительной – 117 кв.м. На земельном участке с кадастровым номером 37:24:040815:2488 находится трансформаторная подстанция, охранная зона от которой составляет 10 м в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и в этой охранной зоне запрещено размещение зданий и сооружений.

Одновременно, необходимо отметить, что присоединяемые земли обременены инженерными коммуникациями, в частности газопроводом, теплотрассой, электрическими сетями.

На основании изложенного строительство отдельного объекта на рассматриваемой территории невозможно. Соответственно и образование самостоятельного земельного участка из земель, участвующих в перераспределении, невозможно, с учетом небольшой площади земельного участка и невозможности строительства на нем объекта, отвечающего требованиям технических и градостроительных регламентов, а также строительных норм и правил.

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

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:020165:3У1		
1	301985,24	2214517,00
2	301988,45	2214495,13
3	302005,83	2214497,68
4	302002,61	2214519,53
5	302001,44	2214526,81
6	301998,07	2214526,27
7	301989,31	2214524,86
8	301989,64	2214523,01
9	301984,49	2214522,09
1	301985,24	2214517,00

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 красных линий улиц Киряжиной и Куликова, а также внутриквартальных проездов.

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 Киряжиных и Куликова) и категории улиц местного значения - проезды основные (проезд соединяющий улицу Куликова с улицей Ташкентской), поскольку принята с учетом границ отмежеванных земельных участков и является соединяющим две улицы.

Проезд к объекту по улице Киряжиных, дом 15 принят местами как для категории улиц местного значения - проезды второстепенные, поскольку является проездом лишь одному объекту.

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

Таблица № 2
В системе координат МСК-37

№ характерной точки	X	Y
1	301688,45	2214403,64
2	301667,76	2214527,34
3	301657,32	2214526,05
4	301644,96	2214624,03

5	302005,30	2214687,13
6	302002,79	2214698,86
7	302046,05	2214466,35
8	302041,54	2214490,83
9	302007,61	2214485,58
10	302001,53	2214526,82
11	302005,98	2214527,54
12	302002,81	2214547,28
13	302030,23	2214552,16
14	302008,07	2214672,39
15	301664,25	2214608,95
16	301698,31	2214405,32
17	302063,81	2214469,53
18	302020,96	2214701,96
19	302012,83	2214533,54
20	302033,00	2214537,13
21	302040,06	2214498,84
22	302018,74	2214495,55

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 № 4
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	302074,76	2214446,52
2	302028,99	2214703,32
3	301643,24	2214637,64
4	301656,09	2214536,27
5	301521,89	2214519,34
6	301540,55	2214352,64
7	301799,37	2214397,85
1	302074,76	2214446,52