

Том 1
Проект межевания территории
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории около улицы Фрунзе города Иванова (проект планировки территории, проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 № 1507 (в редакции постановлений Администрации города Иванова от 19.04.2021 № 467, от 07.12.2022 № 2010))» (далее – Проект), выполнен ООО «Центр проектирования и инженерных изысканий» на основании постановления Администрации города Иванова от 22.08.2024 № 1703 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории около улицы Фрунзе города Иванова (проект планировки территории, проект межевания территории), утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 23.12.2020 № 1507 (в редакции постановлений Администрации города Иванова от 19.04.2021 № 467, от 07.12.2022 № 2010))» (в редакции постановления Администрации города Иванова от 09.10.2024 № 2050) 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 136,3 га относится к землям населенных пунктов и входит в границы кадастровых кварталов 37:24:020561, 37:24:020563.

Современное состояние территории: территория является частично застроенной, преимущественно объектами производственного, складского, коммунального назначения. В границах планируемой территории расположена территория особой экономической зоны, планировочные решения которой настоящим проектом не приводятся, так как режим использования земельных участков в границах особой экономической зоны определяется уполномоченным органом в соответствии с законодательством об особой экономической зоне. Часть планируемой территории отнесена к территориям, прилегающим к особой экономической зоне, которые в последующем имеют потенциал для включения в границы особой экономической зоны так же в соответствии с законодательством об особой экономической зоне.

В соответствии с Генеральным планом города Иванова территория относится к общественно-деловой зоне, жилой зоне, зоне специального назначения, производственной зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова территория расположена в нескольких территориальных зонах:

- производственная зона П-1, коммунально-складская зона П-2, зона озеленения специального назначения П-3, зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2, зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности О-3, зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-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.

Номер	Адрес	Площадь, кв.м	Возможный способ образования	Вид разрешенного использования	Отнесение к территориям общего пользования или имуществу общего пользования
ЗУ1**	Ивановская область, г. Иваново	13 797	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ	Тяжелая промышленность (вид код 6.2)*	Нет
ЗУ2	Ивановская область, г. Иваново	11 056	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ	Садоводство (вид код 13.2)*	Нет
ЗУ3	Ивановская область, г. Иваново	10 766	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в	Склады (вид код 6.9); Производственная промышленность (вид код 6.0)*	Нет

			соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ		
ЗУ4	Ивановская область, г. Иваново	5 908	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ	Склады (вид код 6.9); Производственная промышленность (вид код 6.0)*	Нет
ЗУ5	Ивановская область, г. Иваново	2 192	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ	Склады (вид код 6.9); Производственная промышленность (вид код 6.0)*	Нет
<p>* Вид разрешенного использования земельного участка может быть принят разрешенного использования, указанный в перечне основных и условно разрешенных видов использования земельных участков соответствующей территориальной зоны Правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694.</p> <p>** Земельный участок предполагаемый для включения в границы особой экономической зоны.</p> <p>Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не предполагается.</p>					

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

Таблица № 1

№ точки	Координата X	Координата Y
37:24:020161:3У1		
1	311797.98	2213648.33
2	311773.00	2213630.50
3	311776.48	2213625.63
4	311835.42	2213626.45
5	311873.86	2213630.53
6	311926.28	2213620.09
7	311919.85	2213629.17
8	311944.35	2213667.99
9	311714.45	2213765.36
1	311797.98	2213648.33
37:24:020163:3У2		
1	311421.49	2212392.76
2	311337.80	2212306.37
3	311245.20	2212387.78
4	311274.72	2212409.82
5	311274.72	2212409.82
6	311274.72	2212409.82
7	311387.07	2212421.51
8	311391.61	2212415.64
1	311421.49	2212392.76
37:24:020161:3У3		
1	311268.60	2212814.97
2	311324.73	2212871.96
3	311253.43	2212957.36
4	311210.81	2212921.77
5	311198.05	2212935.67
6	311167.95	2212911.32
7	311226.35	2212853.97
8	311254.13	2212828.06
1	311268.60	2212814.97
37:24:020161:3У4		
1	311226.35	2212853.97
2	311206.37	2212832.54
3	311179.42	2212803.64
4	311114.04	2212867.71
5	311167.95	2212911.32
1	311226.35	2212853.97

37:24:020161:3У5		
1	311256.31	2212783.89
2	311229.23	2212754.83
3	311190.23	2212793.20
4	311217.33	2212822.32
5	311234.14	2212806.64
1	311256.31	2212783.89

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

Таблица № 4
В системе координат МСК-37

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
Внешний контур		
1	312232.67	2212856.56
2	312219.33	2212883.14
3	312234.14	2212896.65
4	312212.64	2212926.56
5	312200.97	2212918.72
6	312173.54	2212954.78
7	312181.28	2212963.20
8	312116.80	2213063.26
9	312387.19	2213264.44
10	312370.07	2213282.62
11	312366.22	2213279.78
12	312362.18	2213283.92
13	312311.51	2213494.03
14	312265.65	2213754.15
15	312240.36	2213768.89
16	312056.34	2213867.21

58/П-2024-ПМТ

17	312059.56	2213899.46
18	312056.80	2213914.13
19	312039.03	2213948.74
20	312034.11	2213951.12
21	312026.42	2213966.99
22	312016.00	2213985.84
23	311987.27	2214016.99
24	311980.53	2214024.30
25	311987.49	2214039.54
26	311978.98	2214049.01
27	311960.71	2214063.42
28	311952.81	2214059.13
29	311939.75	2214086.88
30	311837.81	2214129.32
31	311836.91	2214129.14
32	311836.03	2214137.99
33	311807.05	2214154.68
34	311803.77	2214155.40
35	311806.62	2214178.30
36	311786.77	2214182.65
37	311787.36	2214190.69
38	311782.87	2214191.52
39	311780.86	2214200.36
40	311768.69	2214202.60
41	311728.39	2214193.81
42	311729.76	2214108.68
43	311667.53	2214096.79
44	311610.12	2214099.63
45	311606.64	2214056.74
46	311588.13	2214017.85
47	311581.97	2213995.21
48	311571.94	2213971.77
49	311535.34	2213924.57
50	311537.55	2213874.39
51	311528.27	2213878.66
52	311488.95	2213923.13
53	311498.71	2213957.94
54	311461.45	2213971.85
55	311450.74	2213975.85
56	311405.95	2213977.42
57	311406.68	2213991.75
58	311408.25	2214031.41
59	311386.06	2214032.38

60	311322.32	2213995.28
61	311320.97	2213926.22
62	311318.19	2213784.18
63	311314.40	2213590.01
64	311284.51	2213573.00
65	311239.44	2213544.32
66	310993.90	2213388.05
67	310946.24	2213353.66
68	310922.95	2213335.42
69	310914.78	2213329.70
70	310911.59	2213333.27
71	310794.53	2213248.47
72	310706.14	2213182.62
73	310707.55	2213180.63
74	310621.37	2213118.55
75	310623.23	2213095.44
76	310767.66	2212934.64
77	310901.90	2212762.04
78	311040.60	2212565.94
79	311047.13	2212556.65
80	311151.66	2212409.15
81	311167.24	2212394.37
82	311178.43	2212386.40
83	311177.36	2212385.64
84	311212.38	2212359.12
85	311363.99	2212225.79
86	311391.91	2212224.48
87	311400.16	2212216.71
88	311447.13	2212257.21
89	311522.29	2212321.93
90	311677.44	2212450.77
91	312087.79	2212791.55
92	312178.24	2212865.35
Внутренний контур		
1	311773.00	2213630.50
2	311776.48	2213625.62
3	311835.42	2213626.45
4	311873.87	2213630.53
5	311876.86	2213629.94
6	311919.85	2213629.16
7	312002.14	2213759.25
8	312021.89	2213746.63
9	312124.69	2213684.26

10	312068.71	2213595.94
11	312133.08	2213596.63
12	312208.00	2213692.45
13	312319.50	2213268.40
14	311913.87	2212966.60
15	311886.88	2213002.89
16	311703.12	2213027.93
17	311564.63	2213224.25
18	311538.64	2213265.25
19	311455.35	2213396.42
20	311452.13	2213401.49
21	311452.13	2213401.49
22	311319.92	2213586.73
23	311507.04	2213720.28
24	311665.77	2213833.57
25	311797.98	2213648.33