

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект внесения изменений в документацию по планировке (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами 8-й Вишневой, Киселевых, 7-й Вишневой, Перегрузочной, переулком Вишневым, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 13.12.2021 № 1478 (далее – проект межевания территории) подготовлена на основании постановления Администрации города Иванова от 22.11.2024 № 2419 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) города Иванова, ограниченной улицами

8-й Вишневой, Киселевых, 7-й Вишневой, Перегрузочной и переулком Вишневым, утвержденную постановлением Администрации города Иванова от 13.12.2021 № 1478».

Проект межевания территории выполнен XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 кадастровых кварталов 37:24:020642, 37:24:020643, 37:24:020644.

Современное состояние территории: территория практически полностью застроена индивидуальными жилыми домами. В соответствии с Генеральным планом города территория относится к жилой зоне. В соответствии с Правилами территория расположена в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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 2024 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 37:24:020643:3У1 ориентировочной площадью 800 кв.м, входящего в территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, расположенного по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица 8-я Вишневая, дом 2, с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код вида 2.1), категории земель – земли населенных пунктов.

Способ образования земельного участка с условным номером 37:24:020643:3У1 – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 37:24:020643:11, находящегося в частной собственности, и земель, которые прилегают к указанному земельному участку, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Площадь присоединяемых земель является незначительной – 95 кв.м, присоединяемый земельный участок имеет неправильную вытянутую, изломанную форму. При этом в соответствии с Правилами минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 – 0,04 га. Таким образом, образовать самостоятельный земельный участок из присоединяемых земель невозможно.

Координаты характерных точек образуемого земельного участка с условным номером 37:24:020643:3У1

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	309913,30	2212169,18
2	309915,83	2212168,49
3	309937,38	2212162,22
4	309942,17	2212187,42
5	309921,93	2212193,13
6	309911,07	2212196,26
7	309907,12	2212181,80
1	309913,30	2212169,18

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

Проектом межевания территории предусматривается изменение красных линий на пересечении переулка Вишневого и улицы 8-й Вишневой, в том числе приведение их в соответствие с Генеральным планом города.

Исходя из сложившейся застройки, с учетом границ поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков, улица 8-я Вишневая и переулок Вишневый приняты утвержденным проектом межевания, как основные проезды – шириной 10 м. Участок дороги на пересечении переулка Вишневого и улицы 8-й Вишневой, шириной 12,8 м, также является основным проездом, поскольку имеет незначительную длину, и служит лишь для соединения Основных проездов - улицы 8-й Вишневой и переулка Вишневого.

Ширина в красных линиях указанных улиц принята не менее ширины в соответствии с нормами МНГП для категории улиц местного значения - проезды основные.

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	310043,66	2212065,77
2	309817,83	2212127,66
3	309840,28	2212210,28
4	309864,25	2212202,99
5	309892,89	2212194,01
6	309896,17	2212189,93
7	309889,07	2212165,90
8	309956,68	2212146,07

9	310058,10	2212118,57
10	310060,54	2212128,27
11	309959,30	2212155,73
12	309915,72	2212168,51
13	309913,30	2212169,18
14	309907,12	2212181,80
15	309911,75	2212198,76
16	309842,65	2212220,14
17	309851,17	2212250,07
18	309884,27	2212240,99
19	309909,75	2212223,15
20	309922,77	2212219,76
21	310074,53	2212179,84

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 3,34 га.

Координаты границ проекта межевания территории

<i>№ характерной точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	310086,26	2212183,03
2	309913,45	2212227,85
3	309887,81	2212245,29
4	309844,65	2212258,01
5	309807,99	2212123,09
6	310051,79	2212056,31
1	310086,26	2212183,03