

Инв.№ 7/2021-ПМТ

Экз.№ 1

Муниципальный контракт

№ 7/2021 возмездного оказания услуг

от 10 декабря 2021 года

Проект межевания территории, ограниченной северной
границей городского округа Шуя, западной границей
кадастрового квартала 37:20:011801, землями населенных
пунктов в городском округе Шуя Ивановской области

Заказчик: Администрация городского округа Шуя Ивановской области.

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Петров Андрей
Александрович.

Объект: «территория ограниченная северной границей городского округа
Шуя, западной границей кадастрового квартала 37:20:011801, землями
населенных пунктов в городском округе Шуя Ивановской области».

город Шуя, 2021 год

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование	Нумерация листов
	1. Текстовая часть	
1	Пояснительная записка. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	4-14
2	Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	14-15
	2. Графическая часть	
	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
3	Схема планировки территории	16
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
4	Чертеж межевания территории	17

Разработал

Петров А.А.

Настоящий раздел проектной документации разработан в соответствии с действующими государственными нормами, правилами и стандартами.

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ

1. Пояснительная записка основной (утверждаемой) части

1. Введение 4-5

2. Перечень и сведения о площади образуемых участков 5-14

2. Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта межевания

территории 15

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ОСНОВНОЙ (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ

1. Введение

Проект межевания территории, ограниченной северной границей городского округа Шуя, западной границей кадастрового квартала 37:20:011801, землями населенных пунктов в городском округе Шуя Ивановской области, подготовлен согласно Муниципального контракта № 7/2021 возмездного оказания услуг от 10 декабря 2021 года и Приложения № 1 «Техническое задание».

Цели и задачи работы:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- для установления красных линий в связи с образованием земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 3,6 га, согласно технического задания. По необходимости Заказчика работ фактически в данном проекте площадь планирования составила 11,2 га или 111 924 кв.м.

Категория земель земельных участков, расположенных в границах проекта межевания территории - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельных участков указано в таблице № 1.

Адрес (местоположение): Ивановская область, город Шуя, с западной стороны улицы 8-я Марковская, дом 57.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, проектные земельные участки расположены в границах кадастровых кварталов 37:28:040401, 37:28:040402, 37:28:040403, 37:28:040404, 37:28:040406 (37:20:011801- не включен в ПМТ, см. пункт 2).

По данным ПЗЗ городского округа Шуя, раздел «Карта зон с особыми условиями использования территории» все земельные участки данного проекта обременены зонами с особыми условиями: граница водоохранной зоны; санитарно-защитная зона кладбища; частично - III пояс санитарной охраны источника водоснабжения.

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 06.12.2021), Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.12.2021), СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений".

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

– Генеральный план городского округа Шуя;


- Правила землепользования и застройки городского округа Шуя;
- Картографические материалы на проектируемую территорию переданные Заказчиком работ.

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

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование 8 (Семь) земельных участков в границах территории, ограниченной северной границей городского округа Шуя, западной границей кадастрового квартала 37:20:011801, землями населенных пунктов в городском округе Шуя Ивановской области, но в границах кадастровых кварталов 37:28:040401, 37:28:040402, 37:28:040403, 37:28:040404, 37:28:040406. Согласно ответа Заказчика от 30.11.2021 № 4954 часть земельного участка в кадастровом квартале 37:20:011801 не учтена.

Для установления красных линий в связи с образованием земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования, предлагается:

Вариант №1: использовать координаты точек сформированных земельных участков граничащих с землями общего пользования, т.е. внешний контур границ участков, в дальнейшем зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости. Данный вариант подразумевает не устанавливать красные линии кварталов;

Вариант № 2: если координаты красных линий кварталов установить по внешнему контуру границ участков. При этом образуемый земельный участок :ЗУ2 выделяется в 2 (Двух) кадастровых кварталах 37:28:040401 и 37:28:040403. Что ставит в тупик установление красной линии. По данным ПЗЗ городского округа Шуя, раздел «Карта территориальных зон» присутствует обозначение  Магистральные улицы, с западной стороны указана магистральная улица. Считаем целесообразнее установить красную линию квартала с учётом расположения линейных объектов, которые имеются или которые планируется разместить, а именно магистральная улица (дорога). А также красные линии должны соответствовать градостроительной документации «более высокого уровня» (т.е. градостроительной документации территориального планирования и градостроительного зонирования, утверждённой для соответствующего поселения). Данное требование следует, в частности, из п. 10 ст. 45 ГрК РФ, согласно которому подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования (генеральных планов поселений), правил землепользования и застройки, проекта планировки территории.

Проектом межевания предлагается образовать следующие земельные участки:

1. 37:28:040401:ЗУ1 площадью 28851 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

2. 37:28:000000:ЗУ2 площадью 17420 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

3. 37:28:040403:ЗУ3 площадью 3719 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. На части участка ранее разработан ППТ и ПМТ и утвержден постановлением Администрации городского округа Шуя Ивановской области от 13.05.2020 № 479 (указан в графической части данного ПМТ).

4. 37:28:040403:ЗУ4 площадью 3435 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

5. 37:28:040403:ЗУ5 площадью 679 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

6. 37:28:040403:ЗУ6 площадью 20161 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. На части участка по данным ПЗЗ городского округа Шуя, раздел «Карта зон с особыми условиями использования территории» нанесен III пояс санитарной охраны источника водоснабжения (примерно указан в графической части данного ПМТ, в связи с отсутствием координат).

7. 37:28:040403:ЗУ7 площадью 17626 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. На части участка по данным ПЗЗ городского округа Шуя, раздел «Карта зон с особыми условиями использования территории» нанесен III пояс санитарной охраны источника водоснабжения (примерно указан в графической части данного ПМТ, в связи с отсутствием координат).

8. 37:28:000000:ЗУ8 площадью 20033 кв.м. образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. На части участка по данным ПЗЗ городского округа Шуя, раздел «Карта зон с особыми условиями использования территории» нанесен III пояс санитарной охраны источника водоснабжения (примерно указан в графической части данного ПМТ, в связи с отсутствием координат). На участке по данным Управления Росреестра присутствуют:

- зона с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) 37:28-6.56. Наименование: охранная зона газораспределительной системы газопровод высокого давления для первой очереди строительства завода "Эггер Древпродукт" в г.Шуя;
- зона с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) 37:28-6.735. Наименование: охранная зона пункта государственной геодезической сети, пункт 0807.

Доступ на земельные участки осуществляется:

- 37:28:040401:ЗУ1 – через земельный участок 37:28:000000:ЗУ8, а также земли общего пользования;
- 37:28:000000:ЗУ2 - через земельный участок 37:28:000000:ЗУ8, а также земли общего пользования;
- 37:28:040403:ЗУ3 - через земельный участок 37:28:000000:ЗУ8;
- 37:28:040403:ЗУ4 - через земельный участок 37:28:000000:ЗУ8;
- 37:28:040403:ЗУ5 - через земельный участок 37:28:000000:ЗУ8;
- 37:28:040403:ЗУ6 - через земельный участок 37:28:000000:ЗУ8;
- 37:28:040403:ЗУ7 - через земельный участок 37:28:000000:ЗУ8;
- 37:28:000000:ЗУ8 – через земли общего пользования.

Сведения о формируемых земельных участках представлены в таблице № 1:

Таблица № 1

№ п/ п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования земельного участка	Категория земель
1	37:28:040401:ЗУ1	28852	общее пользование (код 12.0)	земли населенных пунктов
2	37:28:000000:ЗУ2	17420	общее пользование. Благоустройство территории (код 12.0.2)	земли населенных пунктов
3	37:28:040403:ЗУ3	3719	общее пользование. Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	земли населенных пунктов
4	37:28:040403:ЗУ4	3435	общее пользование. Благоустройство территории (код 12.0.2)	земли населенных пунктов
5	37:28:040403:ЗУ5	679	общее пользование. Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	земли населенных пунктов

6	37:28:040403:ЗУ6	20161	общее пользование. Благоустройство территории (код 12.0.2)	земли населенных пунктов
7	37:28:040403:ЗУ7	17626	общее пользование (код 12.0)	земли населенных пунктов
8	37:28:000000:ЗУ8	20033	общее пользование. Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования земельных участков определен согласно Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Ремонт, реконструкция, прокладка инженерных сетей на земельных участках регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, статья 39; "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ, статья 52 «Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения». При этом ширина выделяемой территории под земельный участок устанавливается согласно виду проводимых работ на объекте.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков представлен в таблице № 2.

Земельный
участок:

37:28:040401:3У1

(Кадастровый номер или
обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н52	869,77	2 938,01	179° 59,4'			
н4	735,90	2 957,37	272° 32,2'	171° 46,3'	ЮВ: 8° 13,7'	135,26
н5	725,70	2 855,04	265° 26,5'	264° 18,5'	ЮЗ: 84° 18,5'	102,84
				349° 45,0'	СЗ: 10° 15,0'	76,54
н6	801,02	2 841,42	90° 17,5'	260° 2,5'	ЮЗ: 80° 2,5'	41,64
7	793,82	2 800,41	183° 13,7'	263° 16,3'	ЮЗ: 83° 16,3'	15,96
8	791,95	2 784,56	172° 24,5'	255° 40,8'	ЮЗ: 75° 40,8'	24,42
9	785,91	2 760,90	180° 52,2'	256° 32,9'	ЮЗ: 76° 32,9'	28,50
10	779,28	2 733,18	183° 46,9'		ЮЗ: 80° 19,9'	1,37
н11	779,05	2 731,83	270° 20,5'	260° 19,9'	ЮЗ: 80° 19,9'	1,37
1	879,58	2 715,32	272° 13,6'	350° 40,4'	СЗ: 9° 19,6'	101,88
2	905,45	2 923,03	181° 8,6'	82° 54,0'	СВ: 82° 54,0'	209,31
				84° 2,6'	СВ: 84° 2,6'	9,73
н3	906,46	2 932,71	267° 44,2'	171° 46,8'	ЮВ: 8° 13,2'	37,07
н52	869,77	2 938,01	179° 59,4'			

Площадь: 28 851 кв.м.

Земельный
участок:

37:28:000000:3У2
(Кадастровый номер или
обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н4	735,90	2 957,37	180° 0,6'			
н52	869,77	2 938,01	272° 20,0'	351° 46,3'	СЗ: 8° 13,7'	135,26
15	877,45	3 012,39	266° 21,3'	84° 6,3'	СВ: 84° 6,3'	74,78
				170° 27,6'	ЮВ: 9° 32,4'	149,03
н16	730,48	3 037,09	180° 30,2'	170° 57,8'	ЮВ: 9° 2,2'	54,75
н17	676,41	3 045,69	269° 59,7'	260° 57,4'	ЮЗ: 80° 57,4'	24,94
н18	672,49	3 021,06	88° 52,0'	169° 49,4'	ЮВ: 10° 10,6'	20,04
н19	652,77	3 024,60	240° 16,1'	230° 5,5'	ЮЗ: 50° 5,5'	52,03
н20	619,39	2 984,69	293° 16,0'			
н21	682,15	2 965,93	187° 18,5'	343° 21,5'	СЗ: 16° 38,5'	65,50
н22	721,88	2 959,40	181° 5,7'	350° 40,0'	СЗ: 9° 20,0'	40,26
н4	735,90	2 957,37	180° 0,6'	351° 45,7'	СЗ: 8° 14,3'	14,17

Площадь: 17 420 кв.м.

Земельный
участок:

37:28:040403:3У3
(Кадастровый номер или
обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н20	619,39	2 984,69	246° 43,0'			
н19	652,77	3 024,60	119° 43,9'	50° 5,5'	СВ: 50° 5,5'	52,03
н18	672,49	3 021,06	271° 8,0'	349° 49,4'	СЗ: 10° 10,6'	20,04
				80° 57,4'	СВ: 80° 57,4'	24,94
н17	676,41	3 045,69	270° 0,4'	170° 57,8'	ЮВ: 9° 2,2'	27,19
27	649,56	3 049,96	176° 59,5'	167° 57,3'	ЮВ: 12° 2,7'	34,69
н28	615,63	3 057,20	251° 3,1'	239° 0,4'	ЮЗ: 59° 0,4'	70,61
н29	579,27	2 996,67	284° 22,0'	343° 22,4'	СЗ: 16° 37,6'	41,87
н20	619,39	2 984,69	246° 43,0'			

Площадь: 3 719 кв.м.

Земельный

участок:

37:28:040403:ЗУ4

(Кадастровый номер или
обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н32	555,71	3 070,10	265° 30,4'			
н33	537,47	3 009,16	270° 1,6'	253° 20,2'	ЮЗ: 73° 20,2'	63,61
н29	579,27	2 996,67	255° 38,6'	343° 21,8'	СЗ: 16° 38,2'	43,63
				59° 0,4'	СВ: 59° 0,4'	70,61
н28	615,63	3 057,20	288° 55,4'	167° 55,8'	ЮВ: 12° 4,2'	12,58
52	603,33	3 059,83	179° 53,9'	167° 49,8'	ЮВ: 12° 10,2'	48,71
н32	555,71	3 070,10	265° 30,4'			

Площадь: 3 435 кв.м.

Земельный

участок:

37:28:040403:ЗУ5

(Кадастровый номер
или обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н33	537,47	3 009,16	269° 56,6'			
н32	555,71	3 070,10	275° 26,6'	73° 20,2'	СВ: 73° 20,2'	63,61
				168° 46,8'	ЮВ: 11° 13,2'	27,55
36	528,69	3 075,46	308° 39,6'	297° 26,3'	СЗ: 62° 33,7'	29,32
н37	542,20	3 049,44	135° 52,6'	253° 19,0'	ЮЗ: 73° 19,0'	39,95
н38	530,73	3 011,17	270° 4,7'	343° 23,7'	СЗ: 16° 36,3'	7,03
н33	537,47	3 009,16	269° 56,6'			

Площадь: 679 кв.м.

Земельный
участок:

37:28:040403:ЗУ6
(Кадастровый номер
или обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н38	530,73	3 011,17	269° 57,0'			
н37	542,20	3 049,44	224° 7,4'	73° 19,0'	СВ: 73° 19,0'	39,95
				117° 26,3'	ЮВ: 62° 33,7'	29,32
36	528,69	3 075,46	220° 14,6'	157° 40,9'	ЮВ: 22° 19,1'	188,21
42	354,58	3 146,93	107° 8,3'	84° 49,3'	СВ: 84° 49,3'	25,93
43	356,92	3 172,75	264° 57,9'	169° 47,2'	ЮВ: 10° 12,8'	47,83
н44	309,85	3 181,23	256° 29,5'	246° 16,8'	ЮЗ: 66° 16,8'	100,48
н45	269,43	3 089,24	277° 5,1'	343° 21,9'	СЗ: 16° 38,1'	272,71
н38	530,73	3 011,17	269° 57,0'			

Площадь: 20 161 кв.м.

Земельный
участок:

37:28:040403:ЗУ7
(Кадастровый номер
или обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н45	269,43	3 089,24	262° 54,8'			
н44	309,85	3 181,23	283° 41,0'	66° 16,8'	СВ: 66° 16,8'	100,48
				169° 57,8'	ЮВ: 10° 2,2'	162,72
48	149,62	3 209,59	210° 49,6'	200° 47,4'	ЮЗ: 20° 47,4'	89,45
49	65,99	3 177,84	201° 1,3'	221° 48,7'	ЮЗ: 41° 48,7'	23,26
н50	48,65	3 162,33	298° 8,5'	339° 57,2'	СЗ: 20° 2,8'	114,79
н51	156,49	3 122,98	183° 24,8'	343° 22,0'	СЗ: 16° 38,0'	117,87
н45	269,43	3 089,24	262° 54,8'			

Площадь: 17 626 кв.м.

Земельный
участок: 37:28:000000:3У8
(Кадастровый номер
или обозначение)

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
н11	710,27	2 743,12	270° 34,2'			
				81° 15,2'	СВ: 81° 15,2'	2,50
50	710,65	2 745,59	180° 23,9'			
				81° 39,1'	СВ: 81° 39,1'	68,47
51	720,59	2 813,33	181° 21,8'			
				83° 0,9'	СВ: 83° 0,9'	42,02
н5	725,70	2 855,04	181° 17,5'			
				84° 18,5'	СВ: 84° 18,5'	102,84
н4	735,90	2 957,37	267° 27,2'			
				171° 45,7'	ЮВ: 8° 14,3'	14,17
н22	721,88	2 959,40	178° 54,3'			
				170° 40,0'	ЮВ: 9° 20,0'	40,26
н21	682,15	2 965,93	172° 41,5'			
				163° 21,5'	ЮВ: 16° 38,5'	65,50
н20	619,39	2 984,69	180° 1,0'			
				163° 22,4'	ЮВ: 16° 37,6'	41,87
н29	579,27	2 996,67	179° 59,4'			
				163° 21,8'	ЮВ: 16° 38,2'	43,63
н33	537,47	3 009,16	180° 1,8'			
				163° 23,7'	ЮВ: 16° 36,3'	7,03
н38	530,73	3 011,17	179° 58,2'			
				163° 21,9'	ЮВ: 16° 38,1'	272,71
н45	269,43	3 089,24	180° 0,1'			
				163° 22,0'	ЮВ: 16° 38,0'	117,87
н51	156,49	3 122,98	176° 35,2'			
				159° 57,2'	ЮВ: 20° 2,8'	114,79
н50	48,65	3 162,33	241° 51,2'			
				221° 48,4'	ЮЗ: 41° 48,4'	96,98
н53	-23,64	3 097,68	297° 3,3'			
				338° 51,7'	СЗ: 21° 8,3'	46,25
52	19,50	3 081,00	184° 26,4'			
				343° 18,0'	СЗ: 16° 42,0'	1,04

н54	20,50	3 080,70	259° 42,6'			
				63° 0,6'	CB: 63° 0,6'	12,67
53	26,25	3 091,99	180° 0,2'			
				63° 0,8'	CB: 63° 0,8'	52,20
54	49,94	3 138,51	135° 59,0'			
				18° 59,8'	CB: 18° 59,8'	7,10
н55	56,65	3 140,82	140° 44,3'			
				339° 44,1'	C3: 20° 15,9'	100,91
н56	151,31	3 105,87	183° 24,9'			
				343° 9,0'	C3: 16° 51,0'	4,00
н57	155,14	3 104,71	181° 39,8'			
				344° 48,8'	C3: 15° 11,2'	41,46
н58	195,15	3 093,85	177° 49,3'			
				342° 38,2'	C3: 17° 21,8'	217,76
н59	402,99	3 028,86	181° 2,3'			
				343° 40,5'	C3: 16° 19,5'	286,10
н60	677,55	2 948,44	180° 2,3'			
				343° 42,7'	C3: 16° 17,3'	4,14
н61	681,52	2 947,28	179° 26,3'			
				343° 9,0'	C3: 16° 51,0'	29,60
н62	709,85	2 938,70	101° 9,6'			
				264° 18,6'	Ю3: 84° 18,6'	175,72
н63	692,43	2 763,85	261° 36,7'			
				345° 55,4'	C3: 14° 4,6'	10,11
55	702,24	2 761,39	94° 34,9'			
				260° 30,2'	Ю3: 80° 30,2'	16,73
56	699,48	2 744,89	270° 10,8'			
				350° 41,0'	C3: 9° 19,0'	10,93
н11	710,27	2 743,12	270° 34,2'			

Площадь: 20 033 кв.м.

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Система координат: местная города Шуя.

Камеральная обработка проведена картометрическим методом. Согласно картографических данных переданных Заказчиком работ, а также сведений полученных из Управления Росреестра.

В границах рассматриваемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории.

В границах рассматриваемой территории отсутствуют территории объектов культурного наследия.

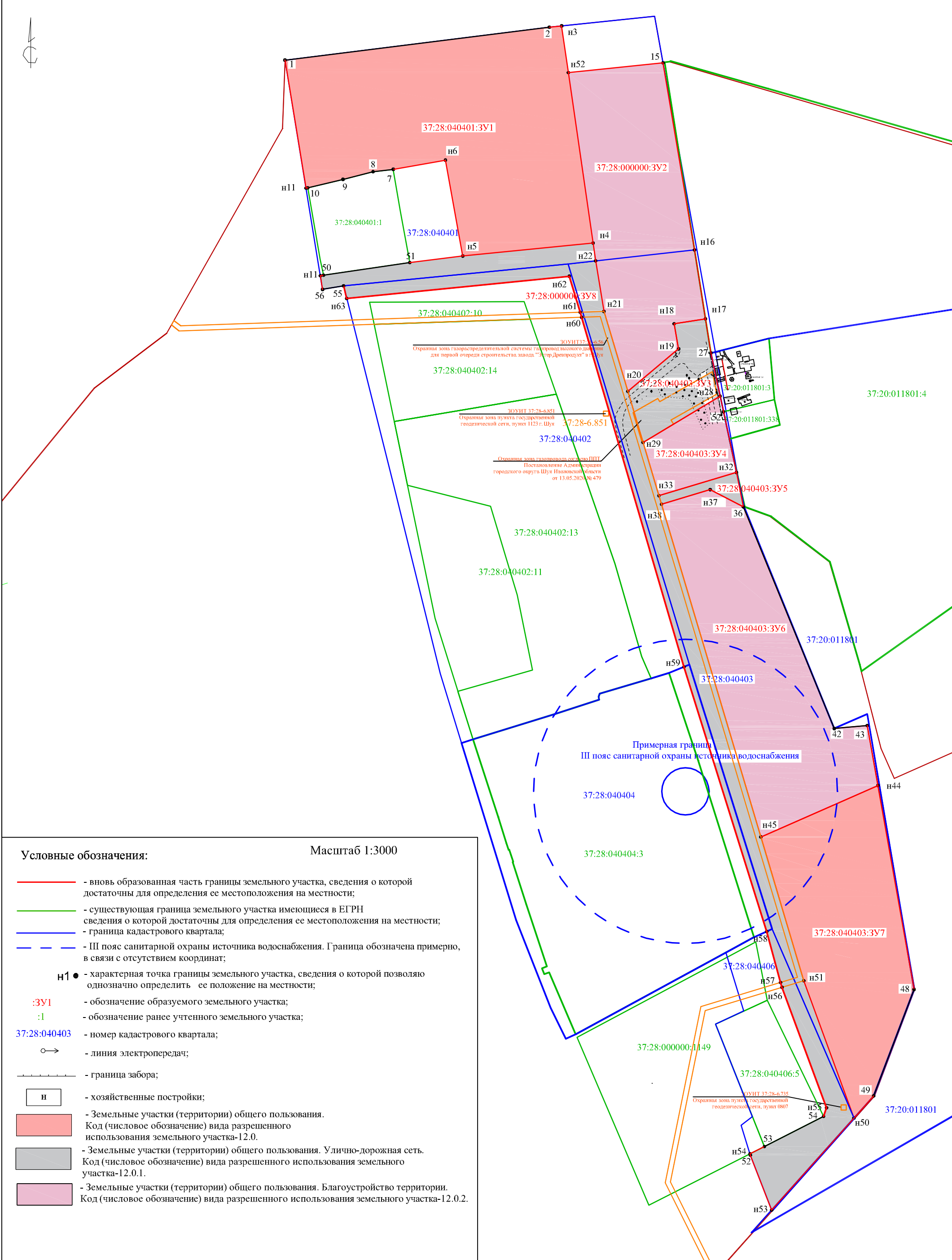
Зоны действия публичных сервитутов на проектируемой территории не выявлены.

В границах рассматриваемой территории имеется территория с особыми условиями использования по данным ПЗЗ городского округа Шуя, раздел «Карта зон с особыми условиями использования территории»: граница водоохранной зоны; санитарно-защитная зона кладбища; частично - III пояс санитарной охраны источника водоснабжения. Сведения о координатах отсутствует.

В границах рассматриваемой территории отсутствуют лесничества, участки лесничеств, лесные кварталы, лесотаксационные выделы и части лесотаксационных выделов.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема планировки территории



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории

