

ТЕРЕНТЬЕВА ЕКАТЕРИНА СЕРГЕЕВНА

кадастровый инженер
квалификационный аттестат № 37-11-75 от 28.12.2011 г.
153510, Ивановская обл., Ивановский р-н,
г. Кохма, ул. Радужная, д.4, кв. 2
ОГРНИП 317370200046372
ИНН 371121861224
ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8639 ПАО СБЕРБАНК
р/с 40802810617000001145
к/с 30101810000000000608,
БИК 042406608
e-mail: engineer_es@mail.ru, тел. 89303431909

**Документация по планировке территории (проект межевания) по
ул. Ивановская, д. 28 в г. Кохма Ивановской области**

г. Кохма, 2025 г.

ТЕРЕНТЬЕВА ЕКАТЕРИНА СЕРГЕЕВНА

кадастровый инженер
квалификационный аттестат № 37-11-75 от 28.12.2011 г.
153510, Ивановская обл., Ивановский р-н,
г. Кохма, ул. Радужная, д.4, кв. 2
ОГРНИП 317370200046372
ИНН 371121861224
ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8639 ПАО СБЕРБАНК
р/с 40802810617000001145
к/с 301018100000000000608,
БИК 042406608
e-mail: engineer_es@mail.ru, тел. 89303431909

Заказчик: Соловьев Александр Сергеевич

**Документация по планировке территории (проект межевания) по
ул. Ивановская, д. 28 в г. Кохма Ивановской области**

Кадастровый инженер



Терентьева Е.С.

г. Кохма, 2025 г.

СОСТАВ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

- 1.1. Текстовая часть: Пояснительная записка
- 1.2. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 2.1. Графическая часть: Чертеж проекта межевания территории

Приложения

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

1.1. Текстовая часть

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

В соответствии с требованиями части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации проект межевания территории по ул. Ивановская, д. 28 в г. Кохма Ивановской области подготовлен кадастровым инженером ИП Терентьевой Е.С. на основании генерального плана городского округа Кохма, утвержденного Решением Совета городского округа Кохма от 24.12.2007 № 119, правил землепользования и застройки городского округа Кохма, утвержденных Решением Совета городского округа Кохма от 29.12.2008 № 97, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Кохма, утвержденными решением городской Думы городского округа Кохма от 25.09.2019 № 37, региональными нормативами градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 №526-п, требованиями технических регламентов, сводов правил, границ зон с особыми условиями использования территорий, материалов инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Геострой» в 2020 году.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: определение местоположения границ образуемых земельных участков.

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

Данным проектом межевания планируется устранение недостатков землепользования, а именно устранение вклинивания земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, между границами земельных участков, подлежащих застройке, путем перераспределения земельного участка с кадастровыми номерами 37:29:010121:9, находящегося в частной собственности с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

Между земельными участками с кадастровыми номерами 37:29:010121:9, 37:29:010121:139 и 37:29:010121:31 имеется вклинивание земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности. Сформировать самостоятельный земельный участок, удовлетворяющий требованиям градостроительных регламентов общественно-деловой зоны «О» и производственной зоны «П», из указанных земель не представляется возможным. Указанная территория режется границами территориальных зон на земельные участки треугольной вытянутой формы, на указанной

территории имеются инженерные коммуникации: тепловая сеть, доступ (проход и проезд) к данной территории от земель и земельных участков общего пользования также сильно затруднен из-за наличия инженерных коммуникаций и земельных участков третьих лиц. С учетом требований по минимальным отступам (в том числе противопожарным) от границ земельных участков и коммуникаций на указанной территории будет отсутствовать возможность размещения объектов капитального строительства, предусмотренных основными и условно разрешенными видами разрешенного использования земельных участков, располагающихся в общественно-деловой зоне «О» и производственной зоны «П». Таким образом, не будет соблюдаться требование п. 4 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ к образуемым земельным участкам. Данную территорию рациональнее будет использовать для вспомогательных целей (размещение элементов благоустройства, некапитальных сооружений вспомогательного использования и пр.) в составе смежных земельных участков с кадастровым номером 37:29:010121:9, расположенного в границах общественно-деловой зоны «О», и с кадастровым номером 37:29:010121:31, расположенного в границах производственной зоны «П». Включение данной территории в состав прилегающих к ней земельных участков с кадастровыми номерами 37:29:010121:9 и 37:29:010121:31 приведет к устранению указанного выше недостатка землепользования и соблюдению требований земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель.

Таким образом, данным проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером 37:29:010121:3У1 по адресу: Российская Федерация, Ивановская область, городской округ Кохма, город Кохма, улица Ивановская, дом 28, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – бытовое обслуживание (3.3), ориентировочной площадью – 3427 кв. м. В образовании земельного участка путем перераспределения в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:29:010121:9, площадью 3198 кв. м, находящийся в частной собственности, а также земли, находящиеся в государственной неразграниченной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:29:010121, площадью 229 кв. м.

Проектирование включения земель, находящихся в границах производственной зоны «П», будет произведено в составе самостоятельного проекта межевания территории, подготавливаемого параллельно с данным проектом.

В границах исходного земельного участка с кадастровым номером 37:29:010121:9, участвующего в перераспределении, располагаются нежилые здания: Управление ОГМ с кадастровым номером 37:29:010121:97 и мастерская по ремонту и пошиву швейных изделий, пошивочное ателье, цифровая фотопечать с кадастровым номером 37:29:010121:851, на которые оформлено право собственности собственника земельного участка, а также сооружения: газификация нежилого здания (II-я очередь строительства) с кадастровым номером 37:29:010121:443 и система газоснабжения нежилого

здания с кадастровым номером 37:29:010121:494. На землях, находящихся в государственной неразграниченной собственности, и включаемых в состав образуемого земельного участка, зарегистрированные объекты капитального строительства отсутствуют, а размещение коммуникаций допускается на основании сервитута, публичного сервитута, что не противоречит пп. 3 п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации. образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям или земельным участкам общего пользования города Кохма.

В границах проектируемой территории установленные ранее публичные сервитуты отсутствуют, установление новых сервитутов, в том числе публичных, не требуется.

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

Образование 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 данным проектом межевания не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка является основным и установлен градостроительным регламентом общественно-деловой зоны «О».

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Границы территории проектирования, в отношении которой разрабатывается данный проект межевания, имеют следующие координаты поворотных точек.

Система координат – МСК-37, Зона 2		
№ точки п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	297895.02	2221325.30
2	297901.38	2221331.24
3	297917.82	2221348.57
4	297951.20	2221383.16
5	297921.89	2221412.18
6	297921.61	2221410.29
7	297914.63	2221403.31
8	297910.18	2221405.76
9	297886.17	2221378.08
10	297880.79	2221372.06
11	297882.80	2221370.10
12	297866.61	2221352.21
1	297895.02	2221325.30

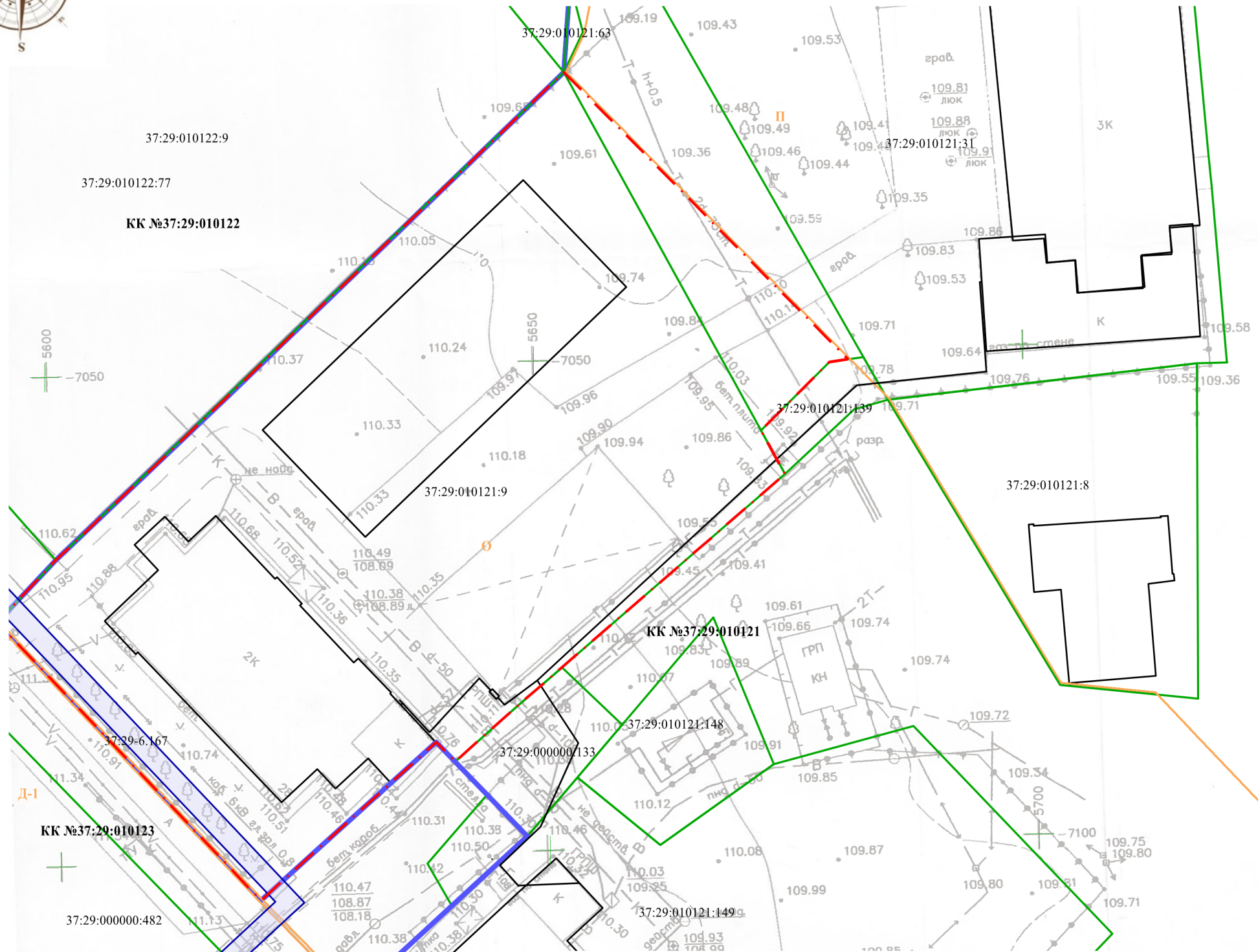
При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В границах проектируемой территории размещаются охранный зона объекта электросетевого хозяйства и приаэродромные территории, границы которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). На земельные участки, расположенные в указанных зонах, накладываются ограничения в использовании, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами.

1.2. Графическая часть

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

2.1. Графическая часть



1. В границах проектируемой территории отсутствуют лесничества, лесопарки, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов.
2. В границах проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории.
3. В границах проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.
4. Территория проектирования полностью расположена в границах приаэродромных территорий аэродрома Иваново (Южный) с реестровыми номерами 37:00-6.307, 37:00-6.308, 37:00-6.309, 37:00-6.310 и 37:00-6.311.
5. Территория проектирования полностью расположена в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Архитектурный комплекс фабрики Ясюнинских и объектов ее социальной инфраструктуры», вт. пол. 19 – нач. 20 вв. с реестровым номером 37:29-8.6.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы проекта межевания территории;
- границы поставленных на кадастровый учет земельных участков;
- границы существующих объектов капитального строительства;
- границы кадастровых кварталов;
- границы территориальных зон;

37:29:010121:9 - кадастровые номера земельных участков;

37:29-6.167 - реестровые номера зон с особыми условиями использования территорий;

КК № 37:29:010121 - кадастровые номера кадастровых кварталов;

0 - обозначение территориальной зоны.

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- - Границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

ОПИСАНИЕ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

37:29-6.167 - охранный зона кабельной линии электропередач КЛ-6 кВ ТП-32-ТП-42-ТП-33, входящей в состав ЭСК г.о. Кохма система электроснабжения "ПС Кохма фидер 609" (лит. IV) (условный номер 37-37-22/136/2012-572);

37:00-6.307 - приаэродромная территория аэродрома Иваново (Южный),

37:00-6.308 - третья подзона приаэродромной территории аэродрома Иваново (Южный);

37:00-6.309 - четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иваново (Южный);

37:00-6.310 - пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Иваново (Южный);

37:00-6.311 - шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Иваново (Южный).

а						Соловьев Александр Сергеевич				
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) по ул. Ивановская, д. 28 в г. Кохма Ивановской области				
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	Кад. инженер		Терентьева Е.С.			03.25		ПМТ	1	1
							Чертеж проекта межевания территории М 1:500	ИП Терентьева Е.С.		

ПРИЛОЖЕНИЕ



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОХМА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.12.2024 № 869

городской округ Кохма

**О подготовке документации по планировке территории
(проекта межевания территории) по ул. Ивановская, д. 28
в г. Кохма Ивановской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Кохма, Правилами землепользования и застройки городского округа Кохма, утвержденными Решением Совета городского округа Кохма от 29.12.2008 № 97, принимая во внимание протокол комиссии по землепользованию и застройке на территории городского округа Кохма от 29.11.2024,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) по ул. Ивановская, д. 28 в г. Кохма Ивановской области (далее – Документация).

2. Утвердить задание на разработку документации по планировке территории (проекта межевания территории) по ул. Ивановская, д. 28 в г. Кохма Ивановской области согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

3. Соловьеву Александру Сергеевичу осуществить подготовку Документации, в соответствии с приложениями 1-2 к настоящему постановлению.

4. Физическим и юридическим лицам рекомендовать направлять предложения о порядке, сроках подготовки и содержании Документации в управление строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма в течение 10 дней со дня опубликования настоящего постановления.

5. Опубликовать настоящее постановление в газете «Кохомский вестник» и разместить на официальном сайте городского округа Кохма в сети Интернет.

Глава
городского округа Кохма



М.А. Комиссаров

Приложение 1
к постановлению администрации
городского округа Кохма
от 20.12.2014 № 869

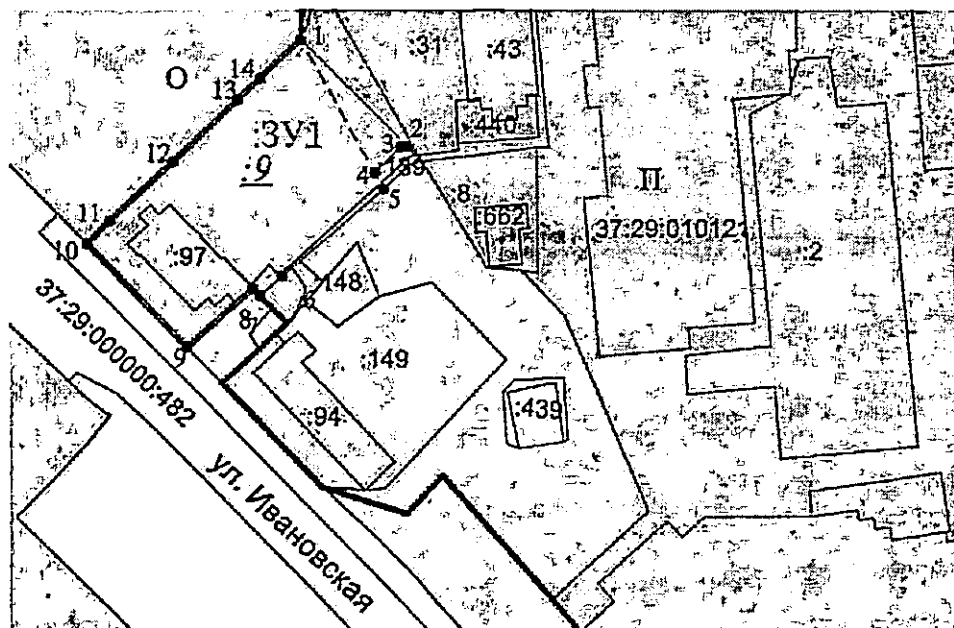
ЗАДАНИЕ
на разработку документации по планировке территории
(проекта межевания территории) по ул. Ивановская, д. 28
в г. Кохма Ивановской области

№ п.п.	Наименование позиции	Содержание
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в виде отдельного документа
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Соловьев Александр Сергеевич, зарегистрирован Ивановская обл., г. Кохма, ул. Радужная, д. 15, кв. 2, паспорт 2409 494926, выдан 20.05.2010г. Отделением УФМС России по Ивановской обл., эл. почта irinal257@mail.ru
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	За счет собственных средств физического лица
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики	Капитальное строительство не планируется
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Городской округ Кохма
6	Состав проектных материалов (в том числе по этапам, при выполнении	Состав и содержание Проекта должны соответствовать требованиям статьи 43 Градостроительного кодекса

	документации по планировке территории в несколько этапов)	Российской Федерации
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	Ивановская область, г. Кохма, ул. Ивановская, д. 28, кадастровый номер 37:29:010121:9, площадь земельного участка 3427 м ²
8	Цель подготовки документации по планировке территории	Определение местоположения границ образуемого земельного участка

Приложение 2
к постановлению администрации
городского округа Кохма
от 20.12.2024 № 869

Территория для разработки документации по планировке территории
(проекта межевания территории) по ул. Ивановская, д. 28
в г. Кохма Ивановской области



М 1:2000

Условные обозначения:

- 1 - характерная точка образуемого земельного участка
 - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
 - существующая часть границы, имеющаяся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
 - ликвидируемая граница земельного участка
 - граница кадастрового квартала
 - граница территориальной зоны О
 - граница территориальной зоны П
- 37:29:010121 - номер кадастрового квартала
:149 - кадастровый номер земельного участка