

**Муниципальное унитарное предприятие
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство №СРО-П-014-1215078256-695



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ МОЛОДЕЖНОЙ
В СЕЛЕ СЕМЕНОВКА В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

АРХ 38-2022-ПМТ-МО

ТОМ I

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ЗАКАЗЧИК: ООО Специализированный застройщик «Север»

Директор

А.Н. Парманов

Главный архитектор проекта

Л.И. Костик

Архитектор I категории

М.М. Мальцева

**Йошкар-Ола
2022**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						АРХ 38-2022-ПМТ-МО-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№до	Подп.	Дата				
Разраб.		Мальцева				Содержание тома I	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГАП		Костик					МУП «Архитектор»		
Н.контр.									

№ тома	Обозначение	Наименование
I	АРХ 38-2022-ПМТ-ОЧ	Часть 1. Основная часть
II	АРХ 38-2022-ПМТ-МО	Часть 2. Материалы по обоснованию

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						АРХ 38-2022-ПМТ-МО-С				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					
Разраб.		Мальцева				Состав проектной документации		Стадия	Лист	Листов
								П	1	1
ГАП		Костик						МУП «Архитектор»		
Н.контр.										

1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 01.09.2022 № 980 «О подготовке документации по планировке территории».
- Заявление ООО СК «Север» от 11.11.2022 № 882.
- Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.07.2009 №745-IV.
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 № 30-V (в ред. решений Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 01.10.2010 № 169-V, от 23.04.2014 № 753-V, от 26.11.2014 № 25-VI, от 24.02.2016 № 277-VI, от 21.02.2017 № 441-VI, 27.06.2018 № 674-VI с изм., внесенными решениями Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27.06.2012 № 441-V, от 10.09.2014 № 814-V, от 19.12.2014 № 70-VI, от 25.11.2020 № 156-VII, 24.11.2021 № 273-VII).
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (в ред. Приказов Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709, от 06.10.2017 № 547, от 09.08.2018 № 418, от 04.02.2019 № 44).

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- материалы государственного кадастрового учета земельных участков, расположенных на данной территории;
- информация о координатах красных линий;
- современное использование территории на основании материалов топографической съемки земельного участка.

2. Общие положения

Подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, а также иными требованиями, установленными федеральными законами и законами Республики Марий Эл, техническими регламентами, сводами правил.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			APX 38-2022-ПМТ-МО						
			2						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы образуемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним;
- учитывались границы существующих землепользований.

Категория образуемых земельных участков – *земли населенных пунктов*.

3. Размещение территории, подлежащей межеванию, в структуре населенного пункта

Проектируемая территория находится в северо-восточной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:3301001 в границах красных линий прилегающей улицы Молодежной. Проектируемая территория входит в границы населенного пункта с. Семеновка. С северо-западной стороны территория граничит с населенным пунктом д. Данилово.

В настоящее время на проектируемой территории расположены гаражный кооператив «Молодежный», футбольное поле. Площадь планируемой территории составляет 4 га. Земельные участки, расположенные в границах планируемой территории, относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Согласно Генеральному плану городского округа «Город Йошкар-Ола», правилам землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» проектируемая территория расположена в зоне застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

4. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства (ст.3 п.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»).

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты, предусмотренные статьей 32 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предусмотренные статьей 32 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры городского округа

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			APX 38-2022-ПМТ-МО						
			3						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

«Город Йошкар-Ола»), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения на строительство в порядке, предусмотренном статьей 9 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» (ст.3 п.14 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола»).

Ж-2 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
- Блокированная жилая застройка (2.3)
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Обслуживание жилой застройки (2.7)
- Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Социальное обслуживание (3.2)
- Оказание услуг связи (3.2.3)
- Общежития (3.2.4)
- Здравоохранение (3.4)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)
- Образование и просвещение (3.5)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)
- Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Служебные гаражи (4.9)
- Благоустройство территории (12.0.2)
- Ведение огородничества (13.1)
- Ведение садоводства (13.2)

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		APX 38-2022-ПМТ-МО					Лист
											4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

Условно разрешенные виды использования

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Дома социального обслуживания (3.2.1)
- Оказание социальной помощи населению (3.2.2)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Культурное развитие (3.6)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Религиозное использование (3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- Религиозное управление и образование (3.7.2)
- Деловое управление (4.1)
- Рынки (4.3)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Заправка транспортных средств (4.9.1.1)
- Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)
- Автомобильные мойки (4.9.1.3)
- Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
- Спорт (5.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Связь (6.8)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Основные виды разрешенного использования									
			№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м	Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
			1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	5	3 надземных этажа	14	40
			2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	4 надземных этажа	18	60
			3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	5	3 надземных этажа	14	40
			4	Блокированная жилая застройка (2.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	3	14	50
			5	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	8 надземных этажей	51	60
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №										
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист			
АРХ 38-2022-ПМТ-МО												5

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

№ п/п	Вид разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*, м	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения, м	Предельное количество этажей	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
		Предельные размеры земельных участков	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м					
35	Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
36	Религиозное использование (3.7)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
37	Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
38	Религиозное управление и образование (3.7.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
39	Деловое управление (4.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
40	Рынки (4.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
41	Магазины (4.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
42	Общественное питание (4.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
43	Гостиничное обслуживание (4.7)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
44	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
45	Заправка транспортных средств (4.9.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
46	Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
47	Автомобильные мойки (4.9.1.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
48	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
49	Спорт (5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
50	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
51	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	Не подлежит ограничению
Примечание: * в случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках или на одном из смежных земельных участков, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от смежных границ таких земельных участков не подлежит ограничению.									

5. Сведения о границах существующих земельных участках.

Границы существующих земельных участков территории, ограниченной улицей Молодежной в селе Семеновка в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 30.12.2022.

Земельные участки территории, подлежащей межеванию, расположены в пределах кадастрового квартала 12:05:3301001.

6. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории.

На планируемой территории, ограниченной улицей Молодежной в селе Семеновка городе Йошкар-Оле, к зонам с особыми условиями использования территории относятся:

- санитарно-защитные зоны от источников воздействия на среду обитания и здоровье человека;
- охранные зоны объектов коммунального обслуживания.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изн.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	APX 38-2022-ПМТ-МО			7

Таблица № 1 - Перечень зон с особыми условиями использования территории

Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.431	Зона подтопления территории городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл, включающего г. Йошкар-Ола, п. Нолька, д. Якимово водами весеннего половодья рек Малая Кокшага, Нолька, Большая Ошла, Шоя, Монага при слабой степени
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.478	Приаэродромная территория аэродрома Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.479	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.481	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.514	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Йошкар-Ола

7. Сведения о наличии объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В границах территории ограниченной улицей Молодежной в селе Семеновка в городе Йошкар-Оле, подлежащей межеванию, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации нет.

8. Информация об особо охраняемых природных территориях.

Природно-экологический каркас города Йошкар-Олы представляет собой систему взаимосвязанных природных территорий, поддерживающих экологическое состояние города. Основу этого каркаса составляют особо охраняемые природные территории (ООПТ), для которых устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности. На территории города Йошкар-Олы имеются следующие особо охраняемые природные территории:

Нагорный (12:05-9.3)

Сосновая роща (12:05-9.2)

Дубовая роща (12:05-9.1)

Территория, ограниченная улицей Молодежной в селе Семеновка в городе Йошкар-Оле, подлежащая межеванию, в границы особо охраняемых природных территорий (ООПТ), не попадает.

9. Сведения об ограничениях в использовании земельных участков

В проекте межевания ограничения определены границами земельных участков, занимаемых землями общего пользования.

Применительно к данной территории предложений по установлению красных линий не предусматривается.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости сервитутов на планируемой территории нет. Предложений по установлению сервитутов данным проектом межевания территории не предусматривается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	APX 38-2022-ПМТ-МО				8