

**Муниципальное унитарное предприятие
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство №СРО-П-014-1215078256-695



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ЯКОВА ЭШПАЯ, КРЕМЛЕВСКОЙ,
ПЕРВОМАЙСКОЙ И БУЛЬВАРОМ ПОБЕДЫ
В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ЗАКАЗЧИК **Мурзаев Виктор Геннадиевич**

И.о. директора

О.Н.Струк

Главный архитектор проекта

Л.И. Костик

Начальник отдела ИОГД

С.В.Ратманов

Ведущий инженер

О.С.Казакова

**Йошкар-Ола
2020**

СОДЕРЖАНИЕ
ДОКУМЕНТАЦИЯ

– Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 05.12.2019 № 1260 «О подготовке документации по планировке территории».

– Заявление Мурзаева Виктора Геннадиевича от 10.07.2020 № 523.

Часть I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ
1	Основание для разработки проекта
2	Общие положения
3	Размещение территории, подлежащей межеванию, в структуре населенного пункта
4	Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции
5	Сведения о границах существующих земельных участках
6	Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории
7	Сведения о наличии объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
8	Информация об особо охраняемых природных территориях
9	Сведения об ограничениях в использовании земельных участков

Часть II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	ШИФР	ЛИС Т	МАСШ ТАБ
1	Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства.	АРХ 14-2020-ПМТ-МО.ГЧ	1	1:1000
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	АРХ 14-2020-ПМТ-МО.ГЧ	2	1:1000

1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 05.12.2019 № 1260 «О подготовке документации по планировке территории».
- Заявление Мурзаева Виктора Геннадиевича от 10.07.2020 № 523.
- Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.07.2009 №745-IV.
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 № 30-V (в ред. решений Собрания 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 Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27.06.2012 № 441-V, от 10.09.2014 № 814-V, от 19.12.2014 № 70-VI).
- 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:

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

2. Общие положения

Подготовка проекта межевания территории 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;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка,

расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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.

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 центральной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:0503005 в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена улицами Якова Эшпая, Кремлевской, Первомайской и бульваром Победы.

Площадь планируемой территории составляет 10 га. На проектируемой территории расположены многоквартирные жилые дома, административные здания, судебный участок №7 мирового судьи Йошкар-Олинского судебного района Республики Марий Эл, детский сад №27 «Светлячок», объекты торговли промышленными и продовольственными товарами, объекты гаражного назначения. 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 общественно-жилого назначения (ОЖ).

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 «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»).

ОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций.

Основные виды разрешенного использования

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Социальное обслуживание (3.2)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- 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)
- Культурное развитие (3.6)
- Общественное управление (3.8)
- Обеспечение научной деятельности (3.9)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Деловое управление (4.1)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Магазины (4.4)

- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлечения (4.8)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Спорт (5.1)
- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Обслуживание автотранспорта (4.9)
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Условно разрешенные виды использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)
- Блокированная жилая застройка (2.3)
- Объекты гаражного назначения (2.7.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Рынки (4.3)
- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)
- Связь (6.8)
- Ведение огородничества (13.1)
- Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)

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

№ 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	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				
Основные виды разрешенного использования								
1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	8 надземных этажей	51	60
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	60

3	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
4	Социальное обслуживание (3.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
5	Бытовое обслуживание (3.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
6	Здравоохранение (3.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
8	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
9	Образование и просвещение (3.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	4 надземных этажа	51	80
11	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
12	Культурное развитие (3.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
13	Общественное управление (3.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
14	Обеспечение научной деятельностью (3.9)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
15	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
16	Деловое управление (4.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
17	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
18	Магазины (4.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
19	Банковская и страховая деятельность (4.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению

20	Общественное питание (4.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
21	Гостиничное обслуживание (4.7)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
22	Развлечения (4.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
23	Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
24	Спорт (5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
25	Туристическое обслуживание (5.2.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
26	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	16	51	80
Вспомогательные виды разрешенного использования								
27	Обслуживание автотранспорта (4.9)	Не подлежат ограничению	Индивидуальные гаражи – 18 Иные объекты - не подлежат ограничению	Индивидуальные гаражи – 50 Иные объекты - не подлежат ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
28	Земельные участки (территории) общего пользования) (12.0)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования (пп.2 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)						
Условно разрешенные виды разрешенного использования								
29	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	3 надземных этажа	14	40
30	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	4 надземных этажа	18	60
31	Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	3 надземных этажа	14	40
32	Блокированная жилая застройка (2.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	3	14	50
33	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	Не подлежат ограничению	18	50	3	3	11	Не подлежит ограничению
34	Религиозное использование (3.7)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению

35	Рынки (4.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
36	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
37	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
38	Ведение огородничества (13.1)	Не подлежат ограничению	300	600	3	1	5	25
39	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	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 участков.

Границы существующих земельных участков территории, ограниченной улицами Якова Эшпая, Кремлевской, Первомайской и бульваром Победы в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 16.07.2020 года.

Земельные участки территории, подлежащей межеванию, расположены в пределах кадастрового квартала 12:05:0503005.

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

На планируемой территории ограниченной улицами Якова Эшпая, Кремлевской, Первомайской и бульваром Победы в 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;
- территории объектов культурного наследия.

Таблица №1 - Перечень зон с особыми условиями использования территории.

Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.115	Зоны охраны искусственных объектов Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.337	Зоны защиты населения Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.340	Зоны охраны искусственных объектов Зона охраны объекта культурного наследия
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.344	Зоны охраны искусственных объектов Зона охраны объекта культурного наследия

Территория, подлежащая межеванию, расположена в границах зоны с особыми условиями использования – приаэродромной территории аэродрома

гражданской авиации г. Йошкар-Ола, установленной приказом руководителя Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) от 29.05.2020 №522-П (подзоны три, пять, шесть).

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

Ограничения, связанные с расположением объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и (или) зон их охраны, устанавливаются в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- Закон Республики Марий Эл от 04.12.2003 №50-З «О сохранении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в Республике Марий Эл»
- Постановление Правительства Республики Марий Эл от 27.06.2007 №162 «О мерах по обеспечению сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Марий Эл».

На территории прилегающей к территории, подлежащей межеванию, ограниченной улицами Якова Эшпая, Кремлевской, Первомайской и бульваром Победы в городе Йошкар-Оле, расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, для них установлены зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ). Для данных объектов устанавливается особый режим использования территории, проектирования, строительства и хозяйственной деятельности.

В границах территории, подлежащей межеванию, частично попадает *объединенная зона* охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения *«Арка главного входа в городской парк, середина XX в.»* (г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д. 124), *«Церковь Тихвинской иконы Божией Матери, 1779 г.»* (г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская, д. 122а), *«Парк 30-летия ВЛКСМ, 1960-е гг.»* (г. Йошкар-Ола, ул. Комсомольская - Кремлевская - Первомайская - Пушкина), *«Училище музыкальное, 1960 г.»* (г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д. 26), *«Библиотека республиканская, 1938 г.»* (г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д. 28).

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:

- Ботанический сад-институт МарГТУ
- Сосновая роща
- Дубовая роща

Территория, ограниченная улицами Якова Эшпая, Кремлевской, Первомайской и бульваром Победы в городе Йошкар-Оле, подлежащая межеванию, в границы особо охраняемых природных территорий 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.