



424000, город Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 173, т.: (8362) 56-63-23

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ДЕНДРОСАДА, ТОЙДЕМАРА,  
ПРОЕКТИРУЕМЫМИ ПРОЕЗДАМИ  
В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

**ТОМ I.**      ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**ЧАСТЬ II.**    МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ЙОШКАР-ОЛА  
2021

**АРХ 16-2021-ПМТ**

**Муниципальное унитарное предприятие  
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство №СРО-П-014-1215078256-695



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ДЕНДРОСАДА, ТОЙДЕМАРА,  
ПРОЕКТИРУЕМЫМИ ПРОЕЗДАМИ В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

**ЗАКАЗЧИК    Ожиганов Леонид Федорович**

**Директор**

**А.Н.Парманов**

**Главный архитектор проекта**

**Л.И. Костик**

**Начальник отдела ИОГД**

**С.В.Ратманов**

**Ведущий архитектор**

**О.С.Казакова**

**Йошкар-Ола  
2021**

**СОДЕРЖАНИЕ**  
**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.09.2019 № 994 «О подготовке документации по планировке территории».
- Заявление Ожиганова Л.Ф. от 04.06.2021 № 473.

**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 16-2021-ПМТ-МО.ГЧ	1	1:1000
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	АРХ 16-2021-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 17.09.2019 № 994 «О подготовке документации по планировке территории».
- Заявление Ожиганова Л.Ф. от 04.06.2021 № 473.
- 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).
- 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 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 юго-восточной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:1102002 в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена улицами Дендросада, Тойдемара, проектируемыми проездами.

Площадь планируемой территории составляет 1 га. На проектируемой территории расположены индивидуальные жилые дома. 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 индивидуальными жилыми домами (Ж-3).

### **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»).

### **Ж-3 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)
- Обслуживание жилой застройки (2.7)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Здравоохранение (3.4)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- 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)

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Блокированная жилая застройка (2.3)

- 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)
- Рынки (4.3)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- 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**

№ 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					
Основные виды разрешенного использования									
1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	5	3 надземных этажа	14	40
2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	5	3 надземных этажа	14	40
3	Обслуживание жилой застройки (2.7)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	80
4	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
5	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	5 надземных этажей	51	Не подлежат ограничению
7	Здравоохранение (3.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
9	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	16	51	80
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5	4 надземных этажа	51	80
11	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежат ограничению	3	5	16	51	Не подлежат ограничению



[illegible]



## **5. Сведения о границах существующих земельных участках.**

Границы существующих земельных участков территории, ограниченной улицами Дендросада, Тойдемара, проектируемыми проездами в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 08.06.2021 года.

Земельные участки территории, подлежащей межеванию, расположены в пределах кадастрового квартала 12:05:1102002.

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

На планируемой территории ограниченной улицами Дендросада, Тойдемара, проектируемыми проездами 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.

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

Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.53	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "Кабельная линия электропередачи КЛ-0,4 РП-10 №30 ЛД - ввод 2 ДВВС ф.1029 ПС Заречная"
---	------------	--

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».

В границах территории, ограниченной улицами Дендросада, Тойдемара, проектируемыми проездами 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 улицами Дендросада, Тойдемара, проектируемыми проездами 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.

Проектом межевания предполагается корректировка красных линий в границах рассматриваемой территории. Подлежат изменению красные линии вдоль улиц Дендросада и Тойдемара.

Ширина в красных линиях составляет ул. Тойдемара-16 м.

Вдоль ул. Дендросада продлевается красная линия до проектируемого проезда.

Также ограничениями в использовании земельных участков могут служить сервитуты.

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