

**Муниципальное унитарное предприятие
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство №СРО-П-081-1215078256-00772-1



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ЦАРЬГРАДСКИМ ПРОСПЕКТОМ, УЛИЦЕЙ
ЭШКИНИНА, БУЛЬВАРОМ ЧАВАЙНА, ВОСКРЕСЕНСКИМ
ПРОСПЕКТОМ В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
«Блокстрой»

Директор	А.Н.Парманов
И.о. главного архитектора проекта	О.С.Казакова
Начальник отдела ИОГД	С.В.Ратманов
Ведущий инженер	А.С.Кириллова

**Йошкар-Ола
2019**

СОДЕРЖАНИЕ

ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 27.12.2018 № 1404 «О подготовке документации по планировке территории»
- Заявление ООО «Блокстрой» от 07.02.2019 № 116

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	ЛИ СТ	МАСШ ТАБ
1	Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства.	АРХ 03-2019- ПМТ-МО.ГЧ	1	1:1000
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	АРХ 03-2019- 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 27.12.2018 № 1404 «О подготовке документации по планировке территории»
- Заявление ООО «Блокстрой» от 07.02.2019 № 116
- 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 городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009, № 30-V (в редакции решений Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 01.10.2010 № 169-V, от 27.06.2012 № 441-V, от 23.04.2014 № 753-V, от 10.09.2014 № 814-V, от 19.12.2014 №70-VI, от 24.02.2016 №277-VI, от 21.02.2017 №441-VI).
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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 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;
- 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 заречной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастровых кварталов 12:05:0701004, 12:05:0506011 в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена Царьградским проспектом, улицей Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом.

Проектируемая территория в настоящее время застроена многоквартирными домами и общественными зданиями. Также на данной территории расположена автостоянка. Площадь планируемой территории составляет 7 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 делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

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»).

О-1 - ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения

Основные виды разрешенного использования

- 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)
- Ветеринарное обслуживание (3.10)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Приюты для животных (3.10.2)
- Деловое управление (4.1)
- Рынки (4.3)
- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлечения (4.8)
- 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

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Объекты гаражного назначения (2.7.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- 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	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	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
2	Социальное обслуживание (3.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
3	Бытовое обслуживание (3.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
4	Здравоохранение (3.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	16	51	80
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	3	16	51	80

	(3.4.1)							
6	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
7	Образование и просвещение (3.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	4 надземных этажей	51	80
9	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80
10	Культурное развитие (3.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
11	Общественное управление (3.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
12	Обеспечение научной деятельностью (3.9)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
13	Ветеринарное обслуживание (3.10)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
14	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
15	Приюты для животных (3.10.2)	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	Рынки (4.3)	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	Не подлежит	Не подлежит	3	16	51	Не подлежит ограничению

		ограниче нию	ограниче нию	ограниче нию				
23	Спорт (5.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
24	Туристическое обслуживание (5.2.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
25	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
Вспомогательные виды разрешенного использования								
26	Обслуживание автотранспорта (4.9)	Не подлежат ограниче нию	Индивид уальные гаражи – 18 Иные объекты - не подлежит ограниче нию	Индивид уальные гаражи – 50 Иные объекты - не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
27	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								
28	Малозэтажная многоквартирн ая жилая застройка (2.1.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	4 надземных этажа	18	60
29	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	8 надземных этажей	51	60
30	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	60
31	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	Не подлежат ограниче нию	18	50	3	3	11	Не подлежит ограничению
32	Религиозное использование (3.7)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
33	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательн ые центры (комплексы)) (4.2)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
34	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
35	Выставочно-	Не	Не	Не	3	16	51	Не подлежит

	ярмарочная деятельность (4.10)	подлежат ограничению	подлежит ограничению	подлежит ограничению				ограничению
36	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежат ограничению	Не подлежат 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 микрорайона, ограниченного Царьградским проспектом, улицей Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 14.02.2019 года.

Земельные участки территории, подлежащей межеванию, расположены в пределах кадастровых кварталов 12:05:0701004, 12:05:0506011.

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

На планируемой территории микрорайона, ограниченного Царьградским проспектом, улицей Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом 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.

Согласно данным кадастрового учета на данной территории имеются зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

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

Зона с особыми условиями использования территории	12.05.2.128	Охранный газопровод среднего давления и ГРПБ
---	-------------	--

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

В границах территории микрорайона, ограниченного Царьградским проспектом, улицей Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом 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:

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

Территория микрорайона, ограниченного Царьградским проспектом, улицей Эшкинина, бульваром Чавайна, Воскресенским проспектом 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.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, территорий зон действия публичных сервитутов на планируемой территории нет. На проектируемой территории предусмотрено установление сервитутов. Сервитуты устанавливаются для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. На проектируемой территории установлены сервитуты для прокладки водопровода. Установленные сервитуты отображены на листе №3 графических материалов основной части данного проекта.

Таблица № 2 – Перечень сервитутов

Номер земельного участка, на котором расположен сервитут	Площадь сервитута, кв.м.	Назначение
12:05:0701004:2900	4	для прокладки водопровода
12:05:0701004:2901	261	для прокладки водопровода
12:05:0000000:12930	67	для прокладки водопровода
	1357	для прокладки водопровода
12:05:0701004:2895	208	для прокладки водопровода
12:05:0000000:14144	822	для прокладки водопровода
12:05:0000000:14145	348	для прокладки водопровода
12:05:0000000:14143	182	для прокладки водопровода
12:05:0506011:222	339	для прокладки водопровода
12:05:0506011:214	556	для прокладки водопровода
:3У13	250	для прокладки водопровода
:3У15	1192	для прокладки водопровода
12:05:0000000:15453	371	для прокладки водопровода