



424000, город Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 173, т. (8362) 56-63-64

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛИЦАМИ ГАГАРИНА, АВИАЦИИ, СОВЕТСКОЙ, ПЕРЕУЛКОМ
СОВЕТСКИМ В СЕЛЕ СЕМЕНОВКА В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

ТОМ I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Йошкар-Ола
2023

АРХ 16-2023-ПМТ

**Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство №СРО-П-014-001215078256-0749



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛИЦАМИ ГАГАРИНА, АВИАЦИИ, СОВЕТСКОЙ, ПЕРЕУЛКОМ
СОВЕТСКИМ В СЕЛЕ СЕМЕНОВКА В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ

ТОМ I

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению муниципальным имуществом
администрации городского округа «Город Йошкар-Ола»

Директор

А.Н. Парманов

Главный архитектор проекта

Л.И. Костик

Архитектор I категории

В.Н. Николаева

**Йошкар-Ола
2023**

Обозначение				Наименование				Примечание	
АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ				Часть 1. Основная часть					
АРХ 16-2023-ПМТ С				Содержание				1 лист	
АРХ 16-2023-ПМТ СП				Состав проектной документации				1 лист	
АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ-Т				Текстовая часть					
1	Основание для разработки проекта						9 листов		
2	Общие положения. Описание местоположения границ территории, подлежащей межеванию, в структуре населенного пункта								
3	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости								
4	Сведения об ограничениях в использовании земельных участков								
5	Сведения о вновь образуемых и изменяемых земельных участках								
6	Сведения об образуемых земельных участках, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования								
7	Сведения об образуемых земельных участках, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования								
8	Сведения о границах территории, в отношении которой имеется ранее утвержденный проект межевания								
АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ-ГЧ				Графическая часть					
АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ-ГЧ1				Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры				1 лист	
АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ-ГЧ2				Чертеж красных линий				1 лист	
АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ-ГЧ3				Чертеж межевания территории.				1 лист	
</									

№ тома	Обозначение	Наименование
I	АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ	Часть 1. Основная часть
II	АРХ 16-2023-ПМТ-МО	Часть 2. Материалы по обоснованию

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

						АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Николаева				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
ГАП		Костик					ООО «Архитектор»		
Н.контр.									

1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 05.04.2023 № 348 «О подготовке документации по планировке территории».
- Муниципальный контракт №35 от 14.04.2023г.
- 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, от 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, от 25.11.2020 № 156-VII, от 24.11.2021 № 273-VII, от 21.12.2022 № 424-VII, от 22.02.2023 № 441-VII).
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.10.2020 № П/0412 (в ред. Приказов Росреестра от 20.04.2021 № П/0166, от 30.07.2021 № П/0326, от 16.09.2021 № П/0414, от 23.06.2022 № П/0246).
- 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. Описание местоположения границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, в структуре населенного пункта

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Проектируемая территория находится в восточной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:3301001 в границах улиц Советская, Гагарина, Авиации, переулка Советского в селе Семеновка. Площадь проектирования составляет 18 га.

Земельные участки, расположенные в границах проектируемой 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»

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	APX 16-2023-ПМТ-ОЧ				2

проектируемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), в зоне застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ), в зоне учреждений здравоохранения и социальной защиты (О-2).

3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Описание местоположения границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, отражено в перечне координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, определяемых в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ.

Перечень координат характерных точек местоположения границ территории, применительно к которой разрабатывается проект межевания, приведен в Таблице №1

Таблица №1

Категория земель - земли населенных пунктов		
Система координат - МСК-12		
Сведения о характерных точках границ территории, подлежащей межеванию		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	367141.650	1276102.047
2	367307.165	1276374.519
3	366807.356	1276666.715
4	366655.470	1276396.108

4. Сведения об ограничениях в использовании земельных участков

В проекте межевания ограничения определены границами земельных участков, занимаемых землями общего пользования. К ним относятся территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Каталог поворотных точек красных линий приведен в Таблице №2

Таблица №2

Номер поворотной точки	Координаты		Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	367083.244	1276124.457	4	366711.016	1276352.677
2	367076.323	1276132.139	5	366677.699	1276372.790
3	366724.726	1276344.400	6	366687.230	1276392.735

Ограничениями в использовании земельных участков могут служить зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ)– это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны.

Таблица № 3 - Перечень зон с особыми условиями использования территории.

Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.18	Охранная зона наружных сетей газопровода
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.99	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ (мод) участок ЗТП№258 - ЗТП№1 ф.1007 ПС Данилово»
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.255	Охранная зона воздушных линий электропередачи ВЛ-0,4 ЗТП №1 с.Семёновка ф.1007 ПС Данилово, Ф-1
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.264	Охранная зона воздушных линий электропередачи ВЛ-0,4 КТП №471 д.Данилово ф.1002 ПС Данилово, Ф-1, Ф-2, Ф-3, Ф-4
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.278	Охранная зона воздушных линий электропередачи ВЛ-0,4 ЗТП №396 с.Семёновка ф.1007 ПС Данилово, Ф-1
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.304	Охранная зона газопровода к домам №1, №1-а, №3, №5, №7 по ул. Советская с.Семеновка г.Йошкар-Ола
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.360	Охранная зона ВЛ "Л-1007 ПС «Данилово» уч. ТП-1 (Сем.РЭС)-ТП-523"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.409	Санитарно-защитная зона канализационно-насосной станции (КНС) "Семёновка-1" МУП "Водоканал" г. Йошкар-Олы: Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, п. Семёновка, в 327 метрах северо-западнее дома №8 по ул. Советская, КН 12:05:3301001:443
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.494	Охранная зона кабельных линий электропередач КЛ-10 заходы на ЗТП №377 ф.1002 ПС Данилово
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.496	Охранная зона кабельных линий электропередач КЛ-10кВ между оп.9-12 уч.ТП №396-ТП №377 с.Семеновка ф.1007 ПС Данилово
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.546	Охранная зона "Внутризонавая волоконно-оптическая кабельная линия Йошкар-Ола - Советский, местоположение: Республика Марий Эл, Медведевский район, город Йошкар-Ола, Советский район, от с. Семеновка до п. Советский вдоль Сернурского тракта"
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

Ограничениями в использовании земельных участков могут служить сервитуты. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на планируемой территории имеются территории зон действия публичных сервитутов.

Перечень существующих публичных сервитутов приведен в таблице №4.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	APX 16-2023-ПМТ-ОЧ				4

Таблица №4

Публичный сервитут	12:05-6.347	Публичный сервитут в целях эксплуатации объекта газораспределения "Наружные сети газопровода" с кадастровым номером 12:05:3301001:5731
Публичный сервитут	12:05-6.350	Публичный сервитут Газопровода высокого и низкого давления, назначение - нежилое, протяженность 84 м, инвентарный номер 10113:20000:I, литера I, кадастровый номер 12:05:3301001:5731
Публичный сервитут	12:05-6.	
Публичный сервитут	12:05-6.	

Предложений по установлению сервитутов данным проектом межевания территории не предусматривается.

5. Сведения о вновь образуемых и изменяемых земельных участках

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. Границы существующих земельных участков территории, ограниченной улицами Успенской, Панфилова, Первомайской и проспектом Гагарина в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 12.04.2023.

Категория образуемых земельных участков – *земли населенных пунктов*. Проект разработан в системе координат – *МСК12*.

Межевание – это комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади земельного участка для дальнейшего внесения полученных данных в Единый государственные реестр недвижимости (ЕГРН).

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

Исходя из этого, вид разрешенного использования образуемого земельного участка, должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, изменяемого в соответствии с данным проектом межевания территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ				5

В случаях несоответствия вида разрешенного использования исходного земельного участка с целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, образуемого в соответствии с данным проектом межевания территории, сведения о выбранных или устанавливаемых видах разрешенного использования изменяемого земельного участка указываются на основании **градостроительного регламента** и сведений о территориальной зоне, в которой расположен данный земельный участок.

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию, виды разрешенного использования участков, подлежащих образованию, применительно к территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержатся в перечне координат характерных точек границ образуемых земельных участков в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, определяемых в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования приведены в таблице №5

Таблица №5

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь участка, кв.м	Территориальная зона	Возможные способы образования земельного участка	Предложение по установлению вида разрешенного использования земельного участка на основании градостроительного регламента и сведений о территориальном зонировании /код по классификатору	Исходный/ изменяемый земельный участок	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка по ЕГРН
:ЗУ1	1775	ОЖ	Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 12:05:3301001:532 п.1 ст.11.7 ЗК РФ	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	12:05:3301001:532	магазины
:ЗУ2	1895	ОЖ	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-
:ЗУ3	1619	Ж-2	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ				6

:ЗУ4	19303	Ж-2	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-
:ЗУ5	5360	ОЖ	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-
:ЗУ6	2210	ОЖ	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-
:ЗУ7	2229	ОЖ	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведен в таблице №6.

Таблица №6

Точка, №	X	Y
Земельный участок :ЗУ1, Площадь 1775 м²		
1	367104.520	1276150.170
2	367117.840	1276172.490
3	367142.510	1276158.190
4	367149.890	1276170.910
5	367171.600	1276158.740
6	367149.880	1276122.710
Земельный участок :ЗУ2, Площадь 1895 м²		
1	367135.510	1276221.090
2	367166.800	1276200.070
3	367142.510	1276158.190
4	367111.190	1276176.420
5	367111.770	1276182.700
Земельный участок :ЗУ3, Площадь 1619 м²		
1	367187.650	1276186.080
2	367135.510	1276221.090
3	367148.060	1276241.390
4	367201.740	1276210.350
Земельный участок :ЗУ4, Площадь 19303 м²		
1	367201.740	1276210.350
2	367148.060	1276241.390
3	367135.510	1276221.090
4	367009.140	1276302.870
5	367010.750	1276305.650
6	367031.070	1276340.620
7	367041.110	1276358.230
8	367056.500	1276384.870
9	367059.990	1276390.290
10	367126.870	1276341.060
11	367214.760	1276297.240
12	367203.770	1276278.030
13	367231.420	1276262.200
Земельный участок :ЗУ5, Площадь 5360 м²		
1	367111.770	1276182.700

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ	Лист
							7

Точка, №	X	Y
2	367110.320	1276167.070
3	367100.980	1276151.800
4	367028.280	1276195.310
5	367040.360	1276214.780
6	367043.530	1276215.290
7	367056.950	1276207.500
8	367083.290	1276254.880
9	367135.510	1276221.090
Земельный участок :ЗУ6, Площадь 2210 м²		
1	367027.860	1276224.390
2	367038.860	1276244.580
3	367029.450	1276250.020
4	367046.140	1276278.920
5	367083.290	1276254.880
6	367056.950	1276207.500
Земельный участок :ЗУ7, Площадь 2229 м²		
1	367025.120	1276197.320
2	366980.190	1276223.660
3	367003.600	1276264.960
4	367038.860	1276244.580
5	367027.860	1276224.390
6	367036.070	1276219.620
7	367036.540	1276216.320

ПРИМЕЧАНИЕ: Сведения о координатах образуемых земельных участков приведены в формате MID/MIF на электронном носителе (CD-диск). Диск является обязательным приложением к данному проекту межевания территории.

Перечень и сведения об изменяемых земельных участках, согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, приведен в таблице №7.

Таблица №7

Кадастровый номер	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Форма собственности
12:05:3301001:532	РМЭ, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Советская, д. 1а	магазины	797	-

6. Сведения об образуемых земельных участках, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования

Градостроительный кодекс РФ под территориями общего пользования понимает территории, которыми пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы).

К земельным участкам (территориям) общего пользования относятся участки для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог, и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, нет.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ				8

7. Сведения об образуемых земельных участках, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования

Перечень образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, приведен в таблице №8.

Таблица №8

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь участка, кв.м	Предложения по использованию образуемых ЗУ	Разрешенное использование земельного участка	Зона
:ЗУ1	1775	многоквартирный жилой дом	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	ОЖ
:ЗУ2	1895	многоквартирный жилой дом	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	ОЖ
:ЗУ3	1619	многоквартирный жилой дом	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Ж-2
:ЗУ4	19303	многоквартирный жилой дом	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Ж-2
:ЗУ5	5360	многоквартирный жилой дом	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	ОЖ
:ЗУ6	2210	многоквартирный жилой дом	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	ОЖ
:ЗУ7	2229	многоквартирный жилой дом	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	ОЖ

8. Сведения о границах территории, в отношении которой имеется ранее утвержденный проект межевания

В границах территории, ограниченной улицами Гагарина, Авиаации, Советской, переулком Советским в селе Семеновка в городе Йошкар-Оле, согласно постановлению администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 02.10.2014 № 2459 «Об утверждении документации по планировке территории» утвержден проект планировки и межевания территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 16-2023-ПМТ-ОЧ				9