



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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ СЕРНУРСКИМ ТРАКТОМ, УЛИЦЕЙ
МОЛОДЕЖНОЙ И ПРОЕКТИРУЕМЫМИ УЛИЦАМИ
В СЕЛЕ СЕМЕНОВКА В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

ТОМ I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

**Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИТЕКТОР»**

Свидетельство №СРО-П-014-001215078256-0749



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ СЕРНУРСКИМ ТРАКТОМ, УЛИЦЕЙ
МОЛОДЕЖНОЙ И ПРОЕКТИРУЕМЫМИ УЛИЦАМИ
В СЕЛЕ СЕМЕНОВКА В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ

ТОМ I

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «РУСАГРОСТРОЙ»

Директор

А.С.Дождиков

Главный архитектор проекта

Л.И.Костик

Архитектор 1 категории

М.М. Мальцева

**Йошкар-Ола
2024**

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

Обозначение		Наименование	Примечание
АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ		Часть 1. Основная часть	
АРХ 31-2024-ПМТ С		Содержание	1 лист
АРХ 31-2024-ПМТ СП		Состав проектной документации	1 лист
АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ-Т		Текстовая часть	
1.	Основание для разработки проекта		8 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 31-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ		Графическая часть	
АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ1		Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	1 лист
АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ2		Чертеж красных линий	1 лист
АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ3		Чертеж межевания территории	1 лист

АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ-С							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Мальцева						
ГАП	Костик						
Н.контр	Дожиков						
Содержание тома I			Стадия	Лист	Листов		
			П	1	1		
			ООО «Архитектор»				

№ тома	Обозначение	Наименование
I	АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ	Часть 1. Основная часть
II	АРХ 31-2024-ПМТ-МО	Часть 2. Материалы по обоснованию

Инов. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

						АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Мальцева				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
ГАП		Костик					ООО «Архитектор»		
Н.контр.		Дождиков							

1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 20.09.2024 №1160 «О подготовке документации по планировке территории».
- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 29.10.2024 №1339 «О внесении изменения в постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 20.09.2024 №1160.
- Задание на разработку документации по планировке территории, утвержденное постановлением администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 20.09.2024 №1160.
- Задание на производство инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, утвержденное постановлением администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 20.09.2024 №1160.
- Заявление ООО «СЗ «Русагрострой» от 24.09.2024 № 950.
- Генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденный решением Соборания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.07.2009 №745-IV
- Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Соборания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 № 30-V (в ред. решений Соборания 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 Соборания 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, от 28.06.2023 № 501-VII, от 20.12.2023 № 580-VII, от 24.04.2024 № 620-VII).
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 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

Изнв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация: <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>2. Общие положения. Описание местоположения границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, в структуре населенного пункта</p>								
			Лист								
			2								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ					

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

Проект межевания территории подготовлен с учетом установленных зон планируемого размещения объектов капитального строительства, разработанных АО «Марийскгражданпроект» в составе проекта планировки территории, ограниченной Сернурским трактом, улицей Молодежной и проектируемыми улицами в селе Семеновка в городе Йошкар-Оле, утвержденного Постановлением администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 08.11.2023 № 1216.

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 прилегающих улиц. Она ограничена Сернурским трактом, улицей Молодежной и проектируемыми улицами. Проектируемая территория входит в границы населенного пункта с. Семеновка.Площадь проектирования составляет 13 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» проектируемая территория расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

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					
Обозначение характерных точек границ		Координаты			
		X		Y	
1		366279.119		1275557.557	
2		366292.133		1275436.763	
3		366435.213		1275165.064	
4		366206.026		1274951.484	
5		366173.809		1274987.801	
6		366106.730		1275170.123	
7		366069.607		1275498.729	
8		366171.565		1275545.981	

		Взам. инв. №		Таблица №1											
Подпись и дата		Изм. № подл.		Категория земель – земли населенных пунктов											
				Система координат – МСК-12											
				Обозначение характерных точек границ		Координаты									
						X				Y					
						1		366279.119				1275557.557			
						2		366292.133				1275436.763			
						3		366435.213				1275165.064			
						4		366206.026				1274951.484			
						5		366173.809				1274987.801			
		6		366106.730				1275170.123							
		7		366069.607				1275498.729							
		8		366171.565				1275545.981							

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.

Проектом межевания предполагается корректировка красных линий вдоль проектируемого проезда.

Каталог поворотных точек устанавливаемых красных линий приведен в таблице №2.

Таблица №2

Номер поворотной точки	Координаты		Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	366402.732	1275180.059	12	366445.219	1275159.512
2	366268.707	1275434.568	13	366456.928	1275170.423
3	366255.387	1275543.956	14	366440.986	1275184.534
4	366175.390	1275535.338	15	366396.731	1275268.612
5	366099.145	1275500.004	16	366388.948	1275282.982
6	366087.150	1275424.629	17	366301.830	1275448.906
7	366114.015	1275186.797	18	366290.627	1275552.894
8	366184.660	1274994.808	19	366253.870	1275559.589
9	366193.391	1274984.968	20	366170.275	1275550.592
10	366169.664	1274991.498	21	366084.689	1275510.927
11	366237.555	1274965.988			

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

Перечень зон с особыми условиями использования территории приведен в таблице №3.

Таблица № 3

Тип ЗОУИТ	Реестровый номер	Наименование согласно сведениям из ЕГРН
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.134	Охранная зона Газопровода на КРС д.Данилово, АВМ, теплицы и котельную кумысной фермы д.Якимово
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.366	Охранная зона ВЛ "Л-1002 ПС «Данилово» отпайка на ТП-552 п"
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	12:04-6.996	Водоохранная зона реки Семеновка Медведевского района Республики Марий Эл
Зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.410	Прибрежная защитная полоса реки Семеновка Медведевского района Республики Марий Эл

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ			4

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.

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 №4.

Таблица №4

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	6729	Ж-1	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:3301001:10340 12:05:3301001:88	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	12:05:3301001:10340	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
					12:05:3301001:88	Сельскохозяйственные нужды

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ				6

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведен в таблице №5.

Таблица №5

Точка, №	X	Y
Земельный участок :ЗУ1, Площадь6729 м²		
1	366367,000	1275146,770
2	366398,800	1275176,400
3	366402,730	1275180,060
4	366322,340	1275332,710
5	366312,360	1275327,840
6	366318,740	1275314,730
7	366287,140	1275310,850
8	366280,040	1275309,980
9	366274,530	1275309,970
10	366274,540	1275300,770
11	366287,180	1275300,820
12	366287,240	1275286,840
13	366287,280	1275275,170
14	366316,220	1275220,620
15	366344,790	1275233,560
16	366357,480	1275240,240
17	366385,850	1275186,380
18	366356,000	1275158,570

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 №6.

Таблица №6

Кадастровый номер	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Форма собственности
12:05:3301001:88	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Молодежная, д. 13	сельско-хозяйственные нужды	17	-
12:05:3301001:10340	Российская Федерация, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Молодежная	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6713	-

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.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ			7

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 №7.

Таблица №7

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь участка, кв.м	Предложения по использованию образуемых ЗУ	Разрешенное использование земельного участка	Зона
:ЗУ1	6729	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6)	Ж-1

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

В границах территории, ограниченной Сернурским трактом, улицей Молодежной и проектируемыми улицами в селе Семеновка в городе Йошкар-Оле, согласно постановлению администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 08.11.2023 №1216 «Об утверждении документации по планировке территории», утвержден проект межевания территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

АРХ 31-2024-ПМТ-ОЧ