



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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ АРТЕМА,
ТРАНСПОРТНОЙ, ПЕСЧАНОЙ И ГРАНИЦЕЙ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА»
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 УЛИЦАМИ АРТЕМА, ТРАНСПОРТНОЙ,
ПЕСЧАНОЙ И ГРАНИЦЕЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА» В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ

ТОМ I

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: Шулепов Евгений Анатольевич

Директор

А.С.Дожди́ков

Главный архитектор проекта

Л.И.Костик

Архитектор 1 категории

В.Н. Краснова

**Йошкар-Ола
2024**

Инд. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Обозначение		Наименование	Примечание
АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ		Часть 1. Основная часть	
АРХ 38-2024-ПМТ С		Содержание	1 лист
АРХ 38-2024-ПМТ СП		Состав проектной документации	1 лист
АРХ38-2024-ПМТ-ОЧ-Т		Текстовая часть	
1.	Основание для разработки проекта		7 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 38-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ		Графическая часть	
АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ1		Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	1 лист
АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ2		Чертеж красных линий	1 лист
АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ-ГЧ3		Чертеж межевания территории	1 лист

						АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Краснова				Содержание тома I	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГАП		Костик					ООО «Архитектор»		
Директор		Дождиков							

№ тома	Обозначение	Наименование
I	АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ	Часть 1. Основная часть
II	АРХ 38-2024-ПМТ-МО	Часть 2. Материалы по обоснованию

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

						АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Краснова				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
ГАП		Костик					ООО «Архитектор»		
Директор		Дождиков							

квартала 12:05:0201004. Она ограничена улицами Артема, Транспортной, Песчаной и границей городского округа «Город Йошкар-Ола». Площадь проектирования составляет 16 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 находится в следующих территориальных зонах:

- в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3),
- в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1),
- в зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) (О-4),
- в зоне прочих объектов транспортной инфраструктуры (Т-3).

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	367951,816	1268300,950
2	368054,110	1268330,010
3	368060,500	1268353,760
4	368163,300	1268335,810
5	368209,570	1268485,480
6	368198,693	1268496,236
7	367684,942	1268592,033
8	367643,631	1268357,430

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).

Ив. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ			

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 устанавливаемых красных линий приведен в таблице №2

Таблица №2

Номер поворотной точки	Координаты		Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	368209,148	1268484,115	8	367973,569	1268307,130
2	367853,926	1268550,351	9	368171,570	1268531,811
3	367826,398	1268555,484	10	367659,648	1268586,782
4	367693,039	1268580,351	11	367621,758	1268371,605
5	367655,201	1268365,476	12	367618,636	1268353,877
6	367789,080	1268340,941	13	367652,080	1268347,748
7	367816,623	1268335,893	14	367937,526	1268295,436

Ограничениями в использовании земельных участков могут служить зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ)– 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	12:04-6.221	Охранная зона газопровода "Газопровод высокого давления от г. Йошкар-Ола до аэропорта"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.395	Охранная зона ВЛ "Л-156 ПС «Заводская» уч. ТП-192-ТП-255"
Зона с особыми условиями использования территории	12:05-6.563	Санитарно-защитная зона для промышленной площадки ИП Беришвили М.В., расположенной по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Транспортная, д.74, земельные участки с кадастровыми номерами: 12:05:0201004:450, 12:05:0201004:451, 12:05:0201004:29, 12:05:0201004:224, 12:05:0201004:59, 12:05:0201004:446, 12:05:0201004:447, 12:05:0201004:58, 12:05:0201004:51, 12:05:0201004:27
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,

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

						АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

сервитутов на планируемой территории нет. 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 Артема, Транспортной, Песчаной и границей городского округа «Город Йошкар-Ола» в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 25.10.2024.

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.

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

Ив. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ				5

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 числевозможные способы их образования приведены в таблице №5

Таблица №5

Условныйномеробразуемогоземельногоучастка	Площадь участка, кв.м	Территориальная зона	Возможные способы образования земельного участка	Предложение по установлению видаразрешенногоиспользованияземельногоучастка наоснованииградостроительного регламента и сведений о территориальном зонировании /код поклассификатору	Исходный/ изменяемый земельный участок	Видразрешенного использованияизменяемогоземельногоучастка по ЕГРН
:ЗУ1	2327	О-1	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0201004:63 12:05:0201004:448	Бытовое обслуживание (3.3)	12:05:0201004:63	для размещения производственной базы
					12:05:0201004:448	бытовое обслуживание

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельныхучастковприведен в таблице №6

Таблица №6

Точка, №	X	Y
Земельный участок:ЗУ1, Площадь 2327 м²		
1	367939,250	1268469,030
2	367939,890	1268475,500
3	367941,120	1268487,900
4	367942,960	1268506,390
5	367946,510	1268527,020
6	367947,450	1268532,450
7	367907,960	1268540,030
8	367908,350	1268538,900
9	367908,350	1268538,890
10	367905,760	1268528,900
11	367909,220	1268508,790
12	367906,040	1268481,080
13	367904,582	1268474,500

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								Лист	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ		6

Таблица №7

Кадастровый номер	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Форма собственности
12:05:0201004:63	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Транспортная, д. 70в	для размещения производственной базы	1944	Частная собственность
12:05:0201004:448	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Транспортная	бытовое обслуживание	383	Собственность публично-правовых образований

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.

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

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

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

В границах территории, ограниченной улицами Артема, Транспортной, Песчаной и границей городского округа «Город Йошкар-Ола» в городе Йошкар-

Оле, согласно постановлению администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.04.2021 № 374 «Об утверждении документации по планировке территории», утвержден проект межевания территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 38-2024-ПМТ-ОЧ				7