

**Муниципальное унитарное предприятие
«АРХИТЕКТОР»**

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



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ
КРАСНОАРМЕЙСКОЙ, ПЕРВОМАЙСКОЙ, КРЕМЛЕВСКОЙ,
ЯКОВА ЭШПАЯ В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью
«Техно Кров+»

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
2018**

СОДЕРЖАНИЕ

ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.04.2018 № 400 «О подготовке документации по планировке территории»
- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 19.12.2018 № 1346 «О внесении изменения в постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.04.2018 № 400»
- Заявление ООО «Техно Кров+» от 20.12.2018 № 2585

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 20-2018-ПМТ-МО.ГЧ	1	1:2000
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	АРХ 20-2018-ПМТ-МО.ГЧ	2	1:2000

1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.04.2018 № 400 «О подготовке документации по планировке территории»
- Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 19.12.2018 № 1346 «О внесении изменения в постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.04.2018 № 400»
- Заявление ООО «Техно Кров+» от 20.12.2018 № 2585
- 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).
- 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.

Категория образуемых земельных участков – *земли населенных пунктов*.

3. Размещение территории, подлежащей межеванию, в структуре населенного пункта

Проектируемая территория находится в центральной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:0503003 в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена улицами Красноармейской, Первомайской, Кремлевской, Якова Эшпая.

Проектируемая территория в настоящее время застроена многоквартирными домами, административными зданиями. Площадь планируемой территории составляет 5 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 общественно-жилого назначения (ОЖ).

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»).

ОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций.

Основные виды разрешенного использования

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- 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)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Деловое управление (4.1)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)

- Развлечения (4.8)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- 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:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1.)
- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)
- Блокированная жилая застройка (2.3)
- Объекты гаражного назначения (2.7.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Рынки (4.3)
- Объекты придорожного сервиса (4.9.1)
- Связь (6.8)
- Ведение огородничества (13.1)
- Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)

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	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	8 надземных этажей	51	60
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	60
3	Коммунальное обслуживание (3.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
4	Социальное обслуживание	Не подлежат	Не подлежат	Не подлежат	3	16	51	Не подлежит ограничению

	(3.2)	ограниче нию	ограниче нию	ограниче нию				
5	Бытовое обслуживание (3.3)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
6	Здравоохране ние (3.4)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
7	Амбулаторно- поликлиническ ое обслуживание (3.4.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
8	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
9	Образование и просвещение (3.5)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	4 надземных этажей	51	80
11	Среднее и высшее профессиональ ное образование (3.5.2)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	80
12	Культурное развитие (3.6)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
13	Общественное управление (3.8)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
14	Обеспечение научной деятельностью (3.9)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
15	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
16	Деловое управление (4.1)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	16	51	Не подлежит ограничению
17	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
18	Магазины (4.4)	Не подлежат ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	Не подлежит ограниче нию	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
19	Банковская и страховая деятельность	Не подлежат ограниче	Не подлежит ограниче	Не подлежит ограниче	3	16	51	Не подлежит ограничению

	(4.5)	нию	нию	нию				
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 ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
23	Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
24	Спорт (5.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
25	Туристическое обслуживание (5.2.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
26	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	80

Вспомогательные виды разрешенного использования

27	Обслуживание автотранспорта (4.9)	Не подлежат ограничению	Индивидуальные гаражи – 18 Иные объекты - не подлежат ограничению	Индивидуальные гаражи – 50 Иные объекты - не подлежат ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
28	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

29	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	3 надземных этажей	14	40
30	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	4 надземных этажа	18	60
31	Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	Не подлежат ограничению	600	1000	3	3 надземных этажей	14	40
32	Блокированная жилая застройка (2.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	3	14	50
33	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	Не подлежат ограничению	18	50	3	3	11	Не подлежит ограничению

34	Религиозное использование (3.7)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
35	Рынки (4.3)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	5 надземных этажей	51	Не подлежит ограничению
36	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
37	Связь (6.8)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит ограничению	3	16	51	Не подлежит ограничению
38	Ведение огородничества (13.1)	Не подлежат ограничению	300	600	3	1	5	25
39	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)	Не подлежат ограничению	Не подлежит ограничению	Не подлежит 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, ограниченной улицами Красноармейской, Первомайской, Кремлевской, Якова Эшпая в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 03.09.2018.

Земельные участки территории, подлежащей межеванию, расположены в пределах кадастрового квартала 12:05:0503003.

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

На планируемой территории, ограниченной улицами Красноармейской, Первомайской, Кремлевской, Якова Эшпая 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.

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

В границах территории, ограниченной улицами Красноармейской, Первомайской, Кремлевской, Якова Эшпая 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, ограниченная улицами Красноармейской, Первомайской, Кремлевской, Якова Эшпая 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.

Проектом межевания предполагается корректировка красных линий в границах рассматриваемой территории. Подлежат корректировке красные линии вдоль улиц Красноармейская, Первомайская, Якова Эшпая. Сохраняемые красные линии находятся вдоль улицы Кремлевской.

Ширина улиц Красноармейская и Первомайская в красных линиях составляет 40 м, улицы Якова Эшпая - 23 м, улицы Кремлевская - 34 м.

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