



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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ГРАНИЦЕЙ СНТ «СИДОРОВО»,
ГРАНИЦЕЙ УЧЕБНО-ОПЫТНОГО УЧАСТКА
КУЯРСКОГО ЛЕСНИЧЕСТВА И УЛИЦЕЙ НОЛЬКА
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 ГРАНИЦЕЙ СНТ «СИДОРОВО», ГРАНИЦЕЙ
УЧЕБНО-ОПЫТНОГО УЧАСТКА КУЯРСКОГО ЛЕСНИЧЕСТВА
И УЛИЦЕЙ НОЛЬКА В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ

ТОМ I

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: Комиссаров Михаил Александрович

И.о. директора

А.Н. Парманов

Главный архитектор проекта

Л.И. Костик

Ведущий архитектор

В.Н. Краснова

**Йошкар-Ола
2025**

Инд. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Обозначение		Наименование	Примечание
АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ		Часть 1. Основная часть	
АРХ 25-2025-ПМТ С		Содержание	1 лист
АРХ 25-2025-ПМТ СП		Состав проектной документации	1 лист
АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ-Т		Текстовая часть	
1.	Основание для разработки проекта		10 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 25-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ		Графическая часть	
АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ1		Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	1 лист
АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ2		Чертеж красных линий	1 лист
АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ3		Чертеж межевания территории	1 лист

						АРХ 25-2025-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»		
Н.контр									

№ тома	Обозначение	Наименование
I	АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ	Часть 1. Основная часть
II	АРХ 25-2025-ПМТ-МО	Часть 2. Материалы по обоснованию

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

						АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Краснова				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:

- Заявление Комиссарова Михаила Александровича № 577 от 23.06.2025.
- 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, от 28.06.2023 № 501-VII, от 20.12.2023 № 580-VII, от 24.04.2024 № 620-VII, от 23.04.2025 № 73-VIII).
- 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

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения границ образуемых земельных участков, в границах которых расположены проектируемые объекты капитального строительства.

Проектируемая территория находится в южной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастровых кварталов 12:05:0902001, 12:05:0903001. Она ограничена границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька. Площадь проектирования составляет 14 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:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ	Лист
Изнв. № подл.	Подпись и дата						Взам. инв. №
<p>границ образуемых земельных участков, в границах которых расположены проектируемые объекты капитального строительства.</p> <p>Проектируемая территория находится в южной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастровых кварталов 12:05:0902001, 12:05:0903001. Она ограничена границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька. Площадь проектирования составляет 14 га.</p> <p>Земельные участки, расположенные в границах проектируемой территории, относятся к категории земель – земли населенных пунктов.</p> <p>Согласно Генеральному плану городского округа «Город Йошкар-Ола», правилам землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» проектируемая территория расположена:</p>							

- в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3),
- в зоне ведения садоводства (Ж-4),
- в зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности (П-4),
- в зоне прочих объектов транспортной инфраструктуры (Т-3),
- в зоне озеленения специального назначения (ПР-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	360499,280	1271215,910
2	360368,790	1271390,610
3	360156,480	1271320,800
4	360127,100	1271323,830
5	360010,120	1271242,860
6	359983,460	1271209,720
7	360307,720	1270855,160
8	360399,540	1271067,190
9	360458,020	1271144,250

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	<p>неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).</p> <p>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.</p> <p>Каталог поворотных точек красных линий приведен в таблице №2</p>	<p>Взам. инв. №</p> <p>Подпись и дата</p> <p>И Inv. № подл.</p>	<p>Лист</p> <p>3</p>

Таблица №2

Номер поворотной точки	Координаты		Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	360319.178	1270866.409	12	359951.240	1271217.805
2	360302.615	1270869.011	13	359965.449	1271213.543
3	360286.888	1270885.820	14	359978.359	1271207.286
4	360214.708	1270964.230	15	359986.188	1271201.432
5	360134.350	1271054.212	16	359998.000	1271189.045
6	360059.459	1271136.409	17	360030.178	1271152.984
7	360037.555	1271159.737	18	360052.117	1271129.619
8	360005.351	1271195.826	19	360126.925	1271047.514
9	359992.848	1271208.939	20	360207.300	1270957.513
10	359983.581	1271215.868	21	360279.558	1270879.017
11	359969.089	1271222.891	22	360286.646	1270871.442

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 ЗООИТ	Реестровый номер	Наименование согласно сведениям из ЕГРН
Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	12:04-6.1713	Санитарно-защитная зона для действующей АЗС №12009 ООО "ЛУКОЙЛ-Центрнефтепродукт", расположенной по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, д. Нолька, д.7, на земельном участке с кадастровым номером 12:04:021010597
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.15	Охранная зона воздушных линий электропередач "ВЛ-110кВ Чигашево-Лесная"
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.357	Охранная зона КЛ "№1008 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-1 в/ч)"
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.371	Охранная зона КЛ "№1007 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-1 в/ч)"
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.378	Охранная зона КЛ "№1023 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-2 в/ч)"
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.381	Охранная зона КЛ "№1024 ПС «Чигашево» (ПС «Чигашево»-ТП-2 в/ч)"
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.383	Охранная зона КЛ "№7 ПС «Городская» (ПС «Городская»-РП-6) (РП-6-ТП-97) (ТП-97-ТП-342)"
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.385	Охранная зона ВЛ "Л-11 ПС «Городская» уч. ТП-97-РП-15"
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.386	Охранная зона ВЛ "Л-11 ПС «Городская» уч. ТП-147-ТП-97"
Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	12:05-6.864	Охранная зона: Газопровод к жилому дому по адресу: Республика Марий Эл, Йошкар-Ола г, Нолька п, дом № 4
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:00-6.98	Линейное сооружение - Воздушная высоковольтная линия электропередач ВЛ 220 кВ "Чигашево - Дубники"

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

Охранная зона инженерных коммуникаций	12:00-6.126	Охранная зона Газопровода ул. Строителей и ГРП №16
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:00-6.366	Охранная зона КЛ "№11 ПС «Городская» (ПС «Городская»-ТП-97(И)) (ТП-97-ТП-353п) (ТП-97-ТП-434) (вывод с ТП-97 (РП-15)) (вывод в ТП-138 (РП-15) с оп №5) (РП-15-ТП-354) (ТП-434-ТП-342) (ТП-96-ТП-604п) (ввод в ТП-604п со стороны ТП-147п)"
Иная зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.430	Зона подтопления территории городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл, включающего г. Йошкар-Ола, п. Нолька, д. Якимово водами весеннего половодья рек Малая Кокшага, Нолька, Большая Ошла, Шоя, Монага при умеренной степени
Иная зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.431	Зона подтопления территории городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл, включающего г. Йошкар-Ола, п. Нолька, д. Якимово водами весеннего половодья рек Малая Кокшага, Нолька, Большая Ошла, Шоя, Монага при слабой степени
Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии	12:00-6.471	Охранная зона «ВОЛП Апастово-Малая Пурга с ответвлениями на Казань, Набережные Челны, Ижевск, Йошкар-Ола» (II) этап, местоположение: Республика Марий Эл, Медведевский-Звениговский районы, от границы г. Йошкар-Ола вдоль Кокшайского тракта до НРП
Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии	12:00-6.555	Охранная зона объекта «Сооружение - Кабельная линия связи к существующей ГРС г. Йошкар-Ола»

Ограничениями в использовании земельных участков могут служить сервитуты. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, 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 границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 30.06.2025.

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).

И Inv. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>Границы существующих земельных участков территории, ограниченной границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 30.06.2025.</p> <p>Категория образуемых земельных участков – <i>земли населенных пунктов</i>. Проект разработан в системе координат – <i>МСК12</i>.</p> <p>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).</p>					
			АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Лист
5

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 №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 исходного земельного участка по ЕГРН
:ЗУ1	2386	П-4	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Производственная деятельность (6.0)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-
:ЗУ2	2079	П-4	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Земли муниципальной и (или) государственной собственности	-

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №								Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	APX 25-2025-ПМТ-ОЧ						6

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

Таблица №6

Точка, №	X	Y
Земельный участок:ЗУ1, Площадь 2386 м²		
1	360380,905	1271027,769
2	360314,730	1271056,420
3	360303,230	1271035,740
4	360325,010	1271014,550
5	360367,400	1270995,930
Земельный участок:ЗУ2, Площадь 2079 м²		
1	360380,905	1271027,769
2	360393,050	1271056,410
3	360344,930	1271074,960
4	360343,460	1271073,030
5	360337,930	1271080,610
6	360333,950	1271078,420
7	360332,370	1271075,830
8	360327,260	1271078,950
9	360314,730	1271056,420

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.

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 границей СНТ «Сидорово», границей учебно-опытного участка Куярского лесничества и улицей Нолька в городе Йошкар-Оле, согласно постановлению администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 26.02.2025 № 220 «Об утверждении документации по планировке территории» утвержден проект межевания территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			АРХ 25-2025-ПМТ-ОЧ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	