



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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ КРЕМЛЕВСКОЙ,
КОМСОМОЛЬСКОЙ, ПУШКИНА, ПЕРВОМАЙСКОЙ 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 КРЕМЛЕВСКОЙ,
КОМСОМОЛЬСКОЙ, ПУШКИНА, ПЕРВОМАЙСКОЙ
В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ

ТОМ I

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: ООО «Сеть фитнес-клубов Астрон»

И.о. директора

А.Н. Парманов

Главный архитектор проекта

Л.И. Костик

Ведущий архитектор

В.Н. Краснова

**Йошкар-Ола
2025**

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

Обозначение		Наименование	Примечание
АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ		Часть 1. Основная часть	
АРХ 21-2025-ПМТ С		Содержание	1 лист
АРХ 21-2025-ПМТ СП		Состав проектной документации	1 лист
АРХ 21-2025-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 21-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ		Графическая часть	
АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ1		Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	1 лист
АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ2		Чертеж красных линий	1 лист
АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ3		Чертеж межевания территории	1 лист

АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ-С							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Краснова						
ГАП	Костик						
Н. контр.							
Содержание тома I			Стадия	Лист	Листов		
			П	1	1		
			ООО «Архитектор»				

1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Заявление от ООО «Сеть фитнес-клубов Астрон» от 29.05.2025 №495/1.
- 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, от 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, 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 существующие объекты капитального строительства.

Проектируемая территория находится в центральной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:0506002, в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена улицами Кремлевской, Комсомольской, Пушкина, Первомайской. Площадь проектирования составляет 27 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:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	границ образуемых земельных участков, в границах которых расположены существующие объекты капитального строительства.						
			Проектируемая территория находится в центральной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:0506002, в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена улицами Кремлевской, Комсомольской, Пушкина, Первомайской. Площадь проектирования составляет 27 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:									
						АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ			Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- в зоне городского центра (Ц),
- зоне городских парков скверов, бульваров (Р-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	365199,290	1270857,480
2	364621,980	1270648,700
3	364466,900	1271053,210
4	365050,810	1271264,210

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		Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y		X	Y		X	Y
1	364630.717	1270667.813	9	364610.292	1270654.046	17	365031.249	1271270.967
2	365180.037	1270866.472	10	364894.240	1270720.580	18	364922.411	1271231.636
3	365043.563	1271240.328	11	364938.439	1270736.564	19	364920.032	1271238.220
4	364866.338	1271176.285	12	365192.112	1270828.304	20	364766.714	1271182.816
5	364864.639	1271180.987	13	365223.928	1270840.301	21	364719.742	1271165.842
6	364552.301	1271068.119	14	365209.973	1270877.790	22	364475.979	1271077.755
7	364554.000	1271063.417	15	365073.787	1271250.852	23	364450.593	1271068.061
8	364488.170	1271039.628	16	365060.817	1271289.703	24	364464.335	1271034.755

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ

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
Охранная зона инженерных коммуникаций	12:05-6.32	Охранная зона Разводящих газовых сетей высокого и низкого давления в центральной части г. Йошкар-Ола (Газопровод по ул. Зарубина, Комсомольская, Красноармейская, Лобачевского, Машиностроителей, Осипенко, Первомайская, Рябина, Льва Толстого, Успенская- Вашская (Свободы), Эшпая)
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.11	Граница территории объекта культурного наследия "Библиотека республиканская, 1938 г."
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.17	Граница территории объекта культурного наследия "Училище музыкальное, 1960 г."
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.22	Граница территории объекта культурного наследия "Церковь Тихвинской Божьей Матери, 1779 г."
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.28	Граница территории и зоны охраны объекта культурного наследия федерального назначения "Дом Советов, 1937 г."
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.48	Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Парк 30-летия ВЛКСМ, 1960-е гг."
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.51	Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Арка главного входа в городской парк, середина XX в."
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.169	Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения памятника «Памятник-бюст А.С. Пушкину. Скульптор Е.Ф. Белашова», расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.286	Зона охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Техникум радиомеханический. Корпус главный. Корпус №2, 1960-е гг." (Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Пушкина, д.25, ул.Пушкина, д.27)
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.340	Объединенная зона охраны объектов культурного наследия
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.341	Подзона 1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.342	Подзона 2 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.343	Подзона 3 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.344	Единая охранная зона объектов культурного наследия

Территория, подлежащая межеванию, частично расположена в 3 поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ

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 Кремлевской, Комсомольской, Пушкина, Первомайской в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 16.06.2025.

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).

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ				Лист
											5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата						

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 земельный участок	Вид разрешенного использования исходного земельного участка по ЕГРН
:58:3У1	1118	Ц	Образуется путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 12:05:0506002:58	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	12:05:0506002:58	Для строительства пристроя с западного торца универсама «Восход»
:58:3У2	1310	Ц		Стоянка транспортных средств (4.9.2)		
:58:3У3	1166	Ц		Стоянка транспортных средств (4.9.2)		

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

Таблица №5

Точка, №	Х	У
Земельный участок :58:3У1, Площадь 1118 м²		
1	365103,800	1271109,270
2	365078,400	1271178,490
3	365074,130	1271176,920
4	365071,640	1271175,820
5	365070,000	1271179,790
6	365050,050	1271173,560
7	365050,860	1271171,840
8	365056,280	1271166,360
9	365058,160	1271161,630
10	365059,780	1271162,280
11	365059,300	1271163,750
12	365064,810	1271165,780
13	365065,360	1271164,090
14	365066,700	1271164,530
15	365067,870	1271161,350
16	365070,050	1271162,150
17	365078,360	1271139,480
18	365080,620	1271140,310
19	365082,820	1271134,570
20	365082,240	1271134,340
21	365092,860	1271105,300
Земельный участок :58:3У2, Площадь 1310 м²		
1	365092,860	1271105,300

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								Лист	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 21-2025-ПМТ-ОЧ		6

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

Точка, №	X	Y
2	365082,240	1271134,340
3	365080,490	1271133,670
4	365082,790	1271130,940
5	365083,230	1271126,840
6	365077,980	1271121,540
7	365075,710	1271119,910
8	365067,990	1271117,090
9	365066,950	1271119,000
10	365052,500	1271113,560
11	365053,120	1271112,090
12	365048,260	1271110,290
13	365047,820	1271111,660
14	365044,700	1271110,340
15	365045,790	1271107,490
16	365042,530	1271106,240
17	365043,650	1271103,900
18	365038,310	1271103,800
19	365035,820	1271107,190
20	365030,110	1271103,680
21	365029,490	1271098,770
22	365025,460	1271097,300
23	365020,060	1271095,220
24	365015,140	1271093,360
25	365019,700	1271081,160
26	365089,830	1271107,110
27	365090,740	1271104,530
Земельный участок :58:ЗУЗ, Площадь 1166 м²		
1	365020,060	1271095,220
2	365012,780	1271115,070
3	365010,420	1271114,240
4	365009,230	1271117,310
5	365007,210	1271119,620
6	365007,280	1271122,710
7	365006,130	1271125,910
8	365008,470	1271126,790
9	365003,910	1271138,620
10	365000,790	1271148,000
11	365010,670	1271151,530
12	365008,310	1271158,020
13	364998,430	1271154,490
14	364997,630	1271156,990
15	364994,090	1271168,110
16	364997,730	1271169,640
17	365005,000	1271172,690
18	365007,300	1271176,870
19	365002,270	1271181,780
20	365000,410	1271183,950
21	364979,460	1271179,310
22	365006,230	1271098,760
23	365006,680	1271096,640
24	365013,030	1271098,950
25	365013,050	1271098,950
26	365015,140	1271093,360

ПРИМЕЧАНИЕ: после утверждения проекта межевания территории, сведения о координатах образуемых земельных участков в формате MID/MIF, предоставляются на электронном носителе (CD-диск).

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 Кремлевской, Комсомольской, Пушкина, Первомайской в городе Йошкар-Оле, согласно постановлению администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.04.2021 № 372 «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		