



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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТОР»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ВОЗНЕСЕНСКОЙ,
ЧЕХОВА, НАБЕРЕЖНОЙ И ЦАРЬГРАДСКИМ
ПРОСПЕКТОМ 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 ВОЗНЕСЕНСКОЙ, ЧЕХОВА, НАБЕРЕЖНОЙ И
ЦАРЬГРАДСКИМ ПРОСПЕКТОМ
В ГОРОДЕ ЙОШКАР-ОЛЕ**

АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ

ТОМ I

Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: Малахов Вячеслав Евгеньевич

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 16-2025-ПМТ-ОЧ		Часть 1. Основная часть	
АРХ 16-2025-ПМТ С		Содержание	1 лист
АРХ 16-2025-ПМТ СП		Состав проектной документации	1 лист
АРХ 16-2025-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 16-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ		Графическая часть	
АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ1		Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	1 лист
АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ2		Чертеж красных линий	1 лист
АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ3		Чертеж межевания территории	1 лист

АРХ 16-2025-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»				

№ тома	Обозначение	Наименование
I	АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ	Часть 1. Основная часть
I	АРХ 16-2025-ПМТ-МО	Часть 2. Материалы по обоснованию

Инв. № подл.	Разраб.		Краснова			Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
	ГАП		Костик				ООО «Архитектор»		
Н.контр.									
Подпись и дата						АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ-С			
	Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.		Дата		
Взам. инв. №									

1. Основание для разработки проекта

Основанием для разработки проекта межевания являются:

- Заявление от Малахова Вячеслава Евгеньевича от 20.05.2025 №468/1.
- 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 южной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:0505007 в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена улицами Вознесенской, Чехова, Набережной и Царьградским проспектом. Площадь проектирования составляет 4 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 городского центра (Ц).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	границ образуемых земельных участков, в границах которых расположены существующие объекты капитального строительства.						
			Проектируемая территория находится в южной части города Йошкар-Олы. Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах кадастрового квартала 12:05:0505007 в границах красных линий прилегающих улиц. Она ограничена улицами Вознесенской, Чехова, Набережной и Царьградским проспектом. Площадь проектирования составляет 4 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 городского центра (Ц).									
						АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ			Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

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	365360,170	1271834,980
2	365321,610	1271942,970
3	365101,760	1271868,320
4	365141,100	1271757,080

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	
	X	Y		X	Y
1	365363.458	1271844.541	7	365112.161	1271726.267
2	365349.040	1271837.340	8	365159.057	1271722.381
3	365199.800	1271783.061	9	365161.280	1271733.230
4	365153.580	1271770.800	10	365167.087	1271739.241
5	365130.739	1271810.652	11	365351.109	1271806.170
6	365098.147	1271753.149	12	365370.265	1271825.732

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

Взам. инв. №		точки				точки					
		1	365363.458	1271844.541	7	365112.161	1271726.267				
		2	365349.040	1271837.340	8	365159.057	1271722.381				
		3	365199.800	1271783.061	9	365161.280	1271733.230				
		4	365153.580	1271770.800	10	365167.087	1271739.241				
		5	365130.739	1271810.652	11	365351.109	1271806.170				
		6	365098.147	1271753.149	12	365370.265	1271825.732				
Подпись и дата		<p>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</p>									
Инв. № подл.								АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ			Лист
											3
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

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
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.2	Граница территории объекта культурного наследия "Дом Пчелиной, 1916 г."
Территория объекта культурного наследия	12:05-8.27	Граница территории и зоны охраны объекта культурного наследия федерального назначения "Дом Пчелиных, XVII в."
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)
Иная зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.403	Зона затопления территории г. Йошкар-Олы, д. Якимово городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл водами весеннего половодья реки Малая Кокшага и реки Монага
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.684	Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения "Вознесенская церковь" (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.33) и "Дом Пчелиных, XVII в." (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.27), единая охранная зона объектов культурного наследия
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.685	Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения "Вознесенская церковь" (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.33) и "Дом Пчелиных, XVII в." (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.27), единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1)
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.687	Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения "Вознесенская церковь" (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.33) и "Дом Пчелиных, XVII в." (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Вознесенская, д.27), единая зона охраняемого природного ландшафта
Водоохранная зона	12:00-6.356	Водоохранная зона р. Мал. Кокшага
Прибрежная защитная полоса	12:00-6.361	Прибрежная защитная полоса р. Мал. Кокшага
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.814	Зона охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Дом Пчелиной" (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Набережная, д. 28)
Зона охраны объекта культурного наследия	12:05-6.815	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Дом Пчелиной" (Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Набережная, д. 28)
Иная зона с особыми условиями использования территории	12:00-6.429	Зона подтопления территории городского округа "Город Йошкар-Ола" Республики Марий Эл, включающего г. Йошкар-Ола, п. Нолька, д. Якимово водами весеннего половодья р. Малая Кокшага, Нолька, Большая Ошла, Шоя, Монага при сильной степени
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.

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

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.
--	-------------	--

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 улицами Вознесенской, Чехова, Набережной и Царьградским проспектом в городе Йошкар-Оле, определены согласно данным государственного кадастрового учета от 18.03.2025.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>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.</p> <p>Исходя из этого, вид разрешенного использования образуемого земельного участка, должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, изменяемого в соответствии с данным проектом межевания территории.</p> <p>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</p>						
			APX 16-2025-ПМТ-ОЧ						Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5

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 изменяемого земельного участка по ЕГРН
:ЗУ1	1693	Ц	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 12:05:0505007:431, 12:05:0505007:460 п.1 ст.11.6 ЗК РФ	Магазины (4.4)	12:05:0505007:431	для обслуживания здания
					12:05:0505007:460	-

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

Таблица №6

Точка, №	X	Y
Земельный участок :ЗУ1, Площадь 1693 м²		
1	365314,070	1271824,790
2	365310,090	1271836,170
3	365313,210	1271837,280
4	365308,940	1271849,600
5	365306,030	1271858,040
6	365302,700	1271856,890
7	365301,160	1271860,880
8	365277,720	1271852,410
9	365276,360	1271851,920
10	365276,230	1271852,380
11	365275,590	1271852,730
12	365262,890	1271848,110
13	365265,300	1271839,920
14	365263,010	1271839,180
15	365268,430	1271821,800
16	365269,400	1271818,700
17	365269,870	1271818,750
18	365275,660	1271819,290

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	АРХ 16-2025-ПМТ-ОЧ

Точка, №	X	Y
19	365277,600	1271815,000
20	365278,940	1271812,030

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 Вознесенской, Чехова, Набережной и Царьградским проспектом, согласно постановлению администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 07.12.2020 №1082 «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 16-2025-ПМТ-ОЧ			7