



**Государственное бюджетное учреждение
Пермского края
«Центр технической инвентаризации и
кадастровой оценки Пермского края»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**кадастрового квартала № 59:17:1001034,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Пермский край,
Горнозаводский городской округ, рп. Пашия**

**Пояснительная записка
ТОМ 2
Материалы по обоснованию**

18-2023-ПМТ

2023

**Государственное бюджетное учреждение Пермского края
«Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки
Пермского края»**

**ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**кадастрового квартала № 59:17:1001034,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Пермский край,
Горнозаводский городской округ, рп. Пашия**

**Пояснительная записка
ТОМ 2
Материалы по обоснованию**

18-2023-ПМТ

**Директор Чусовского филиала
ГБУ «ЦТИ ПК»**

Услагина Н.Г.
"___" _____ 2023 г.

М.П.

2023

СОДЕРЖАНИЕ			
Раздел	Обозначение	Наименование	Стр.
	18-2023-ПМТ	Проект межевания. Пояснительная записка. Том 1. Основная часть.	
1		Описание проектных решений	4
2		Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков	7
3		Каталог координат уточняемых, изменяемых и образуемых земельных участков	11
4		Каталог координат красных линий	12
		Чертеж изменяемых земельных участков. М 1:1000	Лист 1
		Чертеж образуемых земельных участков. М 1:1000	Лист 2
		Чертеж межевания территории. М 1:1000	Лист 3
		Чертеж красных линий. М 1:1000	Лист 4
	18-2023-ПМТ	Проект межевания. Пояснительная записка. Том 2. Материалы по обоснованию.	
1		Общие данные	4
2		Цель выполнения работ	6
3		Анализ современного использования территории	6
3.1		Местоположение и фактическое использование проектируемой территории	6
3.2		Анализ градостроительной документации	8
3.2.1		Градостроительные регламенты	9
3.3		Зоны с особыми условиями использования территории. Установление публичных сервитутов	16
4		Основные технико-экономические показатели проекта межевания	20
		Приложения	
		Экспликация земельных участков фактического землепользования	22
		Чертеж фактического использования. М 1:1000	Лист 1
		Схема границ зон с особыми условиями использования территории (материалы по обоснованию). 1:1000	Лист 2

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории выполняется в отношении кадастрового квартала № 59:15:1001034 г. Горнозаводск Горнозаводского городского округа Пермского края с целью последующего выполнения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания разрабатывается на основании следующих документов:

1. Постановление администрации Горнозаводского городского округа Пермского края от 05.04.2023. №542 «О подготовке проекта межевания территории кадастрового квартала 59:17:1001034 рп. Пашия, Горнозаводского городского, Пермского края, в целях проведения комплексных кадастровых работ».

2. Муниципальный контракт от 13.03.2023г. № 03565000014230001530016 на выполнение работ по разработке проектов межевания территории и проведению комплексных кадастровых работ.

При разработке проекта межевания территории были использованы следующие исходные данные:

- Генеральный план Горнозаводского городского округа, утвержденный решением Думы Горнозаводского городского округа Пермского края от 27.10.2021 № 412;

- Правила землепользования и застройки Горнозаводского городского округа Пермского края, утвержденные постановлением администрации Горнозаводского городского округа Пермского края от 29.11.2021 № 1396 (с. изм. от 15.03.2023г. №388);

- топографическая съемка территории, масштаб 1:1000, выполненная Чусовским филиалом ГБУ «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края»;

- сведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства цифровой ортофотоплан масштаба 1:2000, изготовленный Уральским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка – ВИСХАГИ» в 2005 г., АФС – 2004 г., и цифровой базовый план масштаба 1:2 000, изготовленный Уральским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка – ВИСХАГИ» в 2005,2006 г., АФС – 2004 г., в отношении кадастрового квартала 59:17:1001034.

- кадастровый план территории кадастрового квартала 59:17:1001034;

- кадастровый план территории кадастрового квартала 59:17:0000000;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 59:17:1001034.

При разработке проекта межевания были использованы следующие документы, регламентирующие выполнение работ:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 30.12.2015г. №431-ФЗ « О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;
- «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Роскомземом 08.04.1996г.;
- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11.02.96»;
- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», приложение Д (обязательное);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Цель подготовки проекта межевания территории – установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления красных линий для застроенных территорий.

3. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территория проектирования расположена в западной части города Горнозаводск Горнозаводского городского округа Пермского края.

В настоящее время территория застроена среднеэтажной жилой застройкой, также на территории находится магазин, объекты коммунального хозяйства.

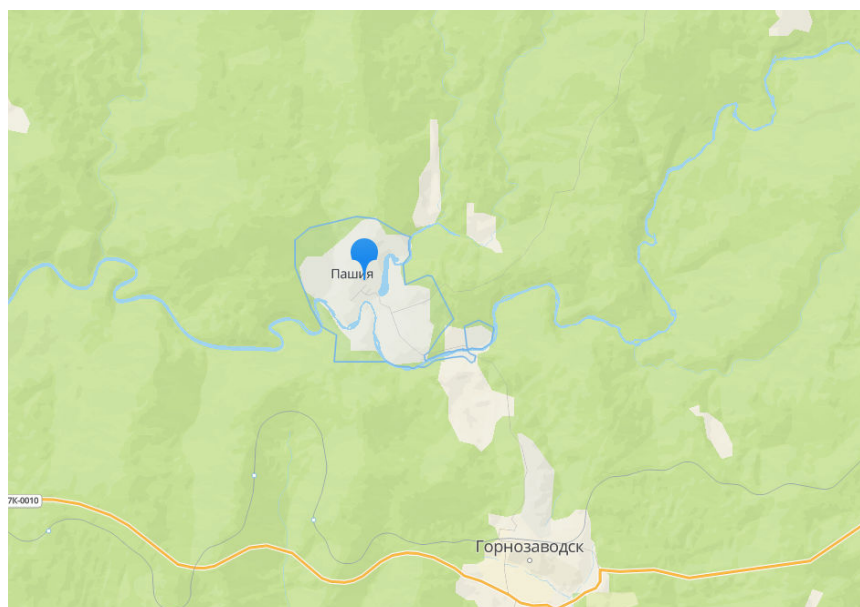


Рисунок 1. Проектируемая территория на плане Горнозаводского городского округа

Организация рельефа или вертикальная планировка территории обеспечивает отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод открытым способом вдоль кюветов и канав.

Рельеф проектируемой территории спокойный с уклоном.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 2,23 га.

Граница проектируемой территории представлена на Рисунке 2.



Рисунок 2. Границы территории проектирования.
Фрагмент публичной кадастровой карты

По данным филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пермскому краю, согласно записям Единого государственного реестра недвижимости в кадастровом квартале 59:17:1001034 есть сведения на 5 земельных участков, 2 из которых с границами, 5 объектов капитального строительства, 3 из которых с границами.

Данные по земельным участкам приведены в «Экспликации земельных участков фактического использования», границы земельных участков отображены на «Чертеже фактического использования».

3.2 АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Для оценки возможного формирования земельных участков в соответствии с обозначенными целями, кроме изучения фактического использования была проанализирована утвержденная градостроительная документация для данной территории.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом Горнозаводского городского округа проектируемая территория по типу функционального назначения находится в жилой зоне.



Рисунок 3. Фрагмент «Фрагменты карты функциональных зон городского округа М 1:50000. Генеральный план Горнозаводского городского округа Пермского края»

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки проектируемая территория расположена в зонах: **Ж-2** – зона застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.

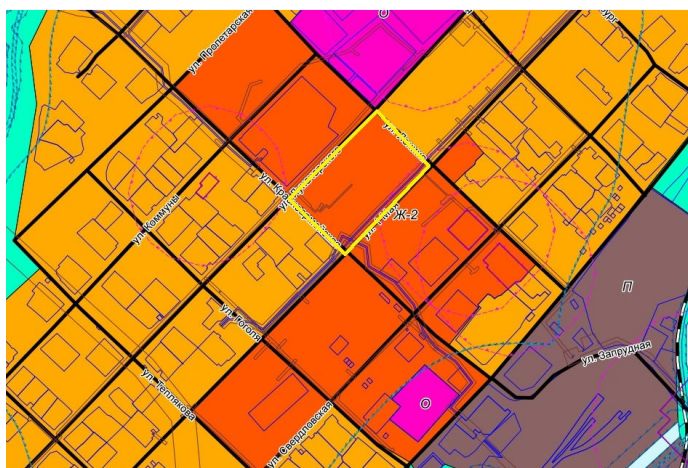


Рисунок 4. Фрагмент «Фрагменты карты градостроительного зонирования. Фрагменты карты зон с особыми условиями использования территории М1:5000. Правила землепользования и застройки Горнозаводского городского округа Пермского края»

3.2.1 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Ж-2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами. Допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные Классификатором*		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование	
Основные виды разрешенного использования		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
3.1.2	Административные	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные Классификатором*		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование	
	здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные Классификатором*		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование	
		связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
12.0	Земельные участки (территории) общего	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные Классификатором*		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование	
	пользования	
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
Условно разрешенные виды использования		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные Классификатором*		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование	
		автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.2	Объекты торговли	Размещение объектов капитального строительства, общей

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные Классификатором*		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование	
	(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников

Виды разрешенного использования земельного участка, установленные Классификатором*		Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование	
		мероприятий)
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации

№ п/п	Код вида использования	Наименование параметра	Значение параметра	Единица измерения
1.	Максимальная площадь земельного участка: за исключением видов использования:		Не подлежит установлению	
	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	2500	кв.м
	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	3000	кв.м
	2.3	Блокированная жилая застройка	2500	кв.м
	4.9	Служебные гаражи	1000	кв.м
	2.7.1	Хранение автотранспорта	100	кв.м
	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	100	кв.м
	13.2	Ведение садоводства	1500	кв.м
2.	Минимальная площадь земельного участка: за исключением видов использования:		Не подлежит установлению	

№ п/п	Код вида использования	Наименование параметра	Значение параметра	Единица измерения
	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	400	кв.м
	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	600	кв.м
	2.3	Блокированная жилая застройка	200	кв.м
	4.9	Служебные гаражи	100	кв.м
	2.7.1	Хранение автотранспорта	15	кв.м
	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	15	кв.м
	13.2	Ведение садоводства	400	кв.м
3.	Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений за исключением видов использования:		Устанавливается в соответствии с СП, СНиП, ТУ	
	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	м
	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	3	м
	2.3	Блокированная жилая застройка (за исключением границ со стороны смежных земельных участков)	3	м
	2.7.1	Хранение автотранспорта	0	м
	4.9	Служебные гаражи	0	м
	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	0	м
4.	Предельное количество этажей: за исключением видов использования:		4	этаж
	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная застройка	4	этаж
	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	
	6.8	Связь	30	м
5.	Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: за исключением видов использования:		Не подлежит установлению	
	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	30	%
	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	30	%
	2.3	Блокированная жилая застройка	30	%
	13.2	Ведение садоводства	30	%

3.3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Планировочным ограничением развития территории является наличие зон с особыми условиями использования территории. В соответствии с действующим законодательством к зонам с особыми условиями использования территории относятся — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны.

Проектируемая территория частично находится в зонах с особыми условиями использования:

- Охранная зона ВКЛ-6 кВ от ЦРП до ТП-4, с реестровым номером 59:17-6.342

Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны устанавливаются в соответствии с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденных Постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009г.

- Охранная зона ВКЛ-6,0кВ от РУ-6,0 кВ п/ст "Камешково" 110/6 кВ до ЦРП-Пашия и ВКЛ-6,0кВ до головной опоры ЛЭП-2, с реестровым номером 59:17-6.341

Ограничения в использовании объектов недвижимости в границах охранной зоны ВКЛ-6,0кВ от РУ-6,0 кВ п/ст "Камешково" 110/6 кВ до ЦРП-Пашия и ВКЛ-6,0кВ до головной опоры ЛЭП-2 согласно постановления от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Охранная зона газопровода низкого давления, с реестровым номером 59:17-6.178

- Охранная зона газопровода низкого давления, с реестровым номером 59:17-6.299

- Охранная зона газопровода низкого давления, с реестровым номером 59:17-6.325

Ширина охранной зоны газопровода определена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к

газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям

- Защитная зона объекта культурного наследия наследия – памятника «Народный дом», с реестровым номером 59:17-6.517

Режим использования границ защитной зоны объекта культурного наследия наследия – памятника «Народный дом», установлен в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Охранные зоны.

Охранная зона – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Охранные зоны электрических сетей

Размеры охранных зон электрических сетей устанавливаются постановлением Правительства Российской Федерации от 24.01.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

Охранные зоны линий электропередач - это земельные участки вдоль воздушных линий электропередачи, ограниченные линиями, отстоящими от крайних проводов на расстоянии:

- 2 метра для ВЛ до 1 кВ;
- 10 метров для ВЛ до 20 кВ;
- 15 метров для ВЛ 35 кВ;
- 20 метров для ВЛ 110 кВ;
- 25 метров для ВЛ 150, 220 кВ;
- 30 метров для ВЛ 330, 500, 400 кВ;
- 40 метров для ВЛ 750 кВ.

В охранной зоне ЛЭП (ВЛ) запрещается:

- Производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений.
- Осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур.
- Размещать автозаправочные станции.
- Загромождать подъезды и подходы к опорам ВЛ.
- Устраивать свалки снега, мусора и грунта.
- Склаживать корма, удобрения, солому, разводить огонь.
- Устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.
- Проведение необходимых мероприятий в охранной зоне ЛЭП может выполняться только при получении письменного разрешения на производство работ от предприятия (организации), в ведении которых находятся эти сети.

Иные зоны

Таблица 1. Основания для установления сервитутов и обременений

№ п/п	Наименование документа	Название зоны с особыми условиями использования территории	Размер, м
1	2	3	4
1	Водный кодекс РФ	Водоохранная зона рек	100
		Прибрежная защитная полоса	50
2	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.01.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	Охранная зона	для ЛЭП до 1 кВ 2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий); для ЛЭП 1 – 20 кВ 10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);
3	Постановление правительства Российской Федерации от	Охранная зона кабеля связи	2

	9.06.1995 №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации»		
4	Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Правила охраны газораспределительных сетей»	Охранная зона газораспределительной сети	3 (от газопровода со стороны провода) 2 (с противоположной стороны)
5	Приказ Министерства архитектуры, строительства и коммунального хозяйства РФ от 17.08.1992г. №97 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»	Охранная зона тепловых сетей	не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 2.




№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Территория в границах проектирования	га	2,23
2	Территории (земельные участки подлежащие межеванию, в т.ч.		
2.1	Уточняемые земельные участки, в т.ч.	га	0,33
		шт.	3
	в т.ч. уточнение земельного участка путем исправления реестровой ошибки	шт.	-
2.2	Образуемые земельные участки	га	2,04
		шт.	5
	в т.ч. земельные участки (территории общего пользования)	шт.	2

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Экспликация земельных участков фактического землепользования

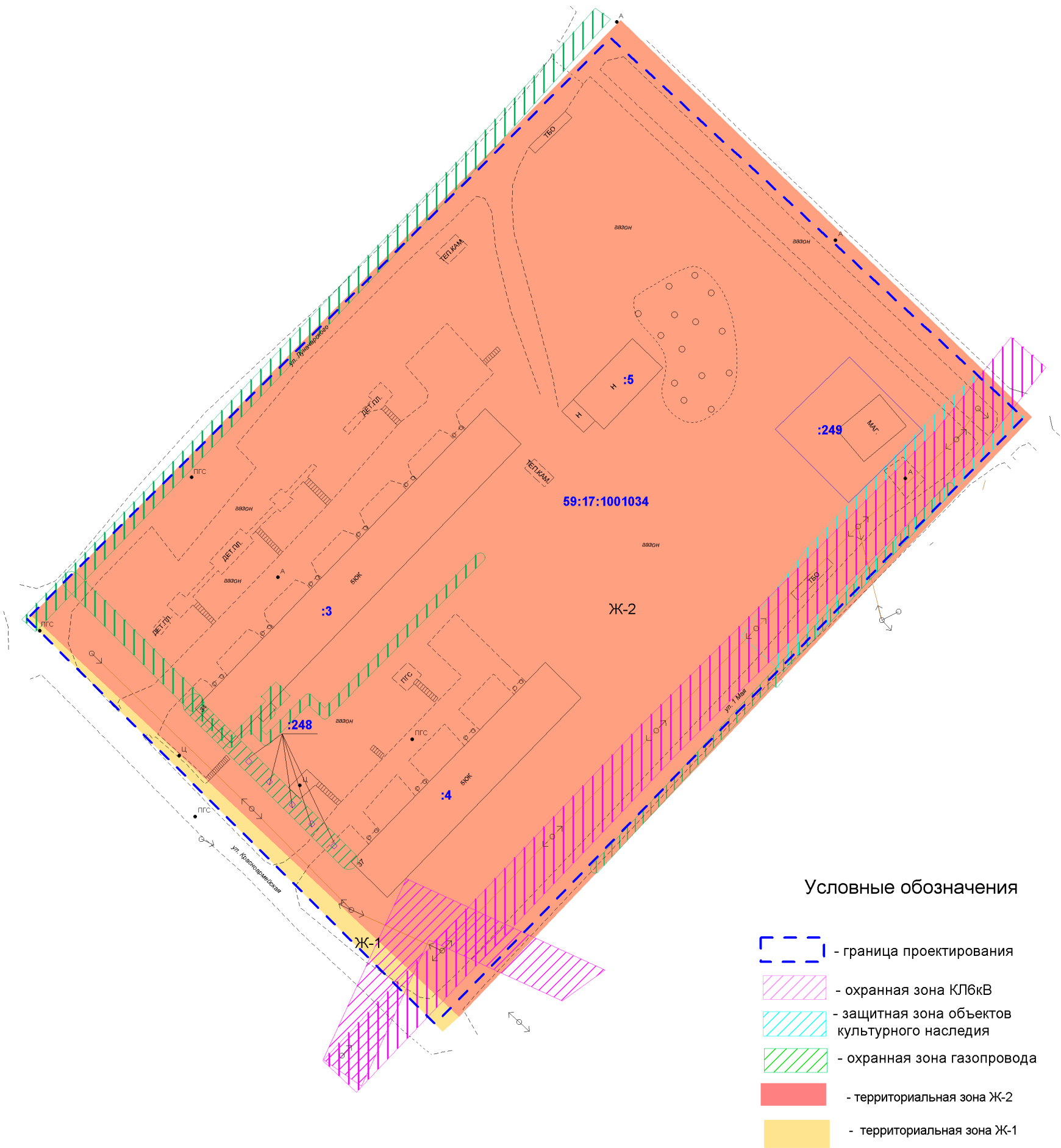
№ п/п	Условный номер земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования	Площадь по документу м ²	Площадь по проекту м2	Примечание
1	:3	59:17:1001034:3	Пермский край, Горнозаводский р-н, п Пашия, ул Луначарского, д 34	-	Для эксплуатации жилого фонда и коммунального объекта	1559	1714	декларированный
2	:4	59:17:1001034:4	Пермский край, Горнозаводский р-н, п Пашия, ул 1-го Мая, 37	-	Для эксплуатации жилого фонда и коммунального объекта	1021	1123	декларированный
3	:5	59:17:1001034:5	Пермский край, Горнозаводский р-н, п Пашия, ул Луначарского	собственность	Для эксплуатации центрального теплового пункта	484	451	декларированный
4	:248	59:17:1001034:248 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 5)	Пермский край, Горнозаводский р-н, рп Пашия, ул Красноармейская	аренда	Под объекты инженерного оборудования газоснабжения	5 +/-1	5	уточненный
5	:249	59:17:1001034:249	Пермский край, Горнозаводский р-н, рп Пашия, ул 1 Мая, д 39	аренда	для строительства магазина	506 +/-8	506	уточненный

The site plan shows a residential complex with several buildings and courtyards. The buildings are labeled with their floor counts: Ж-1 (1 floor), Ж-2 (2 floors), Ж-3 (3 floors), Ж-4 (4 floors), Ж-5 (5 floors), Ж-6 (6 floors), Ж-7 (7 floors), Ж-8 (8 floors), Ж-9 (9 floors), Ж-10 (10 floors), Ж-11 (11 floors), Ж-12 (12 floors), Ж-13 (13 floors), Ж-14 (14 floors), Ж-15 (15 floors), Ж-16 (16 floors), Ж-17 (17 floors), Ж-18 (18 floors), Ж-19 (19 floors), Ж-20 (20 floors), Ж-21 (21 floors), Ж-22 (22 floors), Ж-23 (23 floors), Ж-24 (24 floors), Ж-25 (25 floors), Ж-26 (26 floors), Ж-27 (27 floors), Ж-28 (28 floors), Ж-29 (29 floors), Ж-30 (30 floors), Ж-31 (31 floors), Ж-32 (32 floors), Ж-33 (33 floors), Ж-34 (34 floors), Ж-35 (35 floors), Ж-36 (36 floors), Ж-37 (37 floors), Ж-38 (38 floors), Ж-39 (39 floors), Ж-40 (40 floors), Ж-41 (41 floors), Ж-42 (42 floors), Ж-43 (43 floors), Ж-44 (44 floors), Ж-45 (45 floors), Ж-46 (46 floors), Ж-47 (47 floors), Ж-48 (48 floors), Ж-49 (49 floors), Ж-50 (50 floors), Ж-51 (51 floors), Ж-52 (52 floors), Ж-53 (53 floors), Ж-54 (54 floors), Ж-55 (55 floors), Ж-56 (56 floors), Ж-57 (57 floors), Ж-58 (58 floors), Ж-59 (59 floors), Ж-60 (60 floors), Ж-61 (61 floors), Ж-62 (62 floors), Ж-63 (63 floors), Ж-64 (64 floors), Ж-65 (65 floors), Ж-66 (66 floors), Ж-67 (67 floors), Ж-68 (68 floors), Ж-69 (69 floors), Ж-70 (70 floors), Ж-71 (71 floors), Ж-72 (72 floors), Ж-73 (73 floors), Ж-74 (74 floors), Ж-75 (75 floors), Ж-76 (76 floors), Ж-77 (77 floors), Ж-78 (78 floors), Ж-79 (79 floors), Ж-80 (80 floors), Ж-81 (81 floors), Ж-82 (82 floors), Ж-83 (83 floors), Ж-84 (84 floors), Ж-85 (85 floors), Ж-86 (86 floors), Ж-87 (87 floors), Ж-88 (88 floors), Ж-89 (89 floors), Ж-90 (90 floors), Ж-91 (91 floors), Ж-92 (92 floors), Ж-93 (93 floors), Ж-94 (94 floors), Ж-95 (95 floors), Ж-96 (96 floors), Ж-97 (97 floors), Ж-98 (98 floors), Ж-99 (99 floors), Ж-100 (100 floors). The courtyards are labeled: дв. 1, дв. 2, дв. 3, дв. 4, дв. 5, дв. 6, дв. 7, дв. 8, дв. 9, дв. 10, дв. 11, дв. 12, дв. 13, дв. 14, дв. 15, дв. 16, дв. 17, дв. 18, дв. 19, дв. 20, дв. 21, дв. 22, дв. 23, дв. 24, дв. 25, дв. 26, дв. 27, дв. 28, дв. 29, дв. 30, дв. 31, дв. 32, дв. 33, дв. 34, дв. 35, дв. 36, дв. 37, дв. 38, дв. 39, дв. 40, дв. 41, дв. 42, дв. 43, дв. 44, дв. 45, дв. 46, дв. 47, дв. 48, дв. 49, дв. 50, дв. 51, дв. 52, дв. 53, дв. 54, дв. 55, дв. 56, дв. 57, дв. 58, дв. 59, дв. 60, дв. 61, дв. 62, дв. 63, дв. 64, дв. 65, дв. 66, дв. 67, дв. 68, дв. 69, дв. 70, дв. 71, дв. 72, дв. 73, дв. 74, дв. 75, дв. 76, дв. 77, дв. 78, дв. 79, дв. 80, дв. 81, дв. 82, дв. 83, дв. 84, дв. 85, дв. 86, дв. 87, дв. 88, дв. 89, дв. 90, дв. 91, дв. 92, дв. 93, дв. 94, дв. 95, дв. 96, дв. 97, дв. 98, дв. 99, дв. 100. The landscaping includes trees, shrubs, and lawns. The plan also shows the location of the main entrance, parking areas, and other facilities. The plan is oriented with North at the top.

-  - граница проектирования
-  - территориальная зона Ж-1
-  - территориальная зона Ж-2

						18-2023-ПМТ			
						Пермский край, Горнозаводский городской округ, рп. Пашия кадастровый квартал 59:17:1001034			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Руководитель							ПМТ	1	2
Исполнитель						Чертеж фактического использования (материалы по обоснованию) 1:1000	ГБУ "ЦТИ ПК"		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
кадастрового квартала 59:17:1001034
Пермский край, Горнозаводский городской округ, рп. Пашия
СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



						18-2023-ПМТ			
						Пермский край, Горнозаводский городской округ, рп. Пашия кадастровый квартал 59:17:1001034			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	2	2
Руководитель						Схема границ зон с особыми условиями использования территории (материалы по обоснованию) 1:1000	ГБУ "ЦТИ ПК"		
Исполнитель									