



Общество с ограниченной ответственностью
«Межевая организация «Абрис»
г. Пермь, Бульвар Гагарина 65А, 19 этаж, офис 133
+7 (342) 288-23-72
abris.perm@mail.ru
mo-abris.ru

Часть проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:17:0101021:630 и территории, ограниченной с южной стороны многофункциональной общественно-деловой территориальной зоной с реестровым номером 59:17-7.69, в целях внесения изменений в проект межевания территории кадастровых кварталов 59:17:0101011, 59:17:0101012, 59:17:0101013, 59:17:0101021, 59:17:0101022 г. Горнозаводска, утвержденный постановлением администрации Горнозаводского муниципального района от 28.12.2017 № 1538

**Проект межевания территории
Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

08-23-ПМТ-02

2024 г.

Содержание

1. Анализ существующей ситуации.....	3
1.1. Цели, задачи и основания разработки проекта межевания территории.	3
1.2. Местоположение территории для подготовки проекта межевания территории.	3
1.3. Градостроительное зонирование.	4
1.4. Информация о ранее разработанной документации по планировке территории.	5
1.5. Информация о ранее разработанных схемах расположения земельного участка на кадастровом плане территории.	5
1.6. Существующее использование территории.	5
1.7. Зоны с особыми условиями использования территорий.	5
1.8. Публичные сервитуты.....	5
1.9. Местоположение существующих объектов капитального строительства.....	6
2. Обоснования проектных решений проекта межевания территории.....	6
3. Обеспечение доступа от земель (земельных участков) общего пользования к образуемым и существующим земельным участкам.....	7
4. Приложение	8
Таблица 1. Экспликация существующих земельных участков.....	9
Таблица 2. Каталог координат характерных точек границ зон обеспечения доступа (возможного установления сервитута) в системе координат МСК-59, зона 3.....	10
Приложение А. Сведения Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.	
5. Чертежи материалов по обоснованию проекта межевания территории	
Чертеж 2. Границы существующих земельных участков. Границы зон с особыми условиями использования территории. Местоположение существующих объектов капитального строительства.	

1. Анализ существующей ситуации.

1.1. Цели, задачи и основания разработки проекта межевания территории.

Целью разработки части проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:17:0101021:630 и территории, ограниченной с южной стороны многофункциональной общественно-деловой территориальной зоной с реестровым номером 59:17-7.69, является внесение изменений в проект межевания территории кадастровых кварталов 59:17:0101011, 59:17:0101012, 59:17:0101013, 59:17:0101021, 59:17:0101022 г. Горнозаводска, утвержденный постановлением администрации Горнозаводского муниципального района от 28.12.2017 г. № 1538, направленных на определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации Горнозаводского городского округа Пермского края от 13.10.2023 № 1818 «О подготовке части проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:17:0101021:630 в целях внесения изменений в проект межевания территории кадастровых кварталов 59:17:0101011, 59:17:0101012, 59:17:0101013, 59:17:0101021, 59:17:0101022 г. Горнозаводска, утвержденный постановлением администрации Горнозаводского муниципального района от 28.12.2017 № 1538» в редакции постановления администрации Горнозаводского городского округа Пермского края от 31.10.2024 № 2213 «О внесении изменений в постановление администрации Горнозаводского городского округа Пермского края от 13.10.2023 № 1818».

1.2. Местоположение территории для подготовки проекта межевания территории.

Территория для подготовки проекта межевания территории (далее – проектируемая территория) расположена в городе Горнозаводске в кадастровом квартале 59:17:0101021, площадью 1,07 га, представлена на Рисунке 1.

Рисунок 1. Ситуационный план границы проектируемой территории



1.3. Градостроительное зонирование.

Градостроительное зонирование установлено Правилами землепользования и застройки Горнозаводского городского округа Пермского края, утвержденными постановлением администрации Горнозаводского городского округа Пермского края от 29.11.2021 № 1396 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Горнозаводского городского округа Пермского края».

Согласно градостроительному зонированию территории Горнозаводского городского округа Пермского края проектируемая территория расположена в многофункциональной общественно-деловой зоне (МОД) с реестровым номером 59:17-7.69 (см. Рисунок 1).

1.4. Информация о ранее разработанной документации по планировке территории.

На проектируемую территорию разработана документация по планировке территории, утвержденная:

1) Постановлением администрации Горнозаводского муниципального района от 28.12.2017 г. № 1538;

1.5. Информация о ранее разработанных схемах расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

В границе проектируемой территории отсутствует информация о действующих утвержденных схемах расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

1.6. Существующее использование территории.

На основании анализа полученных сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), подготовлен Чертеж 2. «Границы существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Местоположение существующих объектов капитального строительства», на котором отображено существующее использование территории.

На чертеже отображены границы земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, земли или земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Сведения о существующих земельных участках приведены в Таблице 1. Экспликация существующих земельных участков.

1.7. Зоны с особыми условиями использования территорий.

Согласно сведениям ЕГРН на проектируемой территории отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории. Однако в границе проектируемой территории расположены инженерные коммуникации, в отношении которых требуется соблюдение правового режима зон с особыми условиями использования территории.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий, определяется градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон и ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к данным зонам.

Особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов в границе проектируемой территории отсутствуют.

Зоны с особыми условиями использования территории, в том числе ориентировочный размер санитарно-защитной зоны от объекта, расположенные в границе проектируемой территории, отображены на Чертеже 2. «Границы существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Местоположение существующих объектов капитального строительства».

1.8. Публичные сервитуты.

Согласно сведениям ЕГРН на проектируемой территории отсутствуют действующие публичные сервитуты.

1.9. Местоположение существующих объектов капитального строительства.

Местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе местоположение объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН, расположенных в границе проектируемой территории, отображено на Чертеже 2. «Границы существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Местоположение существующих объектов капитального строительства».

2. Обоснования проектных решений проекта межевания территории.

Проектом межевания территории предусмотрено образование 2 (Двух) земельных участков.

Земельный участок :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 59:17:0101021:630 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)» в порядке ст. 11.2, 11.7, 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование земельного участка предусмотрено в целях организации рационального использования территории путем исключения вклинивания неразграниченных муниципальных земель и установления границ земельного участка по фактическому использованию территории.

Граница земельного участка образована в соответствии со сложившейся планировочной организацией застройки территории квартала с учетом местоположения красных линий, территориальной зоны МОД с реестровым номером 59:17-7.69, объектов капитального строительства, в том числе с учетом местоположения конструктивных элементов существующих зданий и сооружений.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечен от земель (земельных участков) общего пользования по ул. Школьная и по ул. 30 лет Победы.

Земельный участок :ЗУ2 образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» в порядке ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование земельного участка предусмотрено с целью предоставления лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен жилой дом с кадастровым номером 59:17:0101021:496.

Размер, в том числе его площадь, и конфигурация образуемого земельного участка находятся в допустимом диапазоне предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами территориальной зоны МОД с реестровым номером 59:17-7.69 для разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства».

Доступ к образуемому земельному участку от земель (земельных участков) общего пользования по ул. Школьная может быть обеспечен посредством образуемого земельного участка :ЗУ1 путем установления зоны обеспечения доступа (возможного установления сервитута) № 1.

- Образование земельного участка возможно при условии образования земельного участка :ЗУ1.

3. Обеспечение доступа от земель (земельных участков) общего пользования к образуемым и существующим земельным участкам.

Настоящим проектом межевания предусмотрены зоны обеспечения доступа (возможного установления сервитута) в целях подъезда к образуемым и существующим земельным участкам. Зоны обеспечения доступа (возможного установления сервитута), расположенные в границе проектируемой территории, отображены на Чертеже 1. «Чертеж межевания территории. Границы элементов планировочной структуры. Границы образуемых и изменяемых земельных участков». Координаты границ зон обеспечения доступа (возможного установления сервитута) приведены в Таблице 2. Каталог координат характерных точек границ зон обеспечения доступа (возможного установления сервитута) в системе координат МСК-59, зона 3.

4. Приложение

Таблица 1. Экспликация существующих земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь участка, м ²
1	3	4	5	6	7
1	59:17:0101021:630 Учтенный/ уточненный	Российская Федерация, г.о. Горнозаводский, г. Горнозаводск, южнее ул. Школьной	Муниципальная собственность	Земельные участки (территории) общего пользования	917
2	59:17:0101021:69 Ранее учтенный / уточненный	Пермский край, р-н Горнозаводский, г. Горнозаводск, район дома №2а, ул. Школьная	Муниципальная собственность	Эксплуатация трансформаторной подстанции № 21	36

Таблица 2. Каталог координат характерных точек границ зон обеспечения доступа (возможного установления сервитута) в системе координат МСК-59, зона 3.

Зона 1

Площадь: 475 м²

№	X	Y
1	558819,81	3178599,51
2	558794,38	3178598,20
3	558766,48	3178597,47
4	558763,75	3178599,14
5	558758,23	3178606,36
6	558753,28	3178605,92
7	558759,90	3178597,25
8	558742,37	3178596,54
9	558741,20	3178604,83
10	558736,70	3178604,43
11	558737,85	3178596,34
12	558728,53	3178595,94
13	558730,94	3178591,80
14	558796,51	3178594,43
15	558793,59	3178591,92
16	558800,26	3178592,11
17	558802,97	3178594,44
18	558819,40	3178595,29
1	558819,81	3178599,51

Зона 2

Площадь: 491 м²

№	X	Y
1	558747,44	3178686,03
2	558744,09	3178688,47
3	558742,53	3178691,20
4	558747,13	3178690,86
5	558746,85	3178695,09
6	558743,36	3178695,41
7	558741,17	3178695,58
8	558741,24	3178717,94
9	558742,69	3178718,51
10	558744,05	3178718,62
11	558744,18	3178723,09
12	558744,68	3178732,54
13	558742,14	3178739,57
14	558740,91	3178745,47
15	558740,30	3178762,84
16	558735,12	3178760,60
17	558736,39	3178754,28
18	558737,03	3178715,62
19	558732,86	3178713,20
20	558733,58	3178708,19
21	558737,00	3178707,16
22	558736,96	3178693,90
23	558735,09	3178689,37
24	558729,40	3178683,94
25	558731,96	3178684,34
1	558747,44	3178686,03