

**Государственное бюджетное учреждение
«Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки
Пермского края»
ГУБАХИНСКИЙ ФИЛИАЛ ГБУ «ЦТИ ПК»**

**Проект межевания территории в границах кадастрового
квартала кадастровый номер 59:02:0104223,
расположенного по адресу: РФ, Пермский край,
Александровский муниципальный округ, г. Александровск,
переулок Зеленый, 1.
Том 2**

**Пояснительная записка
ПМТ 44/06-2022**

**Заказчик: Администрация Александровского муниципального
округа Пермского края.**

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

Н.П. Алёшина

2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ раздела	Наименование раздела	№ страницы
	Введение	4
1	Характеристика территории проектирования	5
2	Проектные решения	14
3	Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков	16

Инов. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

ПМТ 44/06-2022

Лист

3

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ГБУ «ЦТИ ПК» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
 - Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНИП и СанПин в области градостроительства;
 - СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89*»;
 - Схемой территориального планирования Александровского муниципального района, утвержденной Решением Земского собрания Александровского муниципального района от 01.03.2012 года № 384 «Об утверждении схемы территориального планирования Александровского муниципального района»;
 - Правилами землепользования и застройки Александровского городского поселения, утвержденными Решением Думы Александровского городского поселения Пермского края от 11.02.2013 года № 135 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Александровского городского поселения»;
 - Постановлением Администрации Александровского муниципального округа от 20.10.2021 года № 676 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Александровского городского поселения»;
 - Решение Думы Александровского городского поселения Пермского края от 30.09.2016 года № 5 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Александровского городского поселения, утвержденные Решением Думы Александровского городского поселения Пермского края от 11.02.2013 года № 135 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Александровского городского поселения»;
 - Постановлением Администрации Александровского муниципального округа № 544 от 19.05.2022 года «О подготовке проекта межевания территории»;
 - Постановление Правительства РФ от 17.05.2017 N 578 "Об утверждении Правил согласования включения в границы застроенной территории, в отношении которой органом местного самоуправления городского округа, поселения принимается решение о развитии, земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов.
1. Проект межевания территории разработан в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного: Пермский край, Александровск г, Александровск г, Зелёный пер, уч 1.
 2. Границы проектирования приняты согласно чертежу, согласованному с Заказчиком. Фактическая площадь территории проектирования составляет 2 858 кв. м.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пермскому краю.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

Территория земельного участка, образуемого на основании проекта межевания территории в границах кадастрового квартала 59:02:0104223, находится в восточной части города Александровска.

На территории образуемого земельного участка по адресу: Российская Федерация, Пермский край, город Александровск, переулок Зеленый, 1, расположен многоквартирный дом кадастровый номер 59:02:0104223:53, а также, расположены вспомогательные хозяйственные постройки.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Правилами землепользования и застройки Александровского муниципального округа Пермского края, территория проектирования расположена в территориальной зоне Ж-3:

Ж-3- Зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками. Вид разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Фрагмент карты градостроительного зонирования представлена на рисунке 1.

Категория земель – Земли населенных пунктов.

Рядом с существующим многоквартирным домом, расположены сооружения и коммуникации транспортной и инженерной инфраструктуры:

автомобильная дорога с твердым покрытием из асфальтобетона; опоры для воздушной линии электропередачи.

Согласно сведениям ЕГРН в границах территории проектирования охранные зоны не установлены.

Красные линии, установленные для территории кадастрового квартала 59:02:0104223, расположенного по адресу: Пермский край, Александровский муниципальный округ, город Александровск, не исправляются.

Жилые зоны.

(Правила землепользования и застройки Александровского городского поселения Александровского муниципального района Пермского края от 11.02.2013 года № 135, с измен. на основании Решения Думы Александровского городского поселения Пермского края от 30.09.2016 № 5)

При проектировании и строительстве жилых зданий должны быть предусмотрены меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды в соответствии с действующим законодательством.

Рекомендуемые плотности жилой застройки микрорайонов
в соответствии со СНиП 2.07.01-89*
для различных жилых зон.

№ п/п	Наименование жилых зон	Плотность, кв. м общей площади/га	
		На свободных территориях	В условиях реконструкции
1.	Многоквартирные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома (2-4-5 этажей)	5800-8300	6400-8300
2.	Индивидуальные жилые дома с участками (1-3 этажа)	В зависимости от размера дома и участка	

Указанные плотности применимы к микрорайонам и межмагистральным территориям, где имеется баланс требуемых по расчету и фактически размещенных общеобразовательных школ и детских учреждений.

Площадь озеленённой территории микрорайона (квартала) в соответствии с СНиП 2.07.01-89* следует принимать не менее 5 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости – инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

Прочие параметры жилой застройки определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также другими действующими нормативными документами.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3 (ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ С ПРИУСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ)

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
Индивидуальное жилищное строительство	1.3.2	1. Максимальная площадь земельного участка, 0,25 га	Не подлежит установлению	
		2. Минимальная площадь земельного участка, 0,06 га		
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	3	
		4. Предельное количество этажей	5	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Не подлежит установлению	
		6. Минимальная площадь земельного участка жилого многоквартирного дома на одну квартиру, кв. м	30	
		7. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли, м до конька скатной кровли, не включая шпили, башни, флагштоки, м	20 25	
Малоэтажная многоквартирная	1.3.2	1. Максимальная площадь земельного	Не подлежит установлению	Новое строительство осуществлять в

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
жилая застройка		участка, га		соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания по установленным линиям градостроительного регулирувания застройки.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	3	
		4. Предельное количество этажей	3	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	60	
		6. Максимальная площадь помещений объектов торговли, бытового обслуживания и общественного питания, кв.м.	200	
Блокированная жилая застройка	1.3.2	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	Не допускается размещение в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	3	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		сооружений, м -		
		4. Предельное количество этажей	3	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	60	
		6. Параметры объектов капитального строительства и размеры земельных участков определяются в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	Не подлежит установлению	
Рекламные конструкции	1.3.2	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	Не подлежит установлению	
		4. Предельное количество этажей	Не подлежит установлению	
		5. Максимальный	Не подлежит	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		процент застройки в границах земельного участка, %	установлению	

2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – нет.

3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – нет.

2. Проектные решения.

Основной задачей разработки проекта межевания территории «Образование земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, город Александровск, улица переулок Зеленый, участок 1, в границах кадастрового квартала кадастровый номер 59:02:0104223, под существующий многоквартирный одноэтажный дом, кадастровый 59:02:0104223:53.

Образование земельного участка осуществляется для постановки на государственный кадастровый учет.

Основанием для образования земельного участка является:

Постановление Администрации Александровского муниципального округа № 544 от 19.05.2022 года «О подготовке проекта межевания территории».

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка условный номер :ЗУ1, площадью 2 858 кв. м.

Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается:

- к земельному участку :ЗУ1 через земельные участки общего пользования.

Таблица 2. Экспликация образуемых земельных участков.

№	Кадастровый /условный номер земельного участка на чертеже	Адрес	Категория земель	Площадь по проекту	Вид разрешенного использования	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	:ЗУ1	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, город Александровск, улица переулок Зеленый, участок 1	Земли населённых пунктов	2858 кв. м	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственность не разграничена

3. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка: :ЗУ1		
Площадь земельного участка 5014 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	646123.82	2310637.30
н1	646125.86	2310637.21
н2	646124.32	2310679.75
н3	646092.37	2310680.13
н4	646067.71	2310678.65
н5	646053.00	2310677.31
н6	646057.23	2310662.94
н7	646060.98	2310648.04
н8	646061.36	2310646.37
н9	646064.17	2310635.21
2	646065.54	2310635.14
3	646104.56	2310637.22
1	646123.82	2310637.30

