



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

**ПРОЕКТ**  
**МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

кадастрового квартала 59:02:0101175

в г. Александровск

«Александровского муниципального округа»

Пермского края

**Пояснительная записка**

**ТОМ 1**

**Основная часть**

**6131-0101175-2023-ПМТ**

**2023**

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

**ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

кадастрового квартала 59:02:0101175

в г. Александровск

«Александровского муниципального округа»

Пермского края

**Пояснительная записка  
ТОМ 1  
Основная часть**

**6131-0101175-2023-ПМТ**

Руководитель проекта

Гивчак Е.В.

Руководитель работ

Кобелева В.В.



2023

## Содержание

Раздел	Наименование	Стр.
	<b>Проект межевания. Пояснительная записка. Том 1. Основная часть</b>	
<b>1</b>	Описание проектных решений	4
<b>2</b>	Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков	7
<b>3</b>	Каталог координат границ уточняемых и образуемых земельных участков	-
<b>5</b>	Каталог координат красных линий	-
	Чертеж изменяемых и образуемых земельных участков этап I. М 1:1000	Лист 1
	<b>Проект межевания. Пояснительная записка. Том 2. Материалы по обоснованию</b>	
<b>1</b>	Общие данные	4
<b>2</b>	Цель выполнения работы	6
<b>3</b>	Анализ современного использования территории	7
<b>3.1</b>	Местоположение и фактическое использование проектируемой территории	7
<b>3.2</b>	Анализ градостроительной документации	9
<b>3.3</b>	Зоны с особыми условиями использования территории	25
<b>4</b>	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	29
	Приложения	30
	Экспликация земельных участков фактического землепользования	31
	Чертеж фактического использования и границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	Лист 1

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### 1 ОПИСАНИЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

Проект межевания разрабатывается с целью установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, определения местоположения границ образуемых и уточняемых земельных участков, установления красных линий для застроенных территорий.

В едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) содержатся сведения о ранее учтенных земельных участках, расположенных в границах проектирования (кадастрового квартала 59:02:0101175), для жилой застройки, для размещения гаражей, для объектов общественно – деловой зоны. Проектные решения по уточнению местоположения границ, исправлению реестровых ошибок, формированию земельных участков выполнены по объектам искусственного происхождения (заборам, границам построек).

При производстве рекогносцировочных работ непосредственно на местах был обследован пункт ГССН: дифференциальной станции (Березники) на его фактическую пригодность для выполнения работ и возможность выполнения спутниковых наблюдений. В результате проведения работ было установлено, что пункт находится в рабочем состоянии.

Акт передачи (приемки) материалов и данных в состав федерального фонда пространственных данных №23/2017 от 28.10.2017. Система координат МСК-59, система высот балтийская 1977 г.

В связи с тем, что проектные работы выполняются на застроенной территории, изыскания, в том числе съемка подземных коммуникаций не целесообразна и не выполнялась. Кроме того, условиями контракта предусмотрено только выполнение топографической съемки, результат которой передается в виде файла в формате электронного документа в формате \*.dxf.

Основой для архитектурно-планировочного решения проекта межевания является Генеральный план Александровского муниципального округа Пермского края и Правила землепользования и застройки Александровского муниципального округа Пермского края.

Проектом межевания не предлагается вносить изменения в границы территориальных зон.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах проектных красных линий), а также площадками и участками объектов общего пользования.

Территория общего пользования отделяется от частных земель красными линиями.

Проектом предусмотрено установление границ красных линий.

Границы подтверждаются ортофотопланом масштаба 1:2000, 1:10 000, год создания 2008 г., на территорию г. Александровск Александровского

муниципального округа и документами технической инвентаризации. Проектные красные линии установлены с учетом существующей застройки, сформированных земельных участков. Ведомость координат поворотных точек красных линий приведена на Чертеже изменяемых и образуемых земельных участков и в таблице. Система координат МСК-59, зона 2.

В границах территории межевания находятся 20 земельных участка, в отношении которых имеются сведения в ЕГРН. В соответствии с требованиями земельного законодательства границы установлены у 17 земельных участков.

Данные по проектному использованию территории кадастрового квартала 59:02:0101175 приведены в Таблице — Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков, графическая часть проектного использования территории отображена на чертеже изменяемых и образуемых земельных участков.

**Проектные решения описаны в таблице экспликация изменяемых и образуемых границ земельных участков.**

Проектом не предусматривается установление публичных сервитутов в границах проектируемой территории, с целью обеспечения доступа участков к землям общего пользования.

Современное использование территории удовлетворяет потребностям жителей квартала.

**В границах проектируемой территории:**

14 земельных участков оставлены без изменения (таблица 1),

6 границ земельных участков требуют уточнения, из них 3 земельных участка требуют уточнения в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ.

Таблица 1- Перечень земельных участков, оставленных без изменения

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости
1	59:02:0101175:9
2	59:02:0101175:53
3	59:02:0101175:54
4	59:02:0101175:58
5	59:02:0101175:63
6	59:02:0101175:68
7	59:02:0101175:73
8	59:02:0101175:74
9	59:02:0101175:75
10	59:02:0101175:76
11	59:02:0101175:77
12	59:02:0101175:244
13	59:02:0101175:359
14	59:02:0000000:5409

Предусмотрено образование 6 земельных участков в первом этапе:

Из них сформированы 3 земельных участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования и 3 земельных участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования в зоне «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» Ж2.

Доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым земельным участкам осуществляется посредством земель общего пользования.

Проектируемые земельные участки относятся к категории земель – Земли населенных пунктов. Образование земельных участков за границами населенного пункта г. Александровск не предусмотрено.

Данные по образуемым и уточняемым земельным участкам приведены в таблице — Экспликация уточняемых и образуемых земельных участков, графическая часть отображена на Чертеже изменяемых и образуемых земельных участков, относительно объектов этапа I, II этап отображен на чертеже образуемых земельных участков этап II.

## 2. ЭКСПЛИКАЦИЯ УТОЧНЯЕМЫХ И ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ участка на чертеже	Условные номера земельных участков	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Виды разрешенного использования	Площадь по документу (кв. м)	Площадь проекту (кв. м.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	:1	59:02:010 1175:1	Пермский край, г. Александровск, в районе ул. Жданова, блок № 3 (кв. 175)	Для кирпичного гаража	26.9	29	уточнить местоположение границы и площади земельного участка с кадастровым номером 59:02:0101175:1. Границы сформированы с учётом помещения, находящегося на земельном участке. Цифровой планово-картографический материал масштаба 1:2000, 1:10 000 на территорию г. Александровск, подтверждает местоположение границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более. Декларированная площадь по сведениям ЕГРН 26.9 кв.м. Площадь уточненного земельного участка составила 29 кв.м. Увеличение площади не более 10 % площади в ЕГРН.
2	:2	59:02:010 1175:2	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 34	Для учебных целей	3571	3571	Исправить реестровую ошибку в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 59:02:0101175:2, путем внесения уточненных координат в ЕГРН. Границы земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН не соответствуют фактическим границами земельного участка. Выявлен факт смещения земельного участка. Границы уточнены по ограждению между земельными участками. Границы участка отображены на плане земельного участка домовладения из технического паспорта 2043-183 от 07.04.2009 г. Ортофотоплан масштаба 1:2 000, 1: 10 000 на территорию г. Александровск, подтверждает местоположение границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более. Площадь по ЕГРН составляет 3571 кв. м. Уточненная площадь соответствует 3571 кв.м.

3	:4	59:02:010 1175:4	Пермский край, г. Александровск, Ленина 36, ул. Жданова, 21, ул. Чернышевского 3, 5	Для использования жилья	7680	7688	Исправить реестровую ошибку в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 59:02:0101175:4, путем внесения уточненных координат в ЕГРН. Границы земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН не соответствуют фактическим границами земельного участка. Выявлен факт смещения земельного участка. Границы уточнены по ограждению между земельными участками 59:02:0101175:4, 59:02:0101175:2. Ортофотоплан масштаба 1:2 000, 1: 10 000 на территорию г. Александровск, подтверждает местоположение границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более. Площадь по ЕГРН составляет 7680 кв. м. Уточненная площадь соответствует 7687 кв.м. Увеличение не более 10 % от площади в ЕГРН. Вид разрешенного использования "Для использования жилья" не соответствует ПЗЗ. Участок 59:02:0101175:4 обеспечивает доступ к земельным участкам: 59:02:0101175:73, 59:02:0101175:74, 59:02:0101175:75, 59:02:0101175:76, 59:02:0101175:77, 59:02:0101175:70
4	:52	59:02:010 1175:52	Российская Федерация, Пермский край, Александровский Муниципальный округ, Город Александровск, Улица Ленина, Земельный участок 32а	под трансформаторную подстанцию №1	279	267	уточнить местоположение границы и площади земельного участка с кадастровым номером 59:02:0101175:2. Границы сформированы по границе трансформаторной подстанции, обслуживание и подъезд к участку осуществляется с земель общего пользования. Цифровой планово-картографический материал масштаба 1:2 000 на территорию г. Александровск, подтверждает местоположение границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более. Декларированная площадь по сведениям ЕГРН 279 кв.м. Площадь уточненного земельного участка составила 267 кв.м. Уменьшение в рамках 10 % от площади в ЕГРН. Вид разрешенного использования не соответствует ПЗЗ.



5	:55	59:02:010 1175:55	Пермский край, г. Александровск, ул. Жданова, 19, бокс № 2	Для эксплуатации кирпичного гаража	29.8	31	Исправить реестровую ошибку в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 59:02:0101175:55, путем внесения уточненных координат в ЕГРН. Границы земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН не соответствуют фактическим границами земельного участка. Выявлен факт смещения земельного участка, пересечения территории под бокс №3 на 1.16 м. Ортофотоплан масштаба 1:2 000, 1: 10 000 на территорию г. Александровск, подтверждает местоположение границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать лет и более. Площадь по ЕГРН составляет 29.8 кв. м. Уточненная площадь соответствует 31 кв.м. Увеличение не более 10 % от площади в ЕГРН.
6	:70	59:02:010 1175:70	Пермский край, г Александровск, ул Чернышевского, 5	Гаражное строительство	25.2	25	Уточнить местоположение границ земельного участка 59:02:0101175:70 по границе ОКСа 59:02:0101175:220 . Площадь по ЕГРН 25.2 кв.м, уточненная 25 кв.м. Доступ к участку осуществляется, через земельный участок с кадастровым номером 59:02:0101175:4.
7	:ЗУ1	-	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, г. Александровск, ул. Островского	Малозэтажная многоквартирная жилая Застройка	-	2058	Образовать земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Малозэтажная многоквартирная жилая Застройка» в зоне Ж2, под 2 этажным многоквартирным домом. образуемый земельный участок удовлетворяет предельным размером участка 500- 5000 кв.м., расположен в одной территориальной зоне.
8	:ЗУ2	-	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, г. Александровск, ул. Островского	Малозэтажная многоквартирная жилая Застройка	-	1760	Образовать земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Малозэтажная многоквартирная жилая Застройка» в зоне Ж2, под 2 этажным многоквартирным домом. образуемый земельный участок удовлетворяет предельным размером участка 500- 5000 кв.м., расположен в одной территориальной зоне.

9	:ЗУ3	-	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, г. Александровск, ул. Жданова	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	1076	Образовать земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в зоне Ж2, под 2 этажным многоквартирным домом. образуемый земельный участок удовлетворяет предельным размером участка 500- 5000 кв.м., расположен в одной территориальной зоне.
10	:ЗУ4	-	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, г. Александровск, ул. Островского	Земельные участки (территории) общего пользования	-	1239	Образовать земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования». Предельные размеры для данного вида не установлены, градостроительные регламенты на данный вид не распространяются, пересечение с границами территориальных зон не является основанием для невнесения.
11	:ЗУ5	-	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, г. Александровск, ул. Жданова	Земельные участки (территории) общего пользования	-	1675	Образовать земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования». Предельные размеры для данного вида не установлены, градостроительные регламенты на данный вид не распространяются, пересечение с границами территориальных зон не является основанием для невнесения.
12	:ЗУ6	-	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный округ, г. Александровск, ул. Чернышевского	Земельные участки (территории) общего пользования	-	1623	Образовать земельный участок из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования». Предельные размеры для данного вида не установлены, градостроительные регламенты на данный вид не распространяются, пересечение с границами территориальных зон не является основанием для невнесения.

### 3. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ УТОЧНЯЕМЫХ И ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ участка на чертеже	Условные номера земельных участков	Кадастровый номер земельного участка	№п/п	X	Y
1	2	3	4	5	6
1	:1	59:02:0101175:1	46	646534.01	2309622.90
			47	646540.63	2309623.02
			48	646540.56	2309627.35
			49	646533.94	2309627.23
			46	646534.01	2309622.90
2	:2	59:02:0101175:2	50	646610.75	2309598.73
			51	646610.77	2309663.54
			52	646609.35	2309663.47
			53	646550.40	2309660.40
			54	646539.63	2309659.31
			55	646539.81	2309655.41
			56	646539.93	2309651.30
			57	646540.05	2309646.71
			58	646540.17	2309642.09
			59	646540.28	2309637.64
			48	646540.56	2309627.35
			47	646540.63	2309623.02
			60	646540.72	2309618.31
			61	646540.79	2309615.12
			62	646563.06	2309614.85
			63	646594.61	2309614.48
			64	646594.67	2309597.69
			65	646609.80	2309598.68
			50	646610.75	2309598.73
3	:4	59:02:0101175:4	1	646539.63	2309659.31
			2	646550.40	2309660.40
			3	646609.35	2309663.47
			4	646610.77	2309663.54
			5	646613.92	2309663.63
			6	646613.96	2309732.27
			7	646503.02	2309731.78
			8	646503.63	2309658.87
			9	646511.55	2309658.86
			10	646533.25	2309659.15

			1	646539.63	2309659.31
			1	646558.26	2309699.78
			2	646558.50	2309704.53
			3	646558.51	2309705.32
			4	646554.01	2309705.28
			5	646553.69	2309699.78
			6	646554.49	2309699.81
			1	646558.26	2309699.78
			1	646560.2	2309684.39
			2	646560.41	2309687.38
			3	646560.62	2309690.28
			4	646560.82	2309693.17
			5	646561.03	2309696.07
			6	646561.22	2309699.21
			7	646554.3	2309699.44
			8	646550.37	2309699.51
			9	646550.22	2309696.15
			10	646550.03	2309693.26
			11	646549.84	2309690.37
			12	646549.6	2309687.49
			13	646549.48	2309684.45
			14	646553.26	2309684.44
			1	646560.2	2309684.39
4	:52	59:02:0101175:52	73	646572.81	2309577.21
			74	646579.76	2309579.47
			75	646583.33	2309581.73
			76	646584.56	2309586.49
			77	646583.67	2309591.44
			78	646576.77	2309591.37
			79	646576.67	2309594.29
			80	646570.70	2309595.41
			81	646570.79	2309598.58
			82	646567.48	2309598.96
			83	646567.11	2309593.71
			84	646566.68	2309577.25
			73	646572.81	2309577.21
5	:55	59:02:0101175:55	60	646540.72	2309618.31
			47	646540.63	2309623.02
			46	646534.01	2309622.90
			85	646534.09	2309618.28
			60	646540.72	2309618.31
6	:70	59:02:0101175:70	1	646558.26	2309699.78

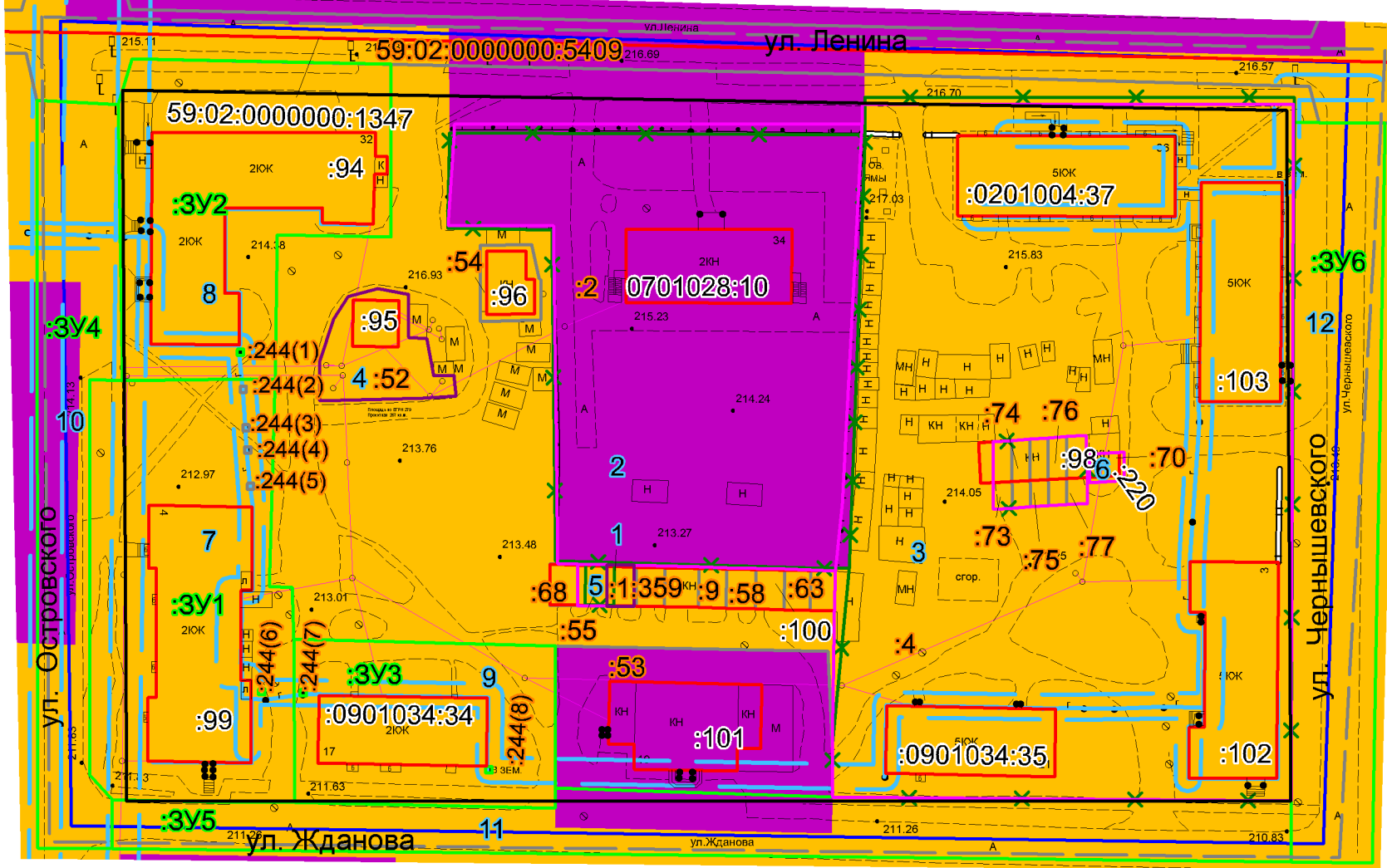
			2	646554.49	2309699.81
			3	646553.69	2309699.78
			4	646554.01	2309705.28
			5	646558.51	2309705.32
			6	646558.50	2309704.53
			1	646558.26	2309699.78
7	:3Y1	-	1	646570.19	2309566.26
			2	646569.94	2309545.81
			3	646570.10	2309540.71
			4	646507.19	2309540.59
			5	646503.24	2309544.23
			6	646502.77	2309562.93
			7	646502.76	2309573.29
			8	646528.76	2309573.12
			9	646536.99	2309572.86
			10	646537.13	2309569.19
			11	646570.10	2309570.15
			1	646570.19	2309566.26
			12	646519.87	2309567.51
			13	646520.86	2309567.50
			14	646520.88	2309568.50
			15	646519.88	2309568.51
			12	646519.87	2309567.51
8	:3Y2	-	16	646613.93	2309545.13
			2	646569.94	2309545.81
			1	646570.19	2309566.26
			11	646570.10	2309570.15
			17	646593.11	2309570.46
			18	646592.79	2309588.60
			19	646620.30	2309588.62
			20	646621.15	2309547.37
			16	646613.93	2309545.13
			21	646573.95	2309564.16
			22	646574.95	2309564.11
			23	646575.00	2309565.10
			24	646574.01	2309565.15
			21	646573.95	2309564.16
9	:3Y3	-	25	646527.69	2309614.76
			8	646528.76	2309573.12
			7	646502.76	2309573.29
			26	646501.82	2309614.72
			27	646505.03	2309614.76
			25	646527.69	2309614.76

			28	646507.47	2309603.69
			29	646508.47	2309603.73
			30	646508.44	2309604.73
			31	646507.44	2309604.69
			28	646507.47	2309603.69
			32	646519.75	2309574.16
			33	646520.74	2309574.15
			34	646520.75	2309575.15
			35	646519.76	2309575.16
			32	646519.75	2309574.16
10	:3У4	-	16	646613.93	2309545.13
			2	646569.94	2309545.81
			3	646570.10	2309540.71
			4	646507.19	2309540.59
			5	646503.24	2309544.23
			36	646495.39	2309544.21
			37	646495.50	2309532.40
			38	646614.55	2309532.21
			16	646613.93	2309545.13
11	:3У5	-	36	646495.39	2309544.21
			39	646493.29	2309731.87
			10	646503.02	2309731.78
			11	646503.63	2309658.87
			27	646505.03	2309614.76
			26	646501.82	2309614.72
			7	646502.76	2309573.29
			6	646502.77	2309562.93
			5	646503.24	2309544.23
			36	646495.39	2309544.21
12	:3У6	-	10	646503.02	2309731.78
			42	646611.08	2309732.25
			43	646611.02	2309736.30
			44	646610.93	2309746.81
			45	646493.11	2309744.74
			39	646493.29	2309731.87
			10	646503.02	2309731.78

#### 4. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Номер точки п/п	X	Y
1	646616.18	2309545.85
2	646502.92	2309546.54
3	646503.02	2309731.78
4	646612.97	2309731.19
5	646616.18	2309545.85
1	646616.18	2309545.85

Проект межевания территории кадастрового квартала 59:02:0101175 в г. Александровск Александровского муниципального округа Пермского края



- Границы проектируемой территории
- Границы кадастрового квартала
- Существующие здания и сооружения, по сведениям геодезической съемки
- Существующие здания и сооружения по сведениям БГРН
- Определяющие высотные отметки восточной стороны
- Ограждения дачных участков
- Ограждения проездов
- Условный номер части образуемого земельного участка
- Условный номер образуемого земельного участка
- Границы земельных участков, принадлежащих к территории дачного поселения
- Границы образуемых земельных участков
- Крытые дворовые территории
- Изменяемые границы земельных участков
- Границы уточнения земельных участков
- Границы уточнения земельных участков, с реставрацией

- Условные обозначения**
- Кадастровый номер объекта капитального строительства
  - Условный кадастровый номер земельного участка
  - Номер земельного участка в экспликации измененный и образуемый земельный участок
- Инженерная инфраструктура**
- линии электропередачи
  - Границы газопровода
- Границы территориальных зон**
- Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)
  - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (ЖЗ)
- Границы зон с особым использованием территории**
- Ограждения зон газопровода
  - Ограждения зон линий электропередачи

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Руководитель	Е.В. Гивчак				
ГИП	В.В. Кобелева				
Исполнитель	Е.С. Котлячкова				

6131-0101175-2023-ПМТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
кадастрового квартала 59:02:0101175  
в г. Александровск «Александровского муниципального округа»  
Пермского края

Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	1

Чертеж границ изменяемых и образуемых земельных участков 1:1000

ГБУ "ЦТИ ПК"