



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

**ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

кадастрового квартала 59:02:0101170

в г. Александровск

«Александровского муниципального округа»

Пермского края

**Пояснительная записка
ТОМ 2
Материалы по обоснованию**

00/ПУ/63-0101170-2023-ПМТ

2023

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

**ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

кадастрового квартала 59:02:0101170

в г. Александровск

«Александровского муниципального округа»

Пермского края

**Пояснительная записка
ТОМ 2
Материалы по обоснованию**

00/ПУ/63-0101170-2023-ПМТ

Руководитель проекта

Руководитель работ



Гивчак Е.В.

Кобелева В.В.

2023

Содержание

Раздел	Наименование	Стр.
	Проект межевания. Пояснительная записка. Том 1. Основная часть	
1	Описание проектных решений	4
2	Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков	7
3	Каталог координат границ уточняемых и образуемых земельных участков	-
5	Каталог координат красных линий	-
	Чертеж изменяемых и образуемых земельных участков этап I. М 1:1000	Лист 1
	Чертеж границ образуемых земельных участков этап II. М 1:1000	Лист 1
	Проект межевания. Пояснительная записка. Том 2. Материалы по обоснованию	
1	Общие данные	4
2	Цель выполнения работы	6
3	Анализ современного использования территории	7
3.1	Местоположение и фактическое использование проектируемой территории	7
3.2	Анализ градостроительной документации	9
3.3	Зоны с особыми условиями использования территории.	25
4	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	30
	Приложения	31
	Экспликация земельных участков фактического землепользования	32
	Чертеж фактического использования и границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	Лист 1

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

1 ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории выполняется в отношении кадастрового квартала 59:02:0101170 в границах населенного пункта г. Александровск (реестровый номер 59:02-4.3) Александровского муниципального округа Пермского края (59:02-3.103), с целью последующего выполнения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания разрабатывается на основании следующих документов:

1. Постановление администрации Александровского муниципального округа Пермского края № 141 от 10.02.2023 г. «О подготовке проекта межевания территории».

2. Муниципальный контракт от 11.01.2023 г. № 15/23-АМО «на выполнение работ по разработке проектов межевания территории и проведению комплексных кадастровых работ»;

3. Техническое задание к муниципальному контракту от 11.01.2023 г. № 15/23-АМО .

При разработке проекта межевания территории были использованы следующие исходные данные:

- Генеральный план Александровского муниципального округа, утвержденный решением Думы Александровского муниципального округа 314 от 25.08.2022 г «Об утверждении Генерального плана Александровского муниципального округа Пермского края».

- Правила землепользования и застройки Александровского муниципального округа, утвержденные постановлением Администрации Александровского муниципального округа № 1245 от 25.10.2022 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки Александровского муниципального округа».

- топографическая съемка территории, масштаб 1:1000, выполненные ГБУ ПК «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» в марте 2023 г;

- сведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства Управления Росреестра по Пермскому краю: картографический материал в виде цифровых ортофотопланов масштабов 1:2000, 1:10000, на территорию г. Александровск;

- утвержденные схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории;

- кадастровый план территории на кадастровый квартал 59:02:0101170;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 59:02:0101170, 59:02:0000000.

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 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Приказ Росреестра от 23.10.2020 г. № 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»;
- Приказ Росреестра от 21.10.2020 г. № П/0391 «Об установлении Порядка уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети»;
- «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Роскомземом 08.04.1996;
- Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.04.2015 № 244 «Об утверждении формы и содержания протокола заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ»;
- Приказ Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254 «Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ»;
- Приказ Минэкономразвития России от 06.11.2019 г. № 728 «Об утверждении формы сведений о выявленных расположенных в границах выполнения комплексных кадастровых работ земельных участках, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие право пользования земельным участком, в том числе на условиях сервитута, либо иные документы, допускающие в

соответствии с земельным законодательством использование земельных участков без предоставления или установления сервитута, а также зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 02 сентября 2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 11 марта 2011 № 153);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09 февраля 2021 г. № 53/пр «Об утверждении СП 34.13330.2021 «СНИП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;

- Постановление Правительства Пермского края от 24.06.2015 № 416-п «Об утверждении Типового регламента работы согласительной комиссии по согласованию местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ на территории Пермского края»;

- ГКИНП-02-033-82 Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500;

- 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);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр «Об утверждении СП 42.13330.2016. Свод правил. 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»;

- ГОСТ Р 58854-2020 «Фотограмметрия. Требования к созданию ориентированных аэроснимков для построения стереомоделей застроенных территорий».

Утвержденные проекты межевания территории и проекты планировки, на территорию кадастрового квартала 59:02:0101170 отсутствуют.

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, изменения красных линий для застроенных территорий.

3. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Город Александровск расположен в южной части Александровского муниципального округа. Территория проектирования расположена центральной части города Александровск, в границах кадастрового квартала 59:02:0101170. Территория проектирования включает в себя территорию под гаражами и мастерскими, объектами общественного-делового значения, жилыми многоквартирными домами, магазинами.

Территория квартала ограничена с северной стороны границами кадастрового квартала 59:02:0101160, 59:02:0101161. С восточной стороны территория ограничена кадастровым кварталом 59:02:0101171. С южной стороны территория квартала ограничена кадастровым кварталом 59:02:0101185. С западной стороны граница квартала ограничена территорией кадастрового квартала 59:02:0106072.

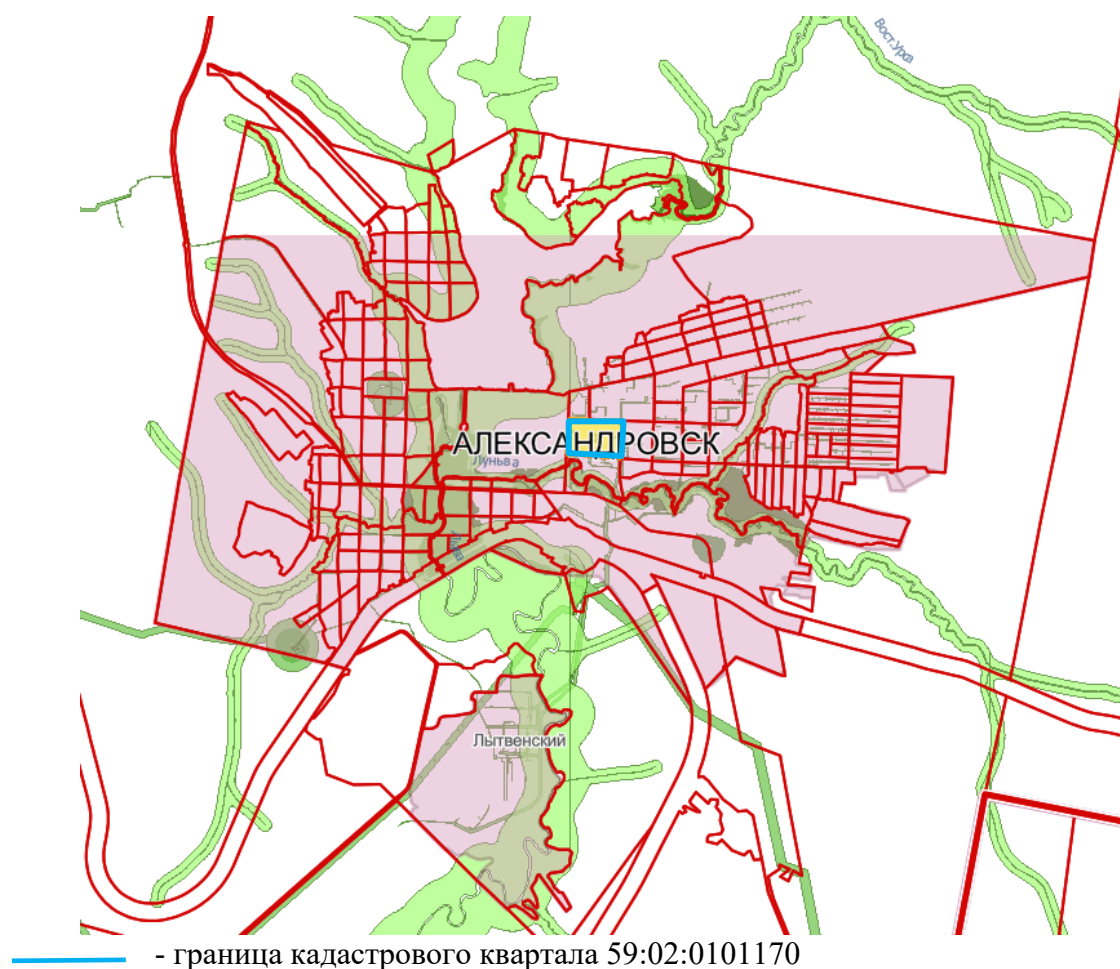


Рисунок 1- Проектируемая территория КК 59:02:0101170 относительно границ г. Александровск, Александровского муниципального округа Пермского края

Въезд на территорию квартала 59:02:0101170 осуществляется с улиц Войкова, Ленина, Кирова, Красина. Площадь территории в границах проектирования составляет - 11.63 га.

Рельеф площадки относительно ровный, значения высотных отметок представлены на геодезической съемке. Границы проектируемой территории представлены на Рисунке 2.

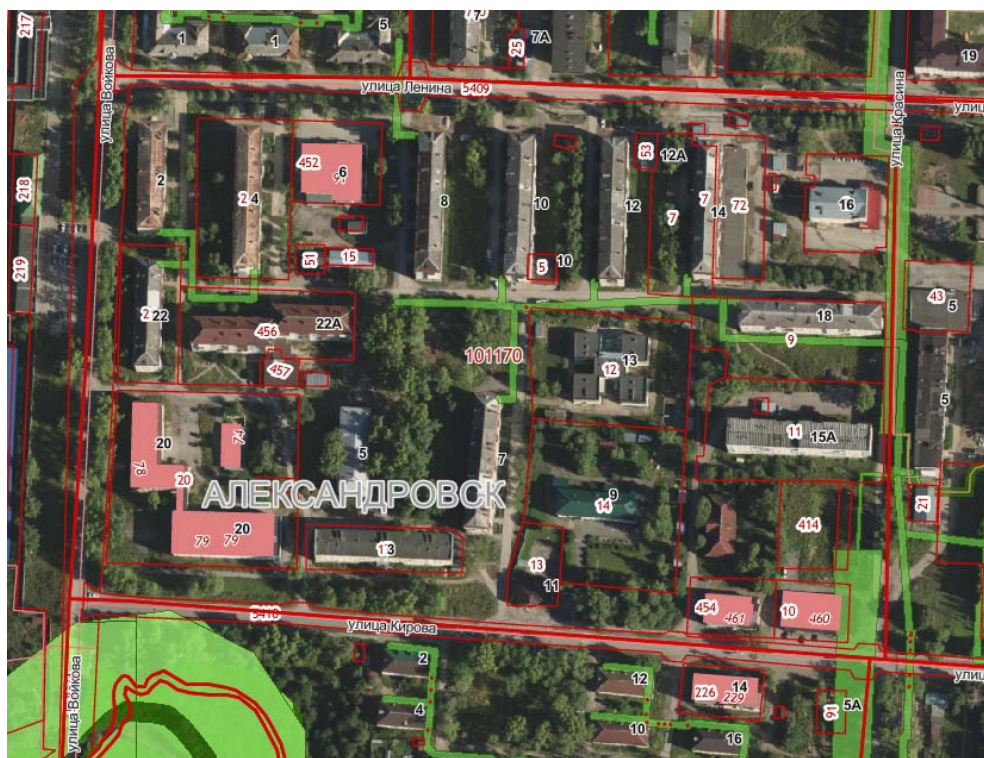


Рисунок 2 – Границы территории проектирования.
Фрагмент публичной кадастровой карты

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 59:02:0101170 содержатся сведения о 47 земельных участках и 32 объектах капитального строительства, из них границы 33 земельных участков и 6 объектов капитального строительства уточнены и отображаются на публичной кадастровой карте.

Данные по земельным участкам приведены в таблице «Экспликация земельных участков фактического землепользования», 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 Генеральным планом Александровского муниципального округа территория проектирования расположена в зонах:

Жилая зона,

Общественно-деловая зона

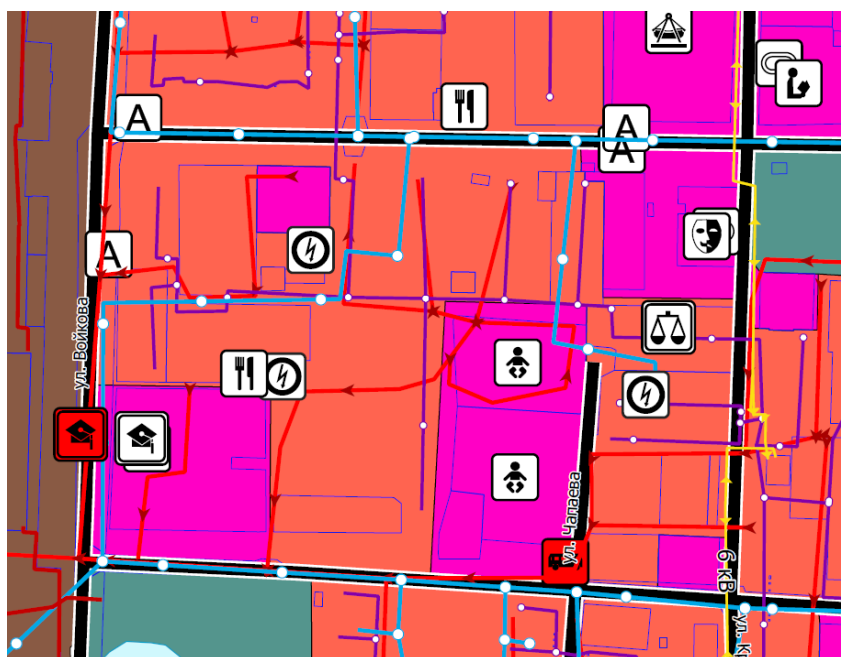


Рисунок 3 - Фрагмент «Карта границ функциональных зон городского округа» г. Александровск, Александровский муниципальный округ

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Александровского муниципального округа Пермского края, территория проектирования расположена в зонах:

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД,

Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами Ж2.

В единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о территориальных зонах:

59:02-7.41 Территориальная зона застройки малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами г.Александровск Александровского муниципального округа Пермского края (Ж2);

59:02-7.78 Территориальная зона многофункциональная общественно-деловая зона г.Александровск Александровского муниципального округа Пермского края (ОД);

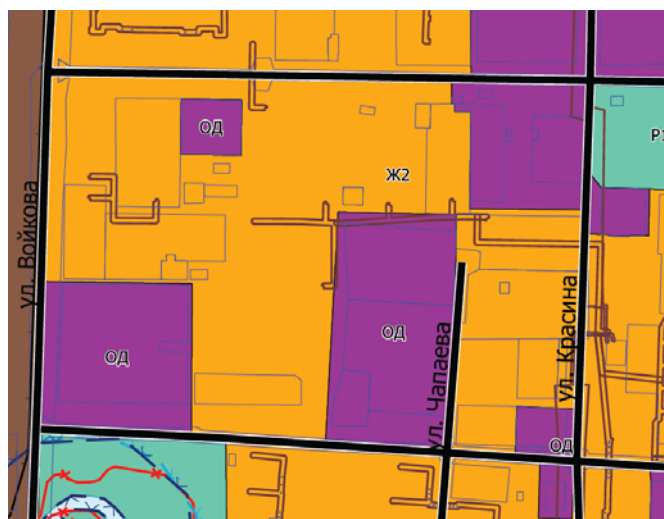


Рисунок 4- Фрагмент «Карты градостроительного зонирования» г. Александровск, Александровского муниципального округа Пермского края

Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами:

Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж2.

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования (код)	Описание вида разрешенного использования
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Обслуживание жилой застройки (2.7)	<ul style="list-style-type: none"> - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3 если их размещение необходимо для обслуживания

	<p>жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>
Хранение автотранспорта (2.7.1)	<p>- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения 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</p>
Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	<p>- 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</p>
Коммунальное обслуживание (3.1)	<p>- 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</p>
Социальное обслуживание (3.2)	<p>- размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 – 3.2.4</p>
Бытовое обслуживание (3.3)	<p>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	<p>- 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)</p>
Образование и просвещение (3.5)	<p>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1– 3.5.2</p>
Общественное управление (3.8)	<p>- размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 – 3.8.2</p>
Деловое управление (4.1)	<p>- размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не 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)</p>
Магазины (4.4)	<p>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>
Банковская и страховая деятельность (4.5)	<p>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги</p>
Общественное питание (4.6)	<p>- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</p>
Отдых (рекреация) (5.0)	<p>- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с</p>

	кодами 5.1 – 5.5
Спорт (5.1)	- размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 – 5.1.7
Автомобильный транспорт (7.2)	- размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 – 7.2.3
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- 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
Историко-культурная деятельность (9.3)	- 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
Специальное пользование водными объектами (11.2)	- использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2
Улично-дорожная сеть (12.0.1)	- 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
Благоустройство территории (12.0.2)	- 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

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Описание вида разрешенного использования
--------------------	--

(код)	
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	<ul style="list-style-type: none"> - 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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
Блокированная жилая застройка (2.3)	<ul style="list-style-type: none"> - 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 гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	<ul style="list-style-type: none"> - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; - благоустройство и озеленение придомовых территорий; - обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Парки культуры и отдыха (3.6.2)	<ul style="list-style-type: none"> - размещение парков культуры и отдыха
Религиозное использование (3.7)	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Рынки (4.3)	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Гостиничное обслуживание (4.7)	- размещение гостиниц
Развлечения (4.8)	- размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 – 4.8.3
Служебные гаражи (4.9)	- 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
Туристическое обслуживание (5.2.1)	- размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; - размещение детских лагерей
Связь (6.8)	- 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

Общие требования к видам разрешенного использования земельного участка, предъявляемые к строящимся/реконструируемым объектам капитального строительства в зоне (Ж2):

1. Не допускается новое строительство и реконструкция зданий без приспособлений для доступа инвалидов и использования их инвалидами.
2. При вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию, не требующего проведения какой-либо экспертизы, допускается отклонение от проектной документации до 10%.
3. Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.
4. Минимальный допустимый уровень обеспеченности жителей многоквартирного жилого дома площадью элементов благоустройства:
 - Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 0.7 м²/чел;
 - Для отдыха взрослого населения 0.1 м²/чел;
 - Для занятий физкультурой и спортом 2 м²/чел;
 - Для придомового озеленения 6 м²/чел.
5. Расчетные показатели обеспеченности жителей местами парковки и

хранения автомобилей в зонах жилой застройки в зависимости от вида жилых

домов. Минимальное количество мест организованного хранения индивидуального автотранспорта в муниципальном округе 250 мест в расчете на

1000 жителей приведено по установлено согласно СП 42.13330.2016.

6. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

7. Площадь озелененных территорий общего пользования – парков, садов, скверов, бульваров, размещаемых на территории, следует принять:

- городских поселений 10 м² на одного человека;
- сельских поселений 12 м² на одного человека.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки	м	50
2	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных улиц и дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II-12-77	м	25
3	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
4	Минимальный отступ от красной линии (линии застройки)	м	3
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой более 5 этажей	м	20
10	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой более 5 этажей и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
14	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
15	Максимальная высота здания	м	40

16	Максимальная высота ограждений земельного участка	м	2
17	Предельное количество этажей	этаж	8

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СП 4.13130.2013 в актуальной редакции.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	500	5000	60
Среднеэтажная жилая застройка	1200	Не подлежит установлению	60
Обслуживание жилой застройки	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Хранение автотранспорта	20	100	Не подлежит установлению
Размещение гаражей для собственных нужд	20	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Коммунальное обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Социальное обслуживание	400	2000	60
Бытовое обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	Не подлежит установлению	60
Образование и просвещение	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	60
Общественное управление	100	20000	60
Деловое управление	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежат установлению
Магазины	Не подлежит установлению	3000	60
Банковская и страховая деятельность	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежат установлению
Общественное питание	300	1500	60
Отдых (рекреация)	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Спорт	250	5000	60
Автомобильный	Не подлежит	Не подлежит	Не подлежит установлению

транспорт	установлению	установлению	
Обеспечение внутреннего правопорядка	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	60
Историко-культурная деятельность ²	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Специальное пользование водными объектами	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Улично-дорожная сеть	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Благоустройство территории	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежит установлению
Для индивидуального жилищного строительства	600	2500	60
Блокированная жилая застройка	400	2500	60
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4000	Не подлежит установлению	35
Стационарное медицинское обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	60
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	60
Парки культуры и отдыха	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежат установлению
Религиозное использование	Не подлежит установлению	25000	60
Рынки	600	5000	60
Гостиничное обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Развлечения	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Служебные гаражи	100	5000	60
Туристическое обслуживание	500	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Связь	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению

Статья 44. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений,

культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Многофункциональная общественно-деловая зона: Кодовое обозначение зоны (индекс) – ОД.

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования (код)	Описание вида разрешенного использования
Хранение автотранспорта (2.7.1)	- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения 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
Коммунальное обслуживание (3.1)	- 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
Социальное обслуживание (3.2)	- размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 – 3.2.4
Бытовое обслуживание (3.3)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	- 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)
Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	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

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	- 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
Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
Культурное развитие (3.6)	- размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 – 3.6.3
Религиозное использование (3.7)	- 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
Общественное управление (3.8)	- размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 – 3.8.2
Обеспечение научной деятельности (3.9)	- размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 – 3.9.3
Ветеринарное обслуживание (3.10)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 – 3.10.2
Предпринимательство (4.0)	- размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 – 4.10
Деловое управление (4.1)	- размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не 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)

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	- размещение объектов капитального строительства, общей 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
Рынки (4.3)	- 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
Магазины (4.4)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Банковская и страховая деятельность (4.5)	- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
Общественное питание (4.6)	- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание (4.7)	- размещение гостиниц
Служебные гаражи (4.9)	- 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
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	- 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 мероприятий)
Отдых (рекреация) (5.0)	- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 – 5.5
Спорт (5.1)	- размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 – 5.1.7

Склад (6.9)	- размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	- 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
Курортная деятельность (9.2)	- использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно- санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта
Санаторная деятельность (9.2.1)	размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей
Историко-культурная деятельность (9.3)	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
Специальное пользование водными объектами (11.2)	- использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	- земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2

Улично-дорожная сеть (12.0.1)	- 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
Благоустройство территории (12.0.2)	- 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

1. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования (код)	Описание вида разрешенного использования
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	- размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 – 4.9.1.4
Связь (6.8)	- 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
Общее пользование водными объектами (11.1)	- 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)

Общие требования к видам разрешенного использования земельного участка, предъявляемые к строящимся/реконструируемым объектам капитального строительства в зоне (ОД):

1. Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории, в соответствии с СП 42.13330.2016 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями №1, 2).

2. Не допускается новое строительство и реконструкция зданий без приспособлений для доступа инвалидов и использования их инвалидами.

3. При вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию, не требующего проведения какой-либо экспертизы, допускается отклонение от проектной документации до 10%.

4. Размер земельных участков гаражей и парковок легковых автомобилей следует принимать из расчета на одно машино-место в гараже 20 м², на одно парковочное место 22.5 м².

5. Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует, как правило, объединять со спортивными объектами общеобразовательных школ и других учебных заведений, учреждений отдыха и культуры.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1	Минимальный отступ от красной линии (линии застройки)	м	3
2	Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
3	Максимальная высота здания	м	20
4	Предельное количество этажей	этаж	4
5	Максимальный процент застройки	%	80

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СП 4.13130.2013 в актуальной редакции.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного

			участка, %
Хранение автотранспорта	20	Не подлежит установлению	80
Коммунальное обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Социальное обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Бытовое обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	Не подлежит установлению	80
Стационарное медицинское обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Среднее и высшее профессиональное образование	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Культурное развитие	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	70
Религиозное использование	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Общественное управление	100	20000	80
Обеспечение научной деятельности	100	5000	50
Ветеринарное обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Предпринимательство	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	60
Деловое управление	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	3000	Не подлежит установлению	70
Рынки	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Магазины	Не подлежит установлению	3000	80
Банковская и страховая деятельность	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Общественное питание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Гостиничное обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Служебные гаражи	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Выставочно-ярмарочная деятельность	100	10000	80
Отдых (рекреация)	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Спорт	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	70
Склад	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Обеспечение внутреннего правопорядка	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Курортная деятельность	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Санаторная деятельность	500	Не подлежит установлению	80
Историко-культурная деятельность ³	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению

Специальное пользование водными объектами	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Улично-дорожная сеть	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Благоустройство территории	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Объекты дорожного сервиса	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80
Связь	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Общее пользование водными объектами	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению

3.3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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:

	Охранные зоны газопроводов:
59:02-6.148	Охранная зона распределительного газопровода низкого давления с вводами к жилым домам
59:02-6.174	Охранная зона подземного газопровода низкого давления к жилым домам по ул.Кирова,7, по ул.Ленина, 10
59:02-6.166	Охранная зона газопровода низкого давления к жилым домам по ул.Войкова, 22, улице Ленина, 2, 4
59:02-6.227	Охранная зона газопровода низкого давления к жилому дому по ул.Машиностроителей,5
59:02-6.78	Охранная зона газопровода низкого давления к жилому дому по

	ул.Ленина,8
	Охранные зоны линий электро-сетевого хозяйства
59:02-6.157	охранная зона двухцепной ВЛ-6кВ от опоры N 36 до РП-1 по адресу: г.Александровск, район ул.Красина и ул.Братьев Давыдовых
59:02-6.513	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Воздушно-кабельная линия электропередачи ВКЛ-6кВ от РП-1 до ТП-2

Границы зон действия публичных сервитутов Правилами землепользования и застройки Александровского муниципального округа в границах проектируемой территории не установлены.

Сведения о наличии объектов историко-культурного назначения в границах проектирования отсутствуют.

Правовой режим охранных зон

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 электросетевых хозяйств

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.
- Складеировать 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.

Охранная зона газораспределительной сети

Охранная зона газораспределительной сети устанавливается на основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Правила охраны газораспределительных сетей»

Для предупреждения повреждений или нарушения условий нормальной эксплуатации газораспределительной сети (ГРС) на земельные участки, входящие в охранные зоны сетей, налагаются ограничения (обременения).

В соответствии с этими обременениями на участках запрещено:

- Строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения.
- 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.
- Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений.
- Перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства ГРС.
- Устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, щелочей и других химически активных веществ.
- Огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к ГРС для поведения обслуживания и устранения повреждений.
- Разводить огонь и размещать источники огня.
- Рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0.3 метра.
- Открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики.
- Набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям ГРС посторонние предметы, лестницы. Влезать на них.
- Самовольно подключаться к ГРС.

-Другие виды работ (лесохозяйственные, сельскохозяйственные), не попадающие под перечень ограничений, приведённый выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0.3 метра, проводятся собственниками, владельцами, пользователями земельных участков в охранной зоне ГРС только при условии письменного уведомления эксплуатационной организации.

Уведомление подаётся не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

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 9.06.1995 №578 «Об	Охранная зона кабеля связи утверждения правил охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации»	2

№ п/п	Наименование документа	Название зоны с особыми условиями использования территории	Размер, м
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)

4 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Территория в границах проектирования, всего	га	11.63
2	Территории (земельные участки) подлежащие межеванию, в т.ч.	шт	32
2.1	Уточняемые земельные участки, в т.ч.	га	5.85
		шт	31
	в т.ч. уточнение земельного участка путем исправления реестровой ошибки	шт	21
2.2	Образуемые земельные участки	га	0,20
		шт	1
	в т.ч. земельные участки (территории общего пользования)	шт	1

ПРИЛОЖЕНИЯ

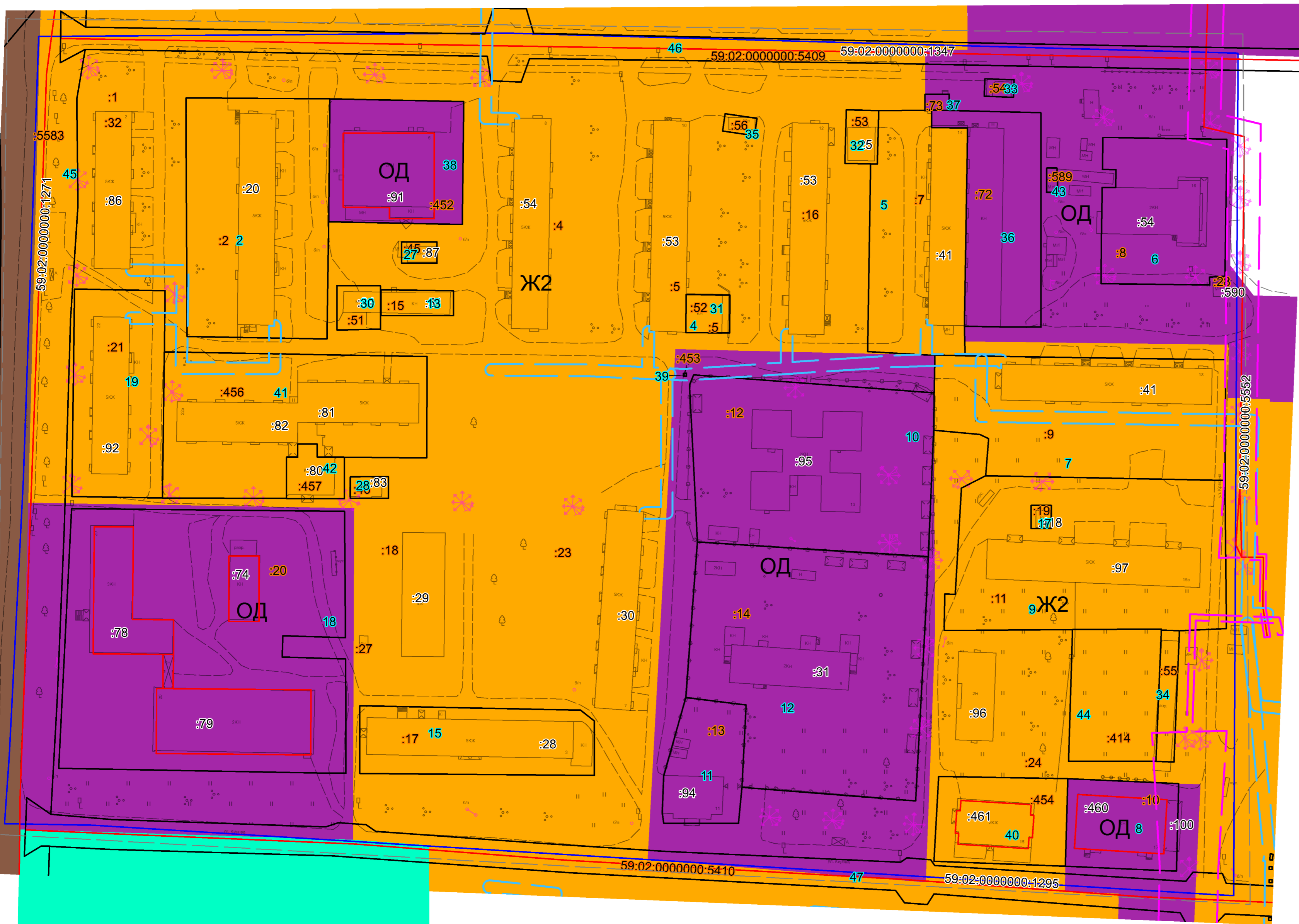
Экспликация земельных участков фактического землепользования

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования	Площадь по документу (кв.м.)
1	2	3	4	5	6
1	59:02:0101170:1	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 2	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	Для использования жилья	Площадь декларированная
2	59:02:0101170:2	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 4	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	Для использования жилья	Площадь уточненная
3	59:02:0101170:4	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 8	Общая долевая собственность	Под жилую застройку	Площадь декларированная
4	59:02:0101170:5	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 10	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений в многоквартирном доме	Для жилой застройки (для жилищных нужд)	Площадь декларированная
5	59:02:0101170:7	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 14	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру площади	Для эксплуатации 5-ти этажного многоквартирного жилого дома	Площадь уточненная
6	59:02:0101170:8	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 16	Муниципальная собственность	для размещения административного здания	Площадь уточненная
7	59:02:0101170:9	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 18	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	Жилая застройка	Площадь уточненная
8	59:02:0101170:10	Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 17	Собственность	Для строительства магазина "Автозапчасти"	Площадь уточненная
9	59:02:0101170:11	Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 15А	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	Под строительство жилого дома	Площадь уточненная
10	59:02:0101170:12	618320, Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 13	Собственность, Постоянное (бессрочное) пользование	Для эксплуатации здания детского сада	Площадь уточненная
11	59:02:0101170:13	Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 11	Собственность	Под объект торговли (магазин)	Площадь уточненная

12	59:02:0101170:14	Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 9	Собственность, Постоянное (бессрочное) пользование	Для учебных целей	Площадь уточненная
13	59:02:0101170:15	Пермский край, Александровский Муниципальный округ, Город Александровск, Улица Ленина, Земельный участок 6а	Собственность, аренда	Под тепловой пункт	Площадь уточненная
14	59:02:0101170:16	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 12	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	Под жилую застройку	Площадь декларированная
15	59:02:0101170:17	Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 3	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	Под жилую застройку	Площадь уточненная
16	59:02:0101170:18	618320, Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 5	Общая долевая собственность, Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	Под жилую застройку	Площадь декларированная
17	59:02:0101170:19	Пермский край, г. Александровск, в районе ул.Кирова, 15а	Собственность, аренда Срок действия с 14.05.2013 по 09.04.2062	Под трансформаторную подстанцию № 21	Площадь уточненная
18	59:02:0101170:20	618320, Пермский край, г Александровск, ул Войкова, д 20	Постоянное (бессрочное) пользование, Собственность	Для эксплуатации имеющихся строений	Площадь уточненная
19	59:02:0101170:21	Пермский край, г Александровск, ул Войкова, д 22	Общая долевая собственность, Размер доли пропорционален площади помещения с кадастровым номером	жилой дом	Площадь уточненная
20	59:02:0101170:23	618320, Пермский край, г Александровск, ул Кирова, д 7	Общая долевая собственность	Под жилую застройку	Площадь декларированная
21	59:02:0101170:24	618320, Пермский край, г Александровск, ул Чапаева, д 2	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения с кадастровым номером	Для жилой застройки	Площадь декларированная
22	59:02:0101170:25	618320, Пермский край, г Александровск, ул Войкова	данные отсутствуют	Тепловой пункт	Площадь декларированная
23	59:02:0101170:27	край Пермский, г. Александровск, в районе ПТУ №7 кв. 170	данные отсутствуют	Для гаражного строительства	Площадь декларированная
24	59:02:0101170:28	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 16а	данные отсутствуют	Для эксплуатации торгового павильона - временного сооружения	Площадь декларированная
25	59:02:0101170:32	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 2	Общая долевая собственность, Доля в праве общей	Встроенное в	Площадь

			долевой собственности пропорциональна размеру общей площади	жилой дом помещение	декларированная
26	59:02:0101170:44	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 14	данные отсутствуют	Для организации рыночной торговли	Площадь декларированная
27	59:02:0101170:45	Пермский край, г. Александровск, в районе ул. Ленина 6	Собственность, аренда с 14.05.2013 по 09.04.2062	Для трансформаторной подстанции № 28	Площадь уточненная
28	59:02:0101170:46	Пермский край, г. Александровск, в районе ул. Войкова, 22а	Собственность, аренда с 14.05.2013 по 09.04.2062	Под трансформаторную подстанцию № 22	Площадь уточненная
29	59:02:0101170:49	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 10	аренда	Под магазин	Площадь декларированная
30	59:02:0101170:51	618320, Пермский край, г Александровск, ул. Ленина- Жданова	Собственность	Под складские помещения	Площадь декларированная
31	59:02:0101170:52	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 10	Собственность	Для эксплуатации 1-этажного блочного здания магазина	Площадь уточненная
32	59:02:0101170:53	Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 12а	Собственность	Для эксплуатации магазина	Площадь уточненная
33	59:02:0101170:54	край Пермский, г. Александровск, район ул. Ленина, 14	Собственность, аренда	Для эксплуатации временного сооружения - торгового павильона (остановочного комплекса)	Площадь уточненная
34	59:02:0101170:55	край Пермский, г. Александровск, ул. Кирова, в районе дома № 17	Собственность	Для строительства гаражного блока на 9 боксов	Площадь уточненная
35	59:02:0101170:56	Пермский край, г. Александровск, ул. Ленина, 10а	Собственность	для эксплуатации нежилого здания торговли	Площадь уточненная
36	59:02:0101170:72	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 14	Общая долевая собственность	для эксплуатации нежилого помещения - магазина	Площадь уточненная
37	59:02:0101170:73	618320, Пермский край, г Александровск, ул Ленина, д 14	аренда с 18.10.2017 по 26.08.2036	для эксплуатации временного сооружения - торгового павильона	Площадь уточненная
38	59:02:0101170:452	618320, Пермский край, город Александровск, ул Ленина, д	Собственность	для размещения	Площадь

		6		объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	уточненная
39	59:02:0101170:453	Пермский край, г Александровск	аренда 17.11.2015 по 15.06.2064	под объекты инженерного оборудования Газоснабжения	Площадь уточненная
40	59:02:0101170:454	618320, Пермский край, город Александровск, ул Кирова, д 15	Собственность	для размещения среднеэтажного жилого дома	Площадь уточненная
41	59:02:0101170:456	Пермский край, город Александровск, ул Войкова, д 22а	Собственность	под общежитие	Площадь уточненная
42	59:02:0101170:457	Пермский край, город Александровск, ул Войкова, д 22а	Общая долевая собственность	для размещения 1-этажного пристроенного здания к жилому дому	Площадь уточненная
43	59:02:0101170:589	Российская Федерация, Пермский край, Александровский муниципальный район, Александровское городское поселение, г.Александровск, район ул.Ленина,14	данные отсутствуют	Временные сооружения	Площадь уточненная
44	59:02:0101170:414	Пермский край, город Александровск, ул Кирова, д 17а	Собственность	для строительства многоквартирного жилого дома	Площадь уточненная
45	59:02:0000000:5583	Пермский край, г. Александровск, ул. Войкова	Муниципальная собственность	размещение автомобильной дороги	Площадь уточненная
46	59:02:0000000:5409	Пермский край, г. Александровск, ул. Ленина	Собственность публично-правовых образований	размещение автомобильной дороги	Площадь уточненная
47	59:02:0000000:5410	Пермский край, г. Александровск, ул. Кирова	Собственность публично-правовых образований	размещение автомобильной дороги	Площадь уточненная



Условные обозначения

- Граница проектирования
- Границы кадастрового квартала
- Границы земельных участков, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости
- Существующие здания и сооружения, по сведениям геодезической съемки
- Существующие здания и сооружения по сведениям ЕГРН
- Ограждения металлические высотой более 1м
- Ограждения деревянные
- Ограждения проволочные

- Условный кадастровый номер земельного участка
- Номер земельного участка в экспликации земельных участков фактического землепользования
- Инженерная инфраструктура**
- линии электропередачи
- Границы газопровода
- Границы территориальных зон**
- Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)
- Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж2)
- Границы зон с особым использованием территории**
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона линий электропередачи

00/ПУ/63-0101150-2023-ПМТ					
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ кадастрового квартала 59:02:0101170 в г. Александровск «Александровского муниципального округа» Пермского края					
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Руководитель	Е.В. Гивчак				
ГИП	В.В. Кобелева				
Исполнитель	Е.С. Котлячкова				
Проект межевания территории					Стадия
Чертеж фактического использования и ЗОУИТ 1:1000					Лист
ГБУ "ЦТИ ПК"					Листов
ПМТ					1
1					1