

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

**Проект планировки территории в границах земельного участка
кадастровый номер 59:02:0902068:10,
расположенного в кадастровом квартале 59:02:0902068
Том 2**

**Пояснительная записка
ПШТ 67/07-2021**

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

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

Н.П. Алёшина

2021 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Tom I

Пояснительная записка.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб	Формат
1	2	3	4	5
1	Чертёж планировки территории	1	1:1000	A4

Tom II

Материалы по обоснованию

Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб	Формат
1	2	3	4	5
1	План фактического землепользования	1	1:1000	A4

						ППТ 67/07-2021	Лист
							2
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>N док</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

СОДЕРЖАНИЕ

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

Ине. N подл.	Подпись и дата	Взам. Ине. N						Лист
							ПШТ 67/07-2021	3
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата			

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ГБУ «ЦТИ ПК» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
 - Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНИП и СанПин в области градостроительства;
 - СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89*»;
 - Генеральным планом поселка Яйвы, утвержденным Решением Думы Яйвинского городского поселения от 28.10.2011 г. № 64 (в редакции Решения Думы Яйвинского городского поселения от 30.11.2011 №71) «Об утверждении Генерального плана поселка Яйва Яйвинского городского поселения Александровского района Пермского края»;
 - Правилами землепользования и застройки Яйвинского городского поселения Александровского муниципального района Пермского края, утвержденными решением Думы Яйвинского городского поселения № 60 от 26.12.2017
 - Постановлением Администрации Александровского муниципального округа № 161 от 12.07.2021 года «О подготовке документации по планировке территории» на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Пермский край, рп Яйва, ул. Юбилейная, 7;
 - Постановление Правительства РФ от 17.05.2017 N 578 "Об утверждении Правил согласования включения в границы застроенной территории, в отношении которой органом местного самоуправления городского округа, поселения принимается решение о развитии, земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов.
1. Площадь участка в границах проектирования составляет по сведениям ЕГРН 14 206 кв. м. Границы проектирования приняты согласно чертежу, согласованному с Заказчиком. Фактическая площадь территории проектирования составляет 14 206 кв. м.
 2. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пермскому краю.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

Территория проекта планировки находится в центральной части города рабочего поселка Яйва.

В настоящее время, территория земельного участка по адресу: Российская Федерация, Пермский край, рп Яйва, ул. Юбилейная, 7, застроена многоквартирным домом с дворовыми детскими площадками, внутри дворовым проездом.

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

Ж-3- Зона многоквартирной секционной жилой застройки 2- 5 этажей.

Фрагмент карты градостроительного зонирования представлена на рисунке

1.

В границах территории планирования расположен земельный участок с кадастровым номером 59:02:0902068:10. На земельном участке расположены объекты капитального строительства: объект капитального строительства с кадастровым номером 59:02:0902068:323 – многоквартирный дом, почтовый адрес: Пермский край, Александровский муниципальный округ, рабочий поселок Яйва, улица Юбилейная, дом 7, и объект капитального строительства с кадастровым номером 59:02:0902068:498 – сооружение: уличное освещение.

Категория земель – Земли населенных пунктов.

Сооружения и коммуникации транспортной и инженерной инфраструктуры: улично-дорожная сеть состоит из автомобильных дорог с твердым покрытием из асфальтобетона.

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

Красные линии установленные для территории кадастрового квартала 59:02:0902068, расположенного по адресу: Пермский край, Александровский муниципальный округ, рабочий поселок Яйва, не исправляются.

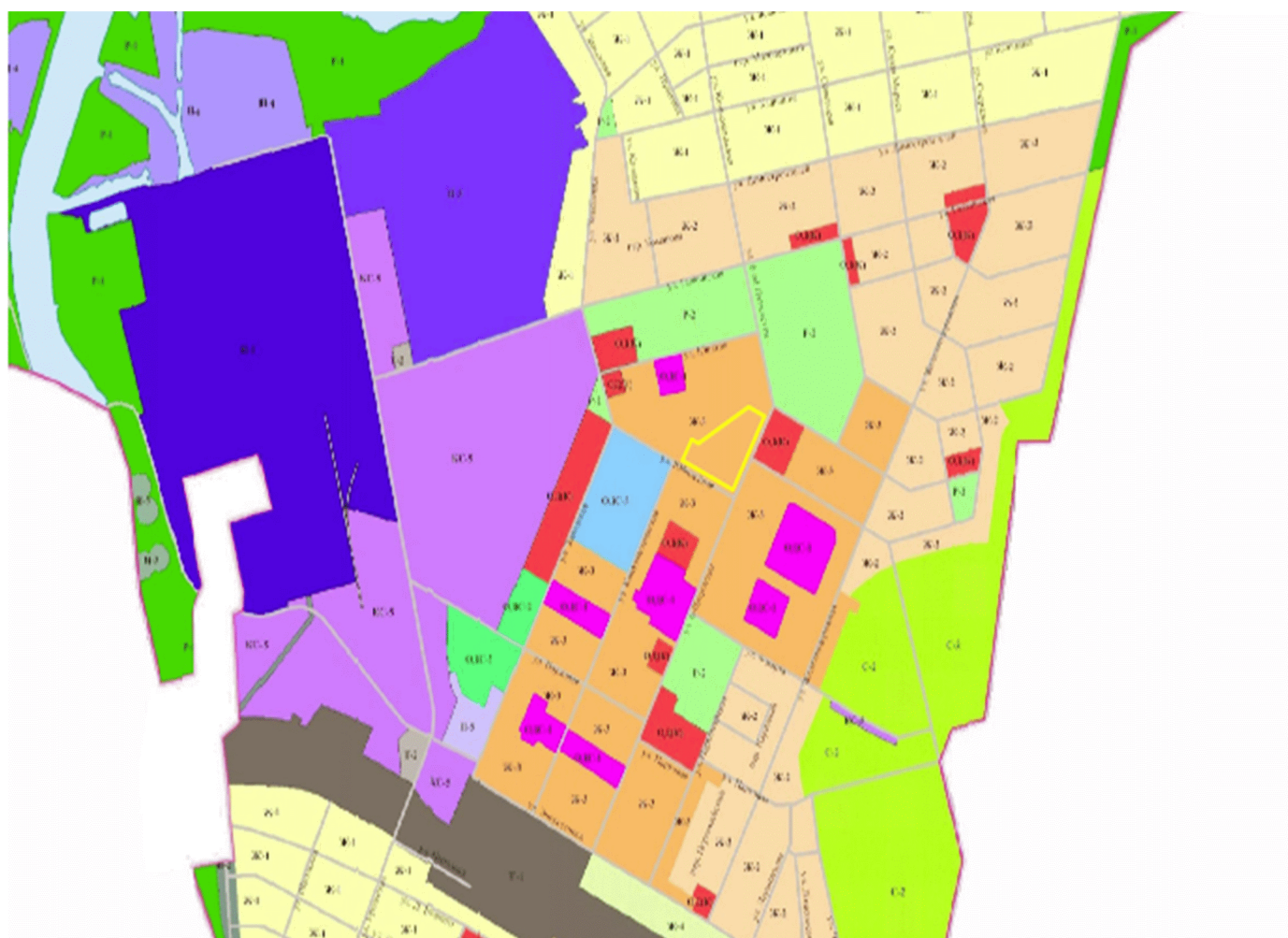


Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования с границей проектируемой территории.

Граница проектируемой территории

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3
ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ СЕКЦИОННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ 2-5
ЭТАЖЕЙ

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно- защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га		
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	3	
		4. Предельное количество этажей	5	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Не подлежит установлению	
		6. Минимальная площадь земельного участка жилого многоквартирного дома на одну квартиру, кв. м	30	
		7. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли, м	20 25	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		до конька скатной кровли, не включая шпили, башни, флагштоки, м		
Обслуживание жилой застройки	2.7	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	Новое строительство осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания по установленным линиям градостроительного регулирования застройки.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	3	
		4. Предельное количество этажей	3	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	60	
		6. Максимальная площадь помещений объектов торговли, бытового обслуживания и общественного питания, кв.м.	200	
Культурное развитие	3.6	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	Не допускается размещение в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		3. Минимальные	3	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м -		
		4. Предельное количество этажей	3	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	60	
		6. Параметры объектов капитального строительства и размеры земельных участков определяются в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	Не подлежит установлению	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установлению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого	Не подлежит установлению	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		размещения зданий, строений, сооружений, м		
		4. Предельное количество этажей	Не подлежит установлению	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Не подлежит установлению	

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

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВА НИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВ А
Банковская и страховая деятельность	4.5	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежи т установл ению	Новое строительство осуществлять в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания по установленным линиям градостроительно го регулирования застройки.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежи т установл ению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	3	
		4. Предельное количество этажей	3	
		5. Максимальный процент	80	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВА НИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВ А
		застройки в границах земельного участка, %		
Обслуживание автотранспорта	4.9	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установл ению	Размещение объектов с учетом охранных зон и санитарных разрывов, предусмотренны х действующим законодательство м.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежит установл ению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	Не подлежит установл ению	
		4. Предельное количество этажей	3	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	80	
		6. Размер отстойно-разворотных площадок для туристических автобусов на одно машиноместо, кв. м	100-200	
		7. Минимальный отступ от границ смежных земельных участков для открытых гостевых парковок, м	1	
		8. Иные параметры объектов капитального строительства и размеры земельных участков определяются в соответствии с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	Не подлежит установл ению	

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВА НИЯ	КОД	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИ Я ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВ А
Спорт	5.1	1. Максимальная площадь земельного участка, га	Не подлежи т установл ению	Не допускается размещение в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательство м порядке.
		2. Минимальная площадь земельного участка, га	Не подлежи т установл ению	
		3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	3	
		4. Предельное количество этажей -	3	
		5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Не подлежи т установл ению	

Дополнительные параметры:

1) нормируемая площадь земельного участка киоска:

а) минимальная - 8,0 кв. м;

б) максимальная - 15,0 кв. м;

2) нормируемая площадь земельного участка павильона:

а) минимальная - 70,0 кв.

б) максимальная - 150,0 кв. м.

2. Проектные решения.

Основной задачей разработки проекта планировки территории является: Образование двух земельных участков путем раздела земельного участка по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Александровск, пгт Яйва, улица Юбилейная, участок 7, кадастровый номер 59:02:0902068:10 на два земельных участка, в том числе:

Образуемый земельный участок - под существующий многоквартирный 5-ти этажный дом, кадастровый 59:02:0902068:323;

Образуемый земельный участок - под строительство 5-ти этажного многоквартирного дома.

Раздел земельного участка с кадастровым номером 59:02:0902068:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Александровск, пгт Яйва, улица Юбилейная, участок 7, на 2 земельных участка осуществляется для постановки на государственный кадастровый учет.

Основанием раздела указанного земельного участка на два земельных участка и передача одного земельного участка, свободного от застройки, в собственность Александровского муниципального округа, является: Решение собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Александровск, пгт Яйва, улица Юбилейная, дом 7.

Проектом планировки территории предусматривается:

раздел земельного участка кадастровый номер 59:02:0902068:10 на два земельных участка, с целью передачи земельного участка, свободного от застройки, собственниками МКД в собственность Александровского муниципального округа;

образование земельного участка 59:02:0902068:10:3У1 общей площадью 5014 кв. м;

образование земельного участка 59:02:0902068:10:3У2 общей площадью 9192 кв. м;

Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается:

- к земельному участку 59:02:0902068:10:3У1 через земельные участки общего пользования;
- к земельному участку 59:02:0902068:10:3У1 через земельные участки общего пользования.

Таблица 2. Экспликация образуемых земельных участков.

№	Кадастровый /условный номер земельного участка на чертеже	Адрес	Категория земель	Площадь по проекту	Вид разрешенного использования	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	59:02:0902068:10:3У1	Российская Федерация, Пермский край, г. Александровск, пгт Яйва, улица Юбилейная, 7	Земли населённых пунктов	5014 кв. м	Для строительства 5-ти этажного многоквартирного дома	Образование земельного участка путем раздела земельного участка кадастровый номер 59:02:0902068:10 на два земельных участка
2.	59:02:0902068:10:3У2	Российская Федерация, Пермский край, г. Александровск, пгт Яйва, улица Юбилейная, 7	Земли населённых пунктов	9192 кв. м	Для строительства 5-ти этажного многоквартирного дома	Образование земельного участка путем раздела земельного участка кадастровый номер 59:02:0902068:10 на два земельных участка

3. Каталог координат поворотных точек образуемых Земельных участков.

Обозначение образуемого земельного участка: 59:02:0902068:10:3У1		
Площадь земельного участка 5014 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	665743.54	2290992.42
н2	665738.56	2291004.79
н3	665761.49	2291085.14
н4	665671.67	2291041.02
н5	665699.79	2290982.40
1	665703.07	2290975.62
н1	665743.54	2290992.42

The diagram shows a land plot boundary defined by the following points in sequence: 1 (bottom-left), н5 (just below 1), н1 (top-left), н2 (top-center), н3 (top-right), н4 (bottom-right), and back to 1. The plot is labeled with the red text ":10:3У1(1)". Faint gray outlines of adjacent plots are visible in the background.

Обозначение образуемого земельного участка: 59:02:0902068:10:3У2		
Площадь земельного участка : 9192 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
нЗ	665761.49	2291085.14
2	665775.86	2291135.62
3	665773.94	2291139.62
4	665761.29	2291165.96
5	665760.51	2291167.55
6	665640.49	2291105.74
н4	665671.67	2291041.02
нЗ	665761.49	2291085.14

