

**Общество с ограниченной ответственностью
«Пермский кадастровый центр»**

**ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**кадастрового квартала 59:36:0340320,
расположенного по адресу: Пермский край,
муниципальный округ Уинский,
село Уинское**

**Пояснительная записка
ТОМ 2
Материалы по обоснованию**

020-2025-ПМТ

Генеральный директор

В.И.Чернышев

Главный инженер

С.А. Постникова

2025

Содержание

Раздел	Наименование	Стр.
	Проект межевания. Пояснительная записка. Том 1. Основная часть	
1	Описание проектных решений	3
2	Экспликация образуемых, уточняемых и изменяемых земельных	10
3	Каталог координат образуемых, уточняемых и изменяемых земельных	14
4	Каталог координат красных линий	15
	Чертеж межевания территории М 1:1000	Лист 1
	Проект межевания. Пояснительная записка. Том 2. Материалы по обоснованию	
1	Общие данные	3
2	Цель выполнения работы	5
3	Анализ современного использования территории	5
3.1	Местоположение и фактическое использование проектируемой территории	5
3.2	Анализ градостроительной документации	7
3.3	Зоны с особыми условиями использования территории. Установление публичных сервитутов	20
4	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	25
	Приложения	26
	Экспликация земельных участков фактического землепользования	27
	Чертеж фактического использования М 1:1000	Лист 1
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории 1:1000	Лист 2

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории выполняется в отношении кадастрового квартала 59:36:0340320 в с. Уинское муниципальный округ Уинский Пермского края с целью последующего выполнения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания разрабатывается на основании следующих документов:

1. Постановление администрации Уинского муниципального округа от 08.10.2024 № 259-03-265 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта межевания территории кадастровых кварталов 59:36:0340436, 59:36:0340320, 59:36:0340323, 59:36:0340324 с. Уинское Уинского муниципального округа»;

2. Муниципальный контракт от 06.08.2024 № 0356500001424004374 на выполнение работ по разработке проектов межевания территории и проведению комплексных кадастровых работ;

3. Договор субподряда в рамках муниципального контракта № 0356500001424004374 от 06.08.2024 на выполнение работ по разработке проектов межевания территории для проведения комплексных кадастровых работ № 162/2024/ЕП от 19.09.2024;

4. Техническое задание к договору субподряда № 162/2024/ЕП от 19.09.2024 на выполнение работ по разработке проектов межевания территории и проведению комплексных кадастровых работ.

При разработке проекта межевания территории были использованы следующие исходные данные:

- Генеральный план Уинского муниципального округа от 2020 г.;
- Правила землепользования и застройки Уинского муниципального округа, утвержденные постановлением администрации Уинского муниципального округа от 29.05.2023 № 259-01-03-153;
- топографическая съемка территории, масштаб 1:1000, выполненные ООО «Пермский кадастровый центр» в декабре 2024 г.;
- сведения государственного фонда данных: картографический материал в цифровые ортофотопланы масштаба 1:2 000, изготовленные Уральским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка – ВИСХАГИ» в 2006 г., АФС – 2005 г., цифровой базовый план масштаба 1:2 000, изготовленный Уральским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка – ВИСХАГИ» в 2006 г., АФС – 2005 г. на территорию с. Уинское;
- кадастровый план территории на кадастровый квартал 59:36:0340320;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки, расположенные в кадастровом квартале 59:36:0340320.

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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 №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, машиноместа»;
- «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Роскомземом 08.04.1996;
- Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его 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»;
- 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);
- СП 42.13330.2016 «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».

2. ЦЕЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Цель подготовки проекта межевания территории – установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, определение местоположения границ уточняемых, образуемых и изменяемых земельных участков.

3. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территория проектирования ограничена территорией населенного пункта с. Уинское Уинского муниципального округа Пермского края. Местоположение территории представлено на рисунке 1.

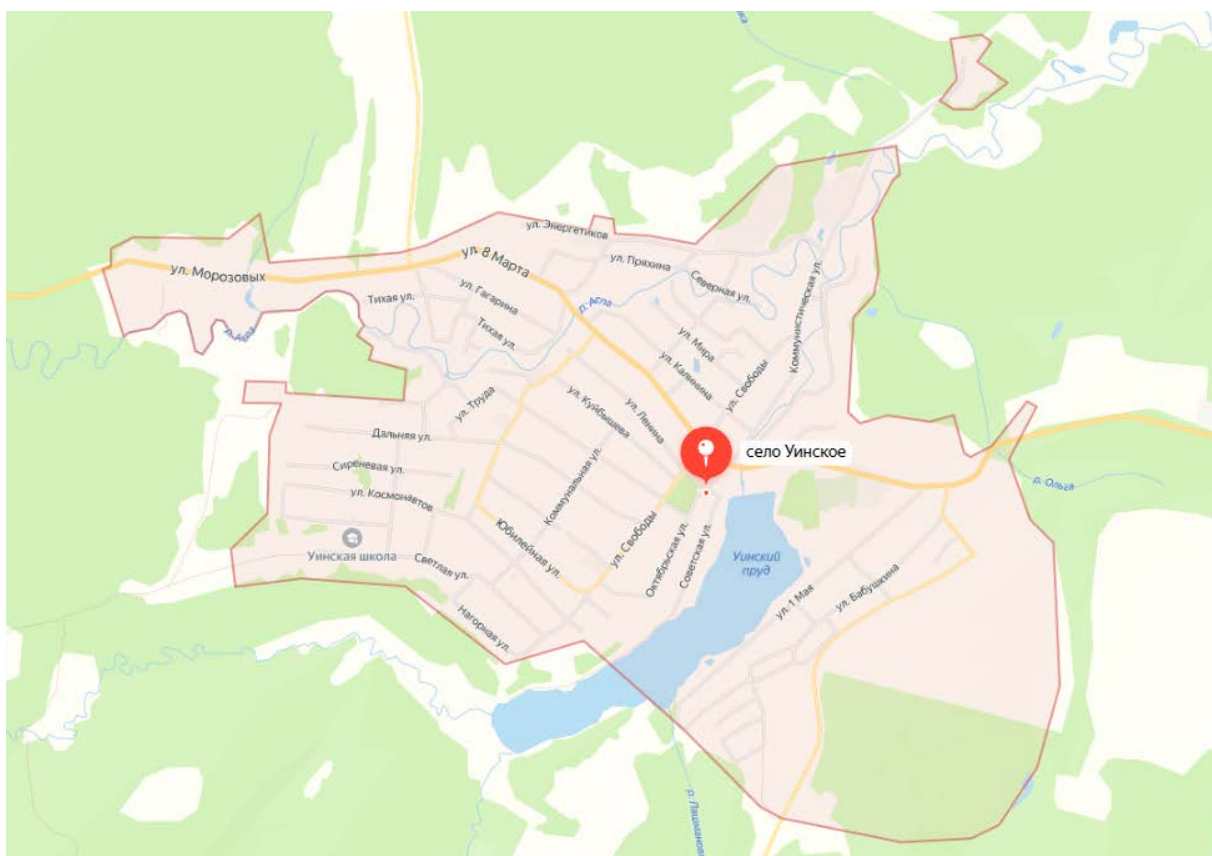


Рисунок 1- Территория с. Уинское

Въезд на территорию квартала 59:36:0340320 осуществляется по автомобильной дороге с ул. Свободы, ул. Пролетарская, ул. Коммунистическая, ул. Калинина.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 2,34 га.

Рельеф площади относительно ровный. Граница проектируемой территории представлена на Рисунке 2.



Рисунок 2 – Границы территории проектирования.

По данным Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, согласно записям Единого государственного реестра недвижимости граница территории межевания есть сведения на 26 земельных участка, из них границы 23 земельных участков уточнены и отображаются на публичной кадастровой карте НСПД.

Данные по земельным участкам приведены в «Экспликации 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 картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Уинского муниципального округа территория проектирования расположена в зоне смешанной малоэтажной жилой застройки (Ж-1), общественно-деловая зона комплексная (ОДК) (Рисунок 3).

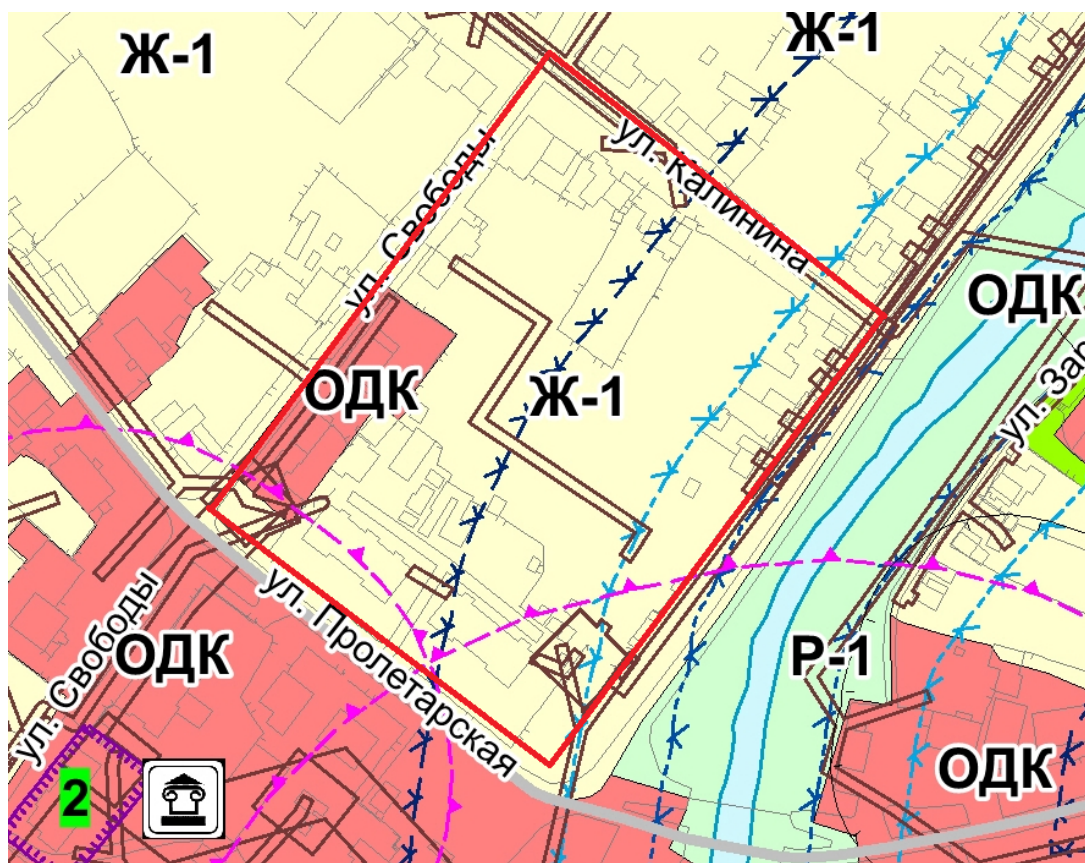


Рисунок 3 - Фрагмент карты градостроительного зонирования территории Уинского муниципального округа

Ж-1 Зона смешанной малоэтажной жилой застройки

1) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основной вид разрешенного использования					
№ п/п	Наименование	Код	Вспомогательный вид разрешенного использования		
			№ п/п	Наименование	Код
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1

Основной вид разрешенного использования					
№ п/п	Наименование	Код	Вспомогательный вид разрешенного использования		
			№ п/п	Наименование	Код
3.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
4.	Блокированная жилая застройка	2.3	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
5.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
6.	Коммунальное обслуживание	3.1			
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Служебные гаражи	4.9
9.	Культурное развитие	3.6	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Служебные гаражи	4.9
			3.	Спорт	5.1
10.	Спорт	5.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
11.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			
12.	Ведение огородничества	13.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1

Условно разрешенный вид использования					
№ п/п	Наименование	Код	Вспомогательный вид разрешенного использования		
			№ п/п	Наименование	Код
1.	Обслуживание жилой застройки	2.7	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	3.8
			3.	Служебные гаражи	4.9
2.	Хранение автотранспорта	2.7.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
3.	Социальное обслуживание	3.2	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
4.	Бытовое обслуживание	3.3	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
5.	Общественное управление	3.8	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
6.	Деловое управление	4.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
7.	Магазины	4.4	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	3.8
			3.	Служебные гаражи	4.9
8.	Общественное питание	4.6	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
9.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
10.	Связь	6.8	1.	Коммунальное обслуживание	3.1

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации

№ п/ п	Вид разрешенного использования земельного участка		Площадь земельного участка, га		Минимальны й отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, (м)	Максимальны й процент застройки в границах земельного участка, %	Пред ельно е коли честв о этаже й
	Наименование	Код	минима льная	макси мальна я			
	Основной вид разрешенного использования						
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,06 (600 кв.м.)	0,2 (2000 кв.м.)	3	70	3
2.	Малоэтажная	2.1.1	0,03	—	3	70	3

№ п/ п	Вид разрешенного использования земельного участка		Площадь земельного участка, га		Минимальны й отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, (м)	Максимальны й процент застройки в границах земельного участка, %	Пред ельно е коли честв о этаже й
	Наименование	Код	минима льная	макси мальна я			
	многоквартирная жилая застройка		(300 кв.м.)				
3.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	0,1 (1000 кв.м.)	0,25 (2500 кв.м.)	3	70	3
4.	Блокированная жилая застройка	2.3	0,03 (300 кв.м.)	—	3	70	3
5.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	—	—	—	—	—
6.	Коммунальное обслуживание	3.1	—	—	—	—	—
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	—	—	3	80	3
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	—	—	3	80	3
9.	Культурное развитие	3.6	—	—	3	80	3
10.	Спорт	5.1	—	—	—	—	3
11.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	—	—	—	—	—
12.	Ведение огородничества	13.1	—	—	—	—	—
Условно разрешенный вид использования							
1.	Обслуживание жилой застройки	2.7	—	—	3	80	3
2.	Хранение автотранспорта	2.7.1	0,0018	0,005	—	—	1
3.	Социальное обслуживание	3.2	—	—	3	80	3
4.	Бытовое обслуживание	3.3	—	—	3	80	3
5.	Общественное управление	3.8	—	—	3	80	3
6.	Деловое управление	4.1	—	—	3	80	3
7.	Магазины	4.4	—	—	3	80	3
8.	Общественное питание	4.6	—	—	3	80	3
9.	Объекты дорожного	4.9.1	—	—	3	80	3

№ п/ п	Вид разрешенного использования земельного участка		Площадь земельного участка, га		Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Предельное количество этажей
	Наименование	Код	минимальная	максимальная			
	сервиса						
10.	Связь	6.8	—	—	—	—	—

Принятые условные обозначения: «—» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1.2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации

№	Наименование параметра использования	Единицы измерения	Норматив
1.	Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии улиц (или по красной линии в соответствии со сложившимися традициями)	м	5
2.	Минимальное расстояние от жилого дома до красной линии проездов	м	3
3.	Минимальная ширина земельного участка для ИЖС, ЛПХ, малоэтажной и блокированной застройки	м	15
4.	Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего участка (при условии соблюдения противопожарных разрывов), при этом линия ската кровли должна размещаться на своём земельном участке	м	3
5.	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до красных линий улиц и проездов не менее	м	3
6.	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
7.	Минимальное расстояние от прочих построек (парников, навесов, стационарной емкости для воды, навеса для автомобиля, гаража, погреба, уборной, бань, саун и др., кроме конюшен для разведения мелкого скота и птицы для семейного потребления) до границы соседнего участка. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома. При возведении на участке хозяйственных построек,	м	1

№	Наименование параметра использования	Единицы измерения	Норматив
	располагаемых на расстоянии 1 метр от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой земельный участок. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований		
8.	Минимальное расстояние конюшен для разведения мелкого скота и птицы для семейного потребления до границы соседнего участка	м	4
9.	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
10.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	10
11.	Максимальная высота ограждения (сетчатого или решетчатого) со стороны смежных земельных участков	м	1,5
12.	Максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улиц (допускается сплошное ограждение)	м	2,0
13.	Минимальное расстояние от стволов высокорослых деревьев (высота от 20 м и выше) до границы соседнего участка	м	4
14.	Минимальное расстояние от стволов среднерослых деревьев (высота от 5 до 20 м) до границы соседнего участка	м	2
15.	Минимальное расстояние от кустарника до границы соседнего участка	м	1
16.	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
17.	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
18.	Максимальная высота для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли до конька скатной кровли до низа скатной кровли	м м м	3,5 6 3
19.	Максимальный размер торговой площади объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров (магазины - код 4.4)	м ²	200

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Допускается размещать гаражи на границе земельного участка, примыкающего к улице.

Ограждения земельного участка на границе с соседними участками должны быть прозрачными с целью минимального затемнения; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свины	птица	крупный рогатый скот	кролики	овцы	лошади	нутрии
10 м	5	30	5	10	10	5	5
20 м	8	45	8	20	15	8	8
30 м	10	60	10	30	20	10	10
40 м	15	75	15	40	25	15	15

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 метров;
- до 8 блоков - не менее 25 метров;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления муниципального округа, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением

санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

В жилой зоне населенных пунктов допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

- расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ - не менее 10 метров;

- количество ульев на 100 кв. м земельного участка - не более 2.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;

- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Иные параметры основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная

классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», технических регламентов, в том числе местных нормативов.

4) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства не подлежат установлению, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.3.3.

ОДК Общественно-деловая зона комплексная

1) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основной вид разрешенного использования					
№ п/п	Наименование	Код	Вспомогательный вид разрешенного использования		
			№ п/п	Наименование	Код
1.	Коммунальное обслуживание	3.1			
2.	Социальное обслуживание	3.2	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
3.	Бытовое обслуживание	3.3	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
4.	Культурное развитие	3.6	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	4.6
			3.	Служебные гаражи	4.9
			4.	Спорт	5.1
5.	Религиозное использование	3.7	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Служебные гаражи	4.9
6.	Общественное управление	3.8	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	4.6
			3.	Служебные гаражи	4.9
7.	Деловое управление	4.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	4.6
			3.	Служебные гаражи	4.9
8.	Рынки	4.3	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	4.6
			3.	Служебные гаражи	4.9
9.	Магазины	4.4	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	4.6
			3.	Служебные гаражи	4.9
10.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1.	Коммунальное обслуживание	3.1

Основной вид разрешенного использования					
№ п/п	Наименование	Код	Вспомогательный вид разрешенного использования		
			№ п/п	Наименование	Код
			2.	Служебные гаражи	4.9
11.	Общественное питание	4.6	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Служебные гаражи	4.9
12.	Гостиничное обслуживание	4.7	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	4.6
			3.	Служебные гаражи	4.9
13.	Развлечение	4.8	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
			2.	Общественное питание	4.6
			3.	Спорт	5.1
14.	Служебные гаражи	4.9			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0			

Условно разрешенный вид использования					
№ п/п	Наименование	Код	Вспомогательный вид разрешенного использования		
			№ п/п	Наименование	Код
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
2.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1.	Коммунальное обслуживание	3.1
3.	Связь	6.8	1.	Коммунальное обслуживание	3.1

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации

№ п/ п	Вид разрешенного использования земельного участка		Площадь земельного участка, га		Минимальны й отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, (м)	Максимальны й процент застройки в границах земельного участка, %	Пред ельно е колич ество этаже й
	Наименование	Код	минима льная	макси мальна я			
	Основной вид разрешенного использования						
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	—	—	—	—	—

№ п/ п	Вид разрешенного использования земельного участка		Площадь земельного участка, га		Минимальны й отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, (м)	Максимальны й процент застройки в границах земельного участка, %	Пред ельно е колич ество этаже й
	Наименование	Код	минима льная	макси мальна я			
2.	Социальное обслуживание	3.2	—	—	3	80	3
3.	Бытовое обслуживание	3.3	—	—	3	80	3
4.	Культурное развитие	3.6	—	—	3	80	3
5.	Религиозное использование	3.7	—	—	3	80	3
6.	Общественное управление	3.8	—	—	3	80	3
7.	Деловое управление	4.1	—	—	3	80	3
8.	Рынки	4.3	—	—	3	80	3
9.	Магазины	4.4	—	—	3	80	3
10.	Банковская и страховая деятельность	4.5	—	—	3	80	3
11.	Общественное питание	4.6	—	—	3	80	3
12.	Гостиничное обслуживание	4.7	—	—	3	80	3
13.	Развлечение	4.8	—	—	3	80	3
14.	Служебные гаражи	4.9	—	—	—	—	—
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	—	—	—	—	—
Условно разрешенный вид использования							
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	—	—	1	80	1
2.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	—	—	—	80	3
1.	Связь	6.8	—	—	—	—	—

Принятые условные обозначения: «—» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в соответствии с частью 1.2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Минимальные расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров
--	--

	до красной линии	до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
Дошкольные образовательные учреждения и общеобразовательные школы	10	По нормам инсоляции, освещенности и противопожарным нормам	
Приемные пункты вторичного сырья	-	20	50
Пожарные депо	10	50	50
Кладбища традиционного захоронения, площадью менее 20 га	6	300	500

4) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства не подлежат установлению, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения

1. При планировке и застройке общественно-деловых зон необходимо обеспечивать доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения (далее МГН), в том числе безопасность перемещения, возможность ориентации в пространстве на основе получения своевременной информации.
2. В местах размещения учреждений массового посещения населением следует предусматривать пешеходные пути с возможностью проезда механических инвалидных колясок. При этом высота вертикальных препятствий (бортовые камни, поребрики) на пути следования не должна превышать 5 см; не допускаются крутые (более 100%) короткие ramпы, а также продольные уклоны тротуаров и пешеходных дорог более 50%. На путях с уклонами 30–60% необходимо не реже чем через 100 м устраивать горизонтальные участки длиной не менее 5 м.
3. На открытых индивидуальных автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов должны быть выделены разметкой и обозначены специальными символами. Ширина зоны для парковки автомобиля инвалида должна быть не менее 3,5 м.
4. Объекты социальной инфраструктуры рекомендуется оснащать следующими специальными приспособлениями и оборудованием:
 - визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;

- телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;
- санитарно-гигиеническими помещениями;
- пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог и остановок транспорта общего пользования;
- пандусами и поручнями у остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров.

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 находится в зонах с особыми условиями использования:

- Зона затопления территории, прилегающей к зарегулированной р. Уя в нижнем бьефе пруда на р. Уя, затапливаемой при пропуске гидроузлом половодий и паводков расчетной обеспеченности 0,5 % и к р. Аспа, затапливаемой при половодьях и паводках 1% обеспеченности с учетом фактически затапливаемых территорий за предыдущие 100 лет наблюдений в границах с. Уинское Уинского муниципального округа Пермского края с реестровым номером 59:36-6.1334;
- ОХРАННАЯ ЗОНА ВЛ-0,4КВ Ф-2 ПС УИНСК 59:36-6.58;
- ОХРАННАЯ ЗОНА ВОЗДУШНОЙ ЛЭП ВЫСОКОГО НАПРЯЖЕНИЯ ПОДСТАНЦИЯ «УИНСКАЯ» ФИДЕР 2-10 КВ с реестровым номером 59:36-6.31;
- Охранная зона ТП № 9082, ТП № 9134, ТП № 9185, ТП № 9193, ТП № 9072, ТП № 9100, ТП № 9103 в составе ЭСК "Уинск" с реестровым номером 59:36-6.241;
- Прибрежная защитная полоса бассейна реки Сылва (008.02.31.05 р. Большая Уя (Уя)) с реестровым номером 59:36-6.922;
- Водоохранная зона бассейна реки Сылва (008.02.31.05 р. Большая Уя (Уя)) с реестровым номером 59:36-6.921;
- Охранная зона газоснабжения жилого дома. Кадастровый номер 59:36:0340320:42 с реестровым номером 59:36-6.402;
- Охранная зона газопровода-ввода до фасада жилого дома, газопровода-ввода до границы земельного участка жилого дома по адресу: Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул.Калинина. Кадастровые номера сооружений 59:36:0340320:214, 59:36:0000000:2188 с реестровым номером 59:36-6.1224;
- Охранная зона сооружения: газопровод низкого давления (закольцовка). Кадастровый номер 59:36:0340320:92 с реестровым номером 59:36-6.391.

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

Охранные зоны.

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 электрических сетей

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.
- Склаживать 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.

Охранные зоны линий и сооружений связи

Размеры охранных зон линий и сооружений связи устанавливаются согласно правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995. № 578. Охранные зоны выделяются в виде участка земли, ограниченных линиями на расстоянии 2 м (3м).

В охранных зонах линий связи запрещается:

- Осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

- Производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

- Производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

- Устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

- Устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями;

- Производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

- Производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

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 подается не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Таблица 5 - Основания для установления сервитутов и обременений

№ п/п	Наименование документа	Название зоны с особыми условиями использования	Размер, м
1	2	3	4
1	Водный кодекс РФ	Водоохранная зона рек	100
		Прибрежная защитная	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

№ п/п	Наименование документа	Название зоны с особыми условиями использования территории	Размер, м
			населенных пунктов);
3	Постановление правительства Российской Федерации от 9.06.1995 №578 «Об	Охранная зона кабеля связи утверждении правил охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации»	2
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

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Территория в границах проектирования, всего	га	2,34
2	Территории (земельные участки) подлежащие межеванию, в т.ч.		
2.1	Уточняемые земельные участки, в т.ч.	га	1,03
		шт	10
	в т.ч. уточнение земельного участка путем исправления реестровой ошибки	шт	9
2.2	Образуемые земельные участки	га	0,65
		шт	15
	в т.ч. земельные участки (территории общего пользования)	шт	3

ПРИЛОЖЕНИЕ

Экспликация земельных участков фактического землепользования

Номер п/п	Кадастровый номер участка	Адрес участка	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования участка	Площадь участка по документу м, кв. м.	Площадь участка по плану отвода, кв. м.
1	2	3	4	5	6	7
1	59:36:0340320:1	Пермский край, Уинский р-н, с/п Уинское, с Уинское, ул Калинина, д 5а	Собственность	Для личного подсобного хозяйства	1355 +/-25	1755
2	59:36:0340320:2	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Калинина, 3	Собственность	Для личного подсобного хозяйства	1420	1420
3	59:36:0340320:3	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Калинина, 1	Собственность	Для ведения личного подсобного хозяйства	1236	1236
4	59:36:0340320:4	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Коммунистическая, д 13	Собственность	Для ведения личного подсобного хозяйства	1623 +/-14	760
5	59:36:0340320:5	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Коммунистическая, 11	Общая долевая собственность	Для личного подсобного хозяйства	1541 +/-27.11	1541
6	59:36:0340320:7	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Коммунистическая, 5	Общая долевая собственность	Для размещения жилого многоквартирного дома	1144 +/-3.4	1144
7	59:36:0340320:12	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Свободы, 23	Собственность	Для размещения административного здания	785	785
8	59:36:0340320:14	Пермский край, Уинский р-н, с. Уинское, ул. Коммунистическая, дом 7	Собственность	малозэтажная совмещенная (блокированная) жилая застройка	1576 +/-7.97	1556
9	59:36:0340320:17	Пермский край, Уинский р-н, с. Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д.№4	Собственность	Для ведения личного подсобного хозяйства	106 +/-4	77
10	59:36:0340320:18	Пермский край, Уинский р-н, с. Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д.№4	Собственность	Для ведения личного подсобного хозяйства	215 +/-5	215,19

Номер п/п	Кадастровый номер участка	Адрес участка	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования участка	Площадь участка по документа м, кв. м.	Площадь участка по плану отвода, кв. м.
1	2	3	4	5	6	7
11	59:36:0340320:20	край Пермский, р-н Уинский, с. Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д.№4	аренда	Для индивидуального огородничества	193	193
12	59:36:0340320:26	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Коммунистическая, 3	Собственность	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	516 +/-1.8	516
13	59:36:0340320:28	Пермский край, Уинский р-н, с Уинское, ул Свободы, 25	Общая долевая собственность	Для строительства торгового объекта	942 +/-21.48	942
14	59:36:0340320:29	край Пермский, р-н Уинский, с. Уинское, ул. Пролетарская	Собственность	Для служебно-хозяйственных строений	15 +/-2.71	15
15	59:36:0340320:94	617520, Пермский край, Уинский м.о., с Уинское, ул Свободы	Собственность	административне, офисные здания, офисы организаций	826 +/-6	826
16	59:36:0340320:205	Пермский край, Уинский район, с. Уинское, ул. Коммунистическая, дом 9	Собственность	Для ведения личного подсобного хозяйства	1000 +/-7	1000
17	59:36:0340320:206 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 2)	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	84 +/-3	84
18	59:36:0340320:207	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	821 +/-10	821
19	59:36:0340320:208 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 4)	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	144 +/-4	144
20	59:36:0340320:209	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	138 +/-4	138
21	59:36:0340320:210 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 2)	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	192 +/-5	192

Номер п/п	Кадастровый номер участка	Адрес участка	Вид права на земельный участок	Вид разрешенного использования участка	Площадь участка по документа м, кв. м.	Площадь участка по плану отвода, кв. м.
1	2	3	4	5	6	7
22	59:36:0340320:211	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	120 +/-3	120
23	59:36:0340320:212 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 2)	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	292 +/-6	292
24	59:36:0340320:213 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 3)	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	161 +/-4	161
25	59:36:0340320:216 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 3)	Пермский край, Уинский район, с.Уинское, ул. Пролетарская, вблизи д. 4	аренда	Ведение огородничества	112 +/-3	112
26	59:36:0340320:219	Российская Федерация, Пермский край, муниципальный округ Уинский, село Уинское, улица Калинина, з/у 5	Общая долевая собственность	для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	553	553