

Приложение 2  
к решению Думы  
Ординского муниципального округа  
Пермского края  
от 10.11.2023 № 411



ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР»

ПРИУРАЛСКИЙ ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР»  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННО-  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ОРДИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
ПЕРМСКОГО КРАЯ

**Внесение изменений в Генеральный план Ординского муниципального округа  
Пермского края**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Пермь 2023

Состав проекта генерального плана муниципального образования Ординский муниципальный округ Пермского края

Том 1. Положение о территориальном планировании

1. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального округа;
2. Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа;
3. Карта функциональных зон муниципального округа.

Том 2. Материалы по обоснованию

1. Положение муниципального округа в системе расселения Пермского края;
2. Карта современного использования территории, в том числе в части местоположения существующих и строящихся объектов местного значения муниципального округа;
3. Карта зон с особыми условиями использования территории;
4. Карта результатов комплексной оценки территории;
5. Карта инженерной защиты территории от опасных природных процессов;

## Оглавление

ВВЕДЕНИЕ .....	4
ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....	5
1. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ .....	6
1.1. Параметры функциональных зон.....	6
1.2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального, регионального, местного значения .....	12

## **ВВЕДЕНИЕ**

Генеральный план является правовым документом территориального планирования, который является пространственным отображением стратегий социально-экономического развития муниципального округа, муниципальных программ развития муниципальных округов и определяет стратегию градостроительного развития муниципального округа.

В соответствии с п.1 ч. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Проект генерального плана предполагает следующие этапы реализации:

- I очередь – до 2033 г.;

- II очередь – до 2043 г.

Расчетный срок (после 2043 г.).

## **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

Основной целью разработки Внесения изменений в Генеральный план является обеспечение устойчивого развития территории муниципального образования Ординский муниципальный округ Пермского края путем уточнения назначения территорий, входящих в состав муниципального образования, исходя из социальных, экономических, экологических и иных факторов с целью достижения высокого уровня и качества жизни населения, создания условий экономического роста за счет выбора приоритетных направлений развития.

Основными задачами Внесения изменений в Генеральный план являются:

- усовершенствование планировочной структуры и системы расселения;
- определение основных направлений и параметров пространственного развития муниципального округа, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории муниципального округа на основе баланса интересов федеральных, краевых и местных органов власти;
- выявление проблем градостроительного развития территории муниципального округа, обеспечение их решения;
- приведение документа территориального планирования муниципального округа в соответствии требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных нормативных документов.

# 1. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

## 1.1. Параметры функциональных зон

Параметры функциональных зон приведены в таблице 39 Материалов по обоснованию, описание назначения приводится ниже.

### Жилая зона (Ж)

Зона предназначена для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребёнка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

#### 1) Основные виды разрешенного использования:

- Для индивидуального жилищного строительства;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

- Блокированная жилая застройка;
- Обслуживание жилой застройки;
- Хранение автотранспорта;
- Магазины;
- Ведение огородничества;

#### 2) Условно-разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание;
- Социальное обслуживание;
- Бытовое обслуживание;
- Здравоохранение;
- Образование и просвещение;
- Религиозное использование;
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- Общественное питание;
- Гостиничное обслуживание;
- Служебные гаражи;
- Спорт;
- Связь;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Земельные участки (территории) общего пользования.

Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений (за исключением границ со стороны территории общего пользования, где отступ определяется с учетом красных линий и линий регулирования застройки, установленных проектом планировки территории, границ смежных земельных участков при блокированной жилой застройке, а также сложившейся линии застройки) – 3 метра.

Предельное количество этажей: 3 этажа.

за исключением видов использования:

- Малоэтажная многоквартирная застройка – 3 этажа;
- Связь – 30 метров.

Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60%.

за исключением видов использования:

- Для индивидуального жилищного строительства – 30%;
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – 30%;
- Коммунальное обслуживание – 50%;
- Бытовое обслуживание – 50%;
- Магазины – 70%;
- Гостиничное обслуживание – 50%;
- Общественное питание – 50%;
- Служебные гаражи – 50%.

#### Общественно-деловая зона (ОД)

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, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных пространственной доступностью для маломобильной группы населения.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание;
- Социальное обслуживание;
- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- Культурное развитие;
- Общественное управление;
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- Деловое управление;
- Магазины;
- Банковская и страховая деятельность;
- Общественное питание;
- Гостиничное обслуживание;
- Развлечения;
- Спорт;
- Автомобильный транспорт;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Земельные участки (территории) общего пользования;

2) Условно-разрешенные виды использования:

- Хранение автотранспорта;
- Религиозное использование;
- Служебные гаражи;
- Связь.

Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений (за исключением границ со стороны территории общего пользования, где отступ определяется с учетом красных линий и линий регулирования застройки, установленных проектом планировки территории, границ смежных земельных участков при блокированной жилой застройке, а также сложившейся линии застройки) – 3 метра.

Предельное количество этажей – 3.

Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 50%.

за исключением видов использования:

- Обеспечение внутреннего правопорядка – 80%;
- Магазины – 70%;
- Автомобильный транспорт – 90%;
- Хранение автотранспорта – 90%;
- Служебные гаражи – 90%.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (П)



Зона предназначена для размещения промышленных объектов, коммунальных и складских объектов, а также для размещения инженерной инфраструктуры и различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание;
- Производственная деятельность;
- Недропользование;
- Пищевая промышленность;
- Строительная промышленность;
- Энергетика;
- Связь;
- Склады;
- Автомобильный транспорт;
- Трубопроводный транспорт;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Гидротехнические сооружения;
- Специальное пользование водными объектами;

2) Условно-разрешенные виды использования:

- Бытовое обслуживание;
- Служебные гаражи;
- Объекты придорожного сервиса;
- Земельные участки (территории) общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Не подлежат установлению.

Предельная высота зданий, строений, сооружений: 15 метров.

Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80%;

за исключением видов использования:

- Обеспечение внутреннего правопорядка – 50%.

#### Зона сельскохозяйственного использования (СХ)

Зона предназначена для ведения сельского хозяйства, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные виды разрешенного использования:

- Растениеводство;
- Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- Овощеводство;
- Садоводство;
- Животноводство;
- Скотоводство;
- Пчеловодство;
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- Обеспечение сельскохозяйственного производства;
- Земельные участки общего назначения;
- Ведение огородничества;
- Ведение садоводства;
- Ветеринарное обслуживание;

2) Условно-разрешенные виды использования:

- Склады;
- Коммунальное обслуживание;
- Земельные участки (территории) общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Не подлежат установлению.

Предельная высота зданий, строений, сооружений: Не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60%.

Зона рекреационного назначения (Р)

Зона предназначена для размещения мест рекреационного назначения.

Р-1 - Зона озелененных территорий общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные виды разрешенного использования:

- Отдых (рекреация);
- Спорт;
- Водные объекты;
- Общее пользование водными объектами;
- Земельные участки (территории) общего пользования;

2) Условно-разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание;
- Культурное развитие;
- Религиозное использование;
- Общественное питание;

- Гостиничное обслуживание;
- Обеспечение внутреннего правопорядка.

Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений (за исключением границ со стороны территории общего пользования, где отступ определяется с учетом красных линий и линий регулирования застройки, установленных проектом планировки территории, границ смежных земельных участков при блокированной жилой застройке, а также сложившейся линии застройки): 3 метра.

Предельное количество этажей: 3 этажа.

Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60%.

Р-2 – Иные зоны.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Основные виды разрешенного использования:

- Общее пользование водными объектами;
- Земельные участки (территории) общего пользования;

2) Условно-разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание.

Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений (за исключением границ со стороны территории общего пользования, где отступ определяется с учетом красных линий и линий регулирования застройки, установленных проектом планировки территории, границ смежных земельных участков при блокированной жилой застройке, а также сложившейся линии застройки): Не подлежит установлению.

Предельное количество этажей: Не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60%.

### Зона специального назначения (СН)

Зона, предназначенная для размещения связанных с ритуальной деятельностью, деятельностью в сфере обороны и безопасности, а также иной специальной деятельностью.

СН-1 – Зона кладбищ.

1) Основные виды разрешенного использования:

- Общее пользование водными объектами;
- Ритуальная деятельность;

2) Условно-разрешенные виды использования:

- Бытовое обслуживание;
- Земельные участки (территории) общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Не подлежит установлению.

Таблица 1. Функциональное зонирование (в границах населенных пунктов)

Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Вторая очередь
Жилая зона	га	3586,15	3596,13
Общественно-деловая зона	га	68,15	66,79
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	га	175,13	166,66
Зона сельскохозяйственного использования	га	242,65	314,49
Зона рекреационного назначения	га	151,48	196,70
Зона специального назначения, иная зона	га	127,42	135,26

## 1.2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального, регионального, местного значения

Таблица 2. Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения

Наименование	Местоположение	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий
Чернушка - Пермь, строительство рокадной железнодорожной линии со скоростным движением	Чернушинский, Бардымский, Уинский, Ординский, Кунгурский, Пермский районы, г.Пермь Пермского края	Охранная зона

Таблица 3. Сведения о планируемых для размещения  
объектах регионального значения

Наименование	Местоположение	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий
Газопровод межпоселковый с. Орда – с. Верхний Кунгур Ординского муниципального округа Пермского края	Территория округа	Охранная зона

Таблица 4. Сведения о планируемых для размещения  
объектах местного значения

Наименование	Местоположение	Функциональная зона	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий	Краткая характеристика объекта
<b>Образование</b>				
<i>Первая очередь</i>				
Строительство школы в с.КрасныйЯсыл 2026-2028	с. Красный Ясыл, ул. Школьная, д.11	ОД	Не устанавливается	100 мест
<b>Спорт</b>				
<i>Первая очередь</i>				
Строительство бассейна с. Орда, 2026-2027	с.Орда, микрорайон "Луговой"	О-1	Не устанавливается	100 мест
<b>Культура</b>				
<i>Первая очередь</i>				
Строительство Дома культуры, 2023	с. Сосновка	О-1	Не устанавливается	50 мест
Строительство дома культуры, 2024	д. Мерекаи	О-1	Не устанавливается	50 мест
Строительство многофункционального культурно-досугового центра в с. Орда, 2027	с. Орда	О-1	Не устанавливается	50 мест
Создание модельной библиотеки с. Ашап, 2024	с.Ашап, ул. 1Мая 27	О-1	Не устанавливается	50 мест
<b>Водоснабжение и водоотведение</b>				
<i>Первая очередь</i>				
Строительство очистных сооружений хозяйственных сточных вод в с.Орда ,	с. Орда	-	Не устанавливается	мощность 250 куб.м. в сут.

Наименование	Местоположение	Функциональная зона	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий	Краткая характеристика объекта
2024-2025				
<b>Сельское хозяйство</b>				
<i>Первая очередь</i>				
Строительство фермы	с. Карьево	СХ-1	Санитарно-защитная зона	10 голов
<b>Пожарной безопасности</b>				
<i>Первая очередь</i>				
Строительство пожарного депо (бокса) для размещения подразделения пожарной охраны	д. Михайловка	-	Не устанавливается	2 машино-места