

Индивидуальный Предприниматель ШИНКОВ И.Б.
Свидетельство сер.59 №003417045 от 27.01.2006г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗАПАДУРАЛПРОЕКТ»**

ЗАКАЗЧИК: ЖСК «Вектор»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
ЖСК «ВЕКТОР»
В
ЛОБАНОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ,
с. ЛОБАНОВО**

ШИФР: 1-09/2014

Свидетельство № СРО-П-01967.1-10092012 от
10.09.2012 г. о допуске к определённым видам или
видам работ, которые оказывают влияние на без-
опасность объектов капитального строительства

ПЕРМЬ 2014

Индивидуальный Предприниматель ШИНКОВ И.Б.
Свидетельство сер.59 №003417045 от 27.01.2006г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗАПАДУРАЛПРОЕКТ»
№ СРО-П-01967.1-10092012 от 10.09.2012 г.

ЗАКАЗЧИК: ЖСК «Вектор»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
ЖСК «ВЕКТОР»
В
ЛОБАНОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ,
с. ЛОБАНОВО

ШИФР: 1-09/2014

Главный инженер проекта

А.Г. Пучкин

ПЕРМЬ 2014

Оглавление
Текстовая часть
Том 1

1. Общие положения	стр. – 3
2. Размещение территории проектирования в планировочной структуре с. Лобаново	стр. – 4
3. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градорегулирующей документацией	стр. – 4
4. Комплексная оценка территории	стр. – 4
4.1. Природно-климатические условия	
4.2 Поверхностные и подземные воды	
4.3 Геологические геоморфологические характеристики	
4.4 Эколого - градостроительная ситуация	
5. Использование территории в период подготовки проекта планировки территории	стр. – 6
6. Планировочные ограничения развития территории проектирования.	стр. – 6
7. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально - пространственной структуры территории	стр. – 7
8. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	стр. – 8
9. Организация улично - дорожной сети	стр. – 9
10. Инженерно-техническое обеспечение	стр. – 11
Система водоснабжения	
Система водоотведения	
Система ливневого водоотведения	
Электроснабжение	
Сети связи	
Газоснабжение	
Теплоснабжение	
11. Противопожарные мероприятия	стр. – 12
12. Охрана окружающей среды	стр. – 13
13. Характеристика планируемого развития территории	стр. – 15

Том 2

Положение о территориальном планировании	стр. – 17
---	-----------

Графическая часть

1. Схема расположения элемента планировочной структуры.
Схема разбивки красных линий М 1:1000
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000. Ситуационный план М 1:5000
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000
4. Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:1000
5. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000
6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000
7. Схема размещения инженерных сетей М 1:1000

Приложения:

1. Копия постановления главы Лобановского сельского поселения от 29.08.2014 №296
2. Копия письма Главного управления ГОиЧС от 10.09.2014г. №389-3-2-11
3. Копия письма Управления ФСпоНСЗППиБЧ от 15.09.2014 г. №17-16/2491
4. Копия письма Инспекции по ООС от 03.09.2014 г. №114
6. Копия договора аренды земельного участка
7. Копия кадастрового паспорта земельного участка
8. Копия свидетельства о праве собственности на земельный участок арендодателя
9. Копия лицензии ООО «ЗападУралПроект»

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка

1. Общие положения

Проект планировки территории участка жилой застройки “ЖСК Вектор” в границах Лобановского сельского поселения с. Лобанова Пермского района: общей площадью 4,3654 га разработан на основании:

- задания на подготовку документации по планировке территории;
- постановления администрации Лобановского с/п № 296 от 29.08.2014 г. «О разработке документации по планировке территории земельного участка»;

Проект планировки территории жилой застройки “ЖСК Вектор” расположенного в западной части с. Лобанова в границах Лобановского с/п Пермского района, разработан в соответствии с:

- нормативами регионального и местного градостроительного проектирования;
- техническими регламентами.

Целью разработки проекта планировки территории является:

- подготовка проекта планировки территории участка индивидуальной жилой застройки, расположенного западнее с. Лобанова в границах Лобановского сельского поселения Пермского района, в соответствии с вышеперечисленными действующими нормативами;
- обеспечение устойчивого развития планируемой территории;
- выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения многоквартирной жилой застройки;
- установление границ зон размещения планируемой индивидуальной застройки;
- установление границ зон размещения планируемой общественно-деловой застройки.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности №123 - ФЗ от 22.07.2008 года;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

Материалы утвержденного проекта планировки являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, а также должны учитываться при разработке проектов межевания территорий и последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

2. Размещение территории проектирования в планировочной структуре с. Лобанова

Проектируемая территория расположена в границах Лобановского сельского поселения и ограничена со всех сторон жилой застройкой.

Проектируемая территория характеризуется отсутствием застройки и представляет собой луг.

3. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градорегулирующей документацией

Согласно карте современного использования территории Лобановского с/п проектируемый участок относится к землям Лобановского с/п.

4. Комплексная оценка территории

4.1. Природно-климатические условия

По схеме климатического районирования Лобановское сельское поселение относится к району – I, подрайону – IV, характеризуется умеренно-континентальным климатом. Среднегодовая сумма осадков составляет 616 мм. Максимальное количество осадков приходится на теплый период с апреля по октябрь. Среднегодовая влажность воздуха достигает 75 %.

Самый холодный месяц – январь, средняя температура которого порядка - 15,3 °С. Средняя температура самого теплого месяца – июля - +18 °С. Среднегодовая температура воздуха составляет +1,5 °С.

На территории сельского поселения преобладают ветры юго-западного направления. Среднегодовая скорость ветра составляет 3,2 м/с. Наибольшая скорость ветра составляет 7 м/с.

4.2. Поверхностные и подземные воды

Сельское поселение в достаточной степени обеспечено поверхностными водами. По территории поселения протекают реки Мулянка, Рыж. Сосновка,

Березовка, Буриловка, Большая Мельничная, Сюзь, Боровая, Ватлан, Буртымка, Бабинка.

Самым протяженным водотоком на территории муниципального образования является река Мулянка. Длина которой составляет 52 км. Площадь водосборного бассейна реки составляет 460,7 кв. км. Мулянка имеет 35 притоков, крупнейшим является река Рыж. Рыж впадает в Мулянку в 42 км от устья. Половодье на Мулянке начинается в апреле и продолжается 20—25 дней, при этом максимальный уровень воды достигается в конце апреля. В тёплое время года, во время сильных дождей, наблюдаются также дождевые паводки со значительным повышением уровня воды. Воды Мулянки используются для рекреационных и хозяйственно-бытовых нужд.

Пресные подземные воды распространены практически повсеместно. Для обеспечения населения питьевой водой используются подземные источники водоснабжения.

4.3. Геологическая и геоморфологическая характеристика

В геологическом строении Лобановского сельского поселения принимают участие отложения двух систем: четвертичной и пермской. Четвертичные отложения представлены аллювиально-делювиальными суглинками и глинами от мягкопластичной до твердой консистенции. На поймах и 1 надпойменных террасах рек Мулянка и Бабинка встречены аллювиальные текучепластинчатые суглинки и суглинки с примесью органического вещества и слабозаторфованные.

На водоразделе и склонах долин рек под делювиальными суглинками и глинами распространены элювиально-делювиальные суглинки щебенистые и дресвянистые.

Выводы:

Климат на территории сельского поселения характеризуется выраженной континентальностью – холодная зима сменяется довольно теплым летом.

Гидрографическая сеть сельского поселения хорошо развита.

Крупным водотоком на территории сельского поселения является река Мулянка.

Рельеф на территории поселения имеет полого-волнистый характер.

Из минерально-сырьевых ресурсов на территории сельского поселения присутствует месторождение ПГС.

4.4 Эколого - градостроительная ситуация

Участок не входит в санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Для улучшения экологической ситуации и повышения комфортности среды проживания необходимо провести комплекс мероприятий:

- соблюдение зон строгой санитарной охраны всех водисточников;

На планируемой территории предусмотрены следующие мероприятия, предотвращающие негативное воздействие на компоненты природы и население:

- экологическое проектирование генерального плана, учитывающее господствующее направление ветра, формирование аэродинамических коридоров, исключающих возможность накопления вредных веществ в приземном слое атмосферы;

- вывоз избыточного грунта на площадку временного хранения с последующим использованием его для устройства вертикальной планировки и формирования ландшафта, что будет способствовать рациональному использованию земельных ресурсов и исключит их потери;

- установка контейнеров для сбора твердых бытовых отходов;

- благоустройство и озеленение планируемой территории.

5. Использование территории в период подготовки проекта планировки территории

Планируемая территория площадью 4,3654 га является фрагментом земельного участка с. Лобанова площадью 279,2 га (кадастровый номер отсутствует), представляющего собой центральную часть кадастрового квартала 59:32:3960006.

Разрешенное использование земельного участка — комплексное освоение в целях индивидуального жилищного строительства.

Планируемая территория относится к категории земель населенных пунктов и рассматривается проектом для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Планируемая территория в настоящее время большей частью свободна от застройки и инженерных коммуникаций и представляет собой луг.

Западную часть участка пересекает - ЛЭП 10 кВт.

Объекты федерального, регионального и местного значения на участке отсутствуют.

Основные направления по развитию территории:

- формирование жилой застройки с полным инженерным обеспечением.

6. Планировочные ограничения развития территории проектирования.

Рациональное использование территории во многом определяется характером ограничений на хозяйственные и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования.

Согласно градостроительным регламентам для Лобановского с/п Пермского края на проектируемом участке выделены следующие зоны с особыми условиями использования:

– зоны охраны инженерной структуры (ЛЭП 10 кВа), санитарно-защитная зона ЛЭП 10 кВт.

Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры (объектов электросетевого хозяйства, объектов системы газоснабжения, сетей связи и сооружений связи, магистральных трубопроводов) устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»; Постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".

7. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально - пространственной структуры территории.

Основные решения по развитию территории приняты с учетом установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов.

На планируемой территории площадью 4,3654 га будет располагаться зона жилой застройки, структуру которой составят:

– зона индивидуальной жилой застройки (Ж1).

Зона планируемого размещения индивидуальной жилой застройки под строительство индивидуальных жилых домов (Ж1) занимает территорию площадью 43653.57 м² и включает 29 индивидуальных жилых домов с приусадебными участками не более 10 соток. Население фонда индивидуальной жилой застройки под строительство индивидуальных жилых домов составит 145 человек.

Жилые дома расположить с отступом 5 метров от красных линий.

Хозяйственные площадки в зонах усадебной застройки предусматриваются на приусадебных участках, кроме площадок для мусоросборных контейнеров, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10 - 15 домов. Мусороудаление с территорий индивидуальной жилых застроек планируется проводить путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых

до границ участков жилых домов устанавливается не менее 50 м, но не более 100 м.

Места для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов отведены в пределах отведенных участков индивидуальных жилых домов.

Инженерное обеспечение территории всей застройки и проектирование улично-дорожной сети планируется во взаимоувязке с инженерными сетями и с системой улиц и дорог проектируемой территории.

При проектировании жилой застройки предусмотреть размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых домов и общественных зданий должно соответствовать СП 42.13330.2011 «Планировка и застройка городских и сельских поселений».

8. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

По инженерно-геодезическим условиям проектируемая территория характеризуется относительно спокойным рельефом с уклоном в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки колеблются в пределах 122,81 до 118,26 м.

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс мероприятий, обеспечивающих создание благоприятных условий для строительства и эксплуатации зданий, прокладки улиц, инженерных сетей и других элементов градостроительства с учетом экологических требований. В комплекс мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории входят:

- срезка плодородного грунта с учетом последующего его использования для озеленения;

- вертикальная планировка поверхности земли, обеспечивающая наиболее целесообразные и экономичные условия для вертикальной посадки зданий и сооружений на местности, отвод дождевых и талых вод, создание необходимых продольных уклонов по улицам и дорогам для движения автомобилей и пешеходов, а также для прокладки инженерных сетей. При осуществлении вертикальной планировки по возможности сохраняется естественный рельеф, сокращаются объемы земляных масс.

Схема вертикальной планировки осуществлена методом красных точек, нанесенных на геодезическую подоснову с показанными на ней проездами, зданиями и площадками. При составлении схемы вертикальной планировки определены отметки существующего рельефа и проектные отметки в точках пересечения осей дорог и в местах резкого изменения рельефа, заложены проектные продольные уклоны. Проектируемая планировка территории предполагает отвод стоков по асфальтобетонному покрытию в ливневую канализацию.

Проектируемая территория в целом имеет благоприятные условия для строительства.

9. Организация улично - дорожной сети

Улично-дорожная сеть участка индивидуальной жилой застройки формируется как единая целостная система и является основой планировочного каркаса.

Транспортная система предназначена для удовлетворения потребностей населения и предприятий в передвижениях и перевозке грузов.

Планировочная схема улично-дорожной сети участка индивидуальной жилой застройки определена границами проектируемой территории и по своему начертанию близка к прямоугольной. Положительными сторонами такой формы начертания уличной сети являются: простота конфигурации и простота прокладки инженерных коммуникаций, водоотведения, конфигурации приусадебных участков, проектирования и удобство связей.

На проектируемом участке индивидуальной жилой застройки принята следующая классификация улиц:

- основные улицы в жилой застройке.

Предложенная проектом планировки система улиц и дорог позволяет решать рационально организацию движения транспорта и пешеходов.

Планировочное решение системы внутриквартальных проездов и тротуаров предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов жилья и соцкультбыта с прилегающих улиц. Ширина проезжих частей внутриквартальных дорог принята от 4,5 до 7,0 м, с учётом пропуска пожарных машин.

Покрытие проезжих частей – асфальтобетонное. Ширина улиц в красных линиях застройки варьируется от 12,5 м до 16,0 м.

Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 0,65 км.

Для обеспечения безопасности и комфорта пешеходного движения проектом предлагается произвести устройство искусственных неровностей («лежачих полицейских»).

Искусственные неровности (ИН) устраивают на отдельных участках дорог для обеспечения принудительного снижения максимально допустимой скорости движения транспортных средств до 40 км/ч и менее. Конструкции ИН в зависимости от технологии изготовления подразделяют на монолитные и сборно-разборные. Длина искусственных неровностей должна быть не менее ширины проезжей части. Допустимое отклонение - не более 0,2 м с каждой стороны дороги. На участке для устройства искусственных неровностей должен быть обеспечен водоотвод с проезжей части дороги.

Искусственные неровности устраивают:

- перед учреждениями, детскими площадками, местами массового отдыха, стадионами, вокзалами, магазинами и другими объектами массовой концентрации пешеходов, на транспортно-пешеходных и пешеходно-транспортных магистральных улицах районного значения, на дорогах и улицах местного значения, на парковых дорогах и проездах;
- перед опасными участками дорог, на которых введено ограничение скорости движения до 40 км/ч и менее;
- перед въездом на территорию, обозначенную знаком «Жилая зона»;
- перед нерегулируемыми перекрестками с необеспеченной видимостью транспортных средств, приближающихся по пересекаемой дороге, на расстоянии от 30 до 50 м до дорожного знака «Движение без остановки запрещено»;
- от 10 до 15 м до начала участков дорог, являющихся участками концентрации дорожно-транспортных происшествий;
- от 10 до 15 м до наземных нерегулируемых пешеходных переходов у детских и юношеских учебно-воспитательных учреждений, детских площадок, мест массового отдыха, магазинов;
- с чередованием через 50 м друг от друга в зоне действия дорожного знака «Дети».

Не допускается устраивать искусственные неровности в следующих случаях:

- над смотровыми колодцами подземных коммуникаций.

Для информирования водителей участки дорог с искусственными неровностями должны быть оборудованы техническими средствами организации дорожного движения: дорожными знаками и разметкой.

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, расположенных вдоль улиц, по которым обеспечивается выход к общественным зданиям по кратчайшим расстояниям. Ширину тротуаров принять от 1,5 м до 3,0 м.

Пересечения пешеходных улиц с улично-дорожной сетью предлагаются в одном уровне.

Основной въезд на планируемую территорию будет осуществляться со старой трассы Пермь – Екатеринбург.

10. Инженерно-техническое обеспечение

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом развития объектов инженерной инфраструктуры.

Система водоснабжения

Водоснабжение проектируемого участка индивидуальной жилой застройки предусмотрено от проектируемых сетей микрорайона "Первый Пермский микрорайон", требуемый дебет подтвержден техническими условиями. Требуемое водопотребление участка $Q=32.625$ м.куб./сут.

Горячее водоснабжение предполагается от газовых колонок.

Система водоотведения

Отвод стоков проектируемого участка индивидуальной жилой застройки предусмотрен на очистные сооружения с. Лобанова с подключением к существующим сетям в районе очистных сооружений. Техническая возможность подключения подтверждена техническими условиями. Расход канализационных стоков $Q=32.625$ м.куб./сут.

Система ливневого водоотведения

Отвод дождевых и талых вод предусматривается в проектируемую сеть ливневой канализации с последующим сбросом на проектируемые очистные сооружения типа УСВМ, расположенные в микрорайоне "Первый Пермский микрорайон".

Электроснабжение

По надежности электроснабжения электроприемники относятся к потребителям 2-й и 3-й категории.

Электроснабжение жилых домов осуществляется от 1 трансформаторной подстанций напряжением 10/0.4 кВ.

Все вводы оснащены системой учета электроэнергии.

Электроснабжение и распределение электроэнергии зданий выполнено по системе TN-S, начиная от шин 0.4 кВ ТП.

Магистральные, питающие сети выполняются кабелем ВВГнг-LS в стояках. От РУНН до стояков кабели прокладываются в лотках.

Основные расчетные показатели по кварталу:

$P_{расч} = 2800$ кВт

Единовременная потребляемая (расчетная) мощность потребителей определена по СП 31-110-2003 «Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Радиофикация

Радиофикация микрорайона будет осуществляться от радиоприемников питающихся от сети 220 вольт.

Газоснабжение

Общие данные.

Проект выполняется в соответствии с требованиями:

1. СНиП 42-01-2002 "Газораспределительные системы";

2. «Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления», (ПБ 12-529-03)

3. Технический регламент

Газ теплотворной способностью 7980 ккал/нм³ и удельным весом 0,67 кг/нм³ предназначается для газоснабжения группы частных жилых домов с целью отопления, горячего водоснабжения, вентиляции и пищевого приготовления.

Источником газоснабжения является проектируемый подземный газопровод низкого давления от микрайона «Первый Пермский микрорайон» с. Лобанова.

Теплоснабжение

Теплоснабжение предполагается от газовых котлов (бойлеров).

11. Противопожарные мероприятия.

В соответствии с требованиями ГОСТ 12.1004-91 «Пожарная безопасность. Общие требования» пожарная безопасность проектируемого объекта обеспечивается:

- системой предотвращения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно - техническими мероприятиями.

Система предотвращения пожара в блоках жилых домов обеспечивается комплексом технических средств, направленных на исключение условий возникновения пожара.

Система противопожарной защиты жилых домов на последующих стадиях проектирования должна обеспечиваться требуемым пределом огнестойкости строительных конструкций, конструктивными и объёмно-планировочными решениями, ограничивающими распространение пожара и организационно-техническими мероприятиями, связанными с беспрепятственной эвакуацией людей.

Мероприятия по противопожарной защите включают устройство проездов и площадок, обеспечивающих подъезд пожарных автомобилей к зданиям и сооружениям, а также установку пожарных гидрантов.

12. Охрана окружающей среды

По данным Инспекции по охране окружающей среды комитета имущественных отношений Администрации Пермского муниципального района (письмо от 03.09.2014 г. №114) проектируемый земельный участок не входит в особо охраняемые природные территории.

В период эксплуатации планируемого жилого квартала образуются хозяйственно – бытовые отходы, для сбора и накопления которых предусмотрены контейнерные площадки по всей площади поселка. Сбор и вывоз мусора

с территории поселка предусматривается специализированной организацией по договору.

На период строительства предусматриваются контейнеры для сбора строительных отходов.

Организация природоохранных мероприятий для сохранения растительности и животного мира

Санитарно – гигиеническое состояние биотических компонентов – растительного покрова и животного мира (биоты) в районе проектируемой площадки удовлетворительное. Степень устойчивости сложившихся экосистем высока – будучи сформированными в условиях антропогенной нагрузки, они адаптированы и приспособлены к ней.

Негативное воздействие на биотические компоненты ожидается в границах территории застройки, где будут нарушены вторичные растительные ценозы, преимущественно луговые, и таким образом уничтожены места обитания лугово-синантропных группировок наземных позвоночных. Значительного ущерба биотическим компонентам механическое нарушение данной площади не причинит в связи с отсутствием в ее границах хозяйственно ценных видов растений и животных. На территории, прилегающей к строительной площадке и представленной условно естественными ценозами – лесными и лесо – луговыми – наиболее ощутимым видом воздействия на биоту будет шумовое загрязнение, вследствие которого часть животных покинет места привычного обитания, однако данный процесс нельзя рассматривать как необратимый. После прекращения строительства привычные восстановленные экотопы будут освоены биотой.

Организация природоохранных мероприятий для сохранения ландшафтов

В системе оценки природно – экологического потенциала ландшафтов России рассматриваемая территория занимает весьма благоприятное положение – будучи представленной зональным участком равнинных ландшафтов южной тайги она характеризуется наиболее высокой степенью естественной устойчивости к антропогенным нагрузкам по сравнению с прочими зональными ландшафтами. Важнейшим фактором, определяющим потенциал устойчивости рассматриваемых ландшафтов в сложившихся условиях, является растительный покров. Максимального экологического баланса и наибольшей экологической устойчивости ландшафты южной тайги достигают при структурном соотношении лесной покрытой лесом площади и непокрытой в пропорции 80:20. Ретроспективный анализ состояния территории реализации проектных мероприятий показал, что ее исходная ландшафтная структура была близка к зональному оптимуму. На период реализации проектных мероприятий первичная ландшафтная структура существенно деформирована. Эколо-

го-стабилизирующие функции этих ландшафтных единиц низки, экологический потенциал участка поддерживается условно естественными южно-таежными ландшафтами, сохранившимися на 20 % площади. Несмотря на низкий уровень лесистости территории ее бонитет, характеризующий степень устойчивости к антропогенной нагрузке, в настоящее время достаточно высок – 54 единицы что соответствует среднему зональному уровню и среднему бонитету ландшафтов Пермского края. Наиболее уязвимыми для всех видов нагрузки в границах рассматриваемой территории являются ландшафты береговой зоны водохранилища, крайне неустойчивые в орографическом плане, с активно развивающимися оползневыми и абразионными процессами.

Заключение

Проект комплекса застройки направлен на улучшение жилищных условий, комфортности и экологических условий проживания населения Пермской агломерации. В связи с этим, проектом предусмотрен достаточный комплекс природоохранных мероприятий, разработанный с соблюдением экологических ограничений территории.

Таким образом, проект комплекса жилой застройки не окажет существенного отрицательного влияния на окружающую среду выше допустимых экологических нормативов и не приведет к ухудшению экологической обстановки.

13. Характеристика планируемого развития территории

Планируемая численность населения определена по заданию заказчика.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измере-я	современное состояние
1	ТЕРРИТОРИЯ		
	Площадь проектируемой территории всего	м2	43654
1.1	жилая зона	м2	43654
2	НАСЕЛЕНИЕ		
2.1	Общая численность постоянного населения	чел.	145
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД		
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью	м2/чел.	30
3.2	Общий объем жилищного фонда в т.ч.	%	100
3.2.1	Индивидуальные жилые	%	100

	дома		
3.3	Площадь застройки	м2	34162
4	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРА-СТРУКТУРА		
4.1	Водоснабжение макс, суточное водопотребление	м3сут	32,625
4.2	Канализация	м3сут	32,625
4.3	Газоснабжение	нм3/ч.	-
4.4	Электроснабжение Годовое потребление электроэнергии	кВт	-
4.5	Теплоснабжение	гкал	-

Общее количество м² жилья составляет 4350,0 м².

Том 2

Положение о территориальном планировании

Целью разработки проекта планировки территории является:

- установления красных линий;
- обеспечение устойчивого развития планируемой территории;
- выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения участка.

1. Характеристики планируемого развития территории.

Участка планируемой индивидуальной жилой застройки “ЖСК Вектор” расположен в границах Лобановского сельского поселения с. Лобанова Пермского района.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 4,3654 га.

Численность населения составит– 145 человек.

Обеспеченность общей площадью жилого фонда планируется 30 м²/ч.

Проект планировки разработан в целях размещения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения и иных объектов капитального строительства.

2. Территория дифференцирована на следующие территориальные зоны:

- зона индивидуальной жилой застройки (Ж1).

3. Параметры планируемого развития территории:

3.1. Зона жилой застройки включает в себя:

3.1.1. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж1):

29 индивидуальных жилых домов с приусадебными участками.

Общая площадь нового жилищного строительства составит 22929 кв.м.

Параметры планируемого развития территории см. на листе 4 шифр 1-09/2014-ППТ

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

Основной въезд на планируемую территорию будет осуществляться со старой трассы Пермь – Екатеринбург.

Транспортное обслуживание участка под индивидуальную жилую застройку осуществляется по следующим дорогам и улицам:

- основные улицы в жилой застройке.

Планировочное решение системы внутриквартальных проездов и тротуаров предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов жилья и соцкультбыта с прилегающих улиц. Ширина проезжих частей внутриквартальных дорог принята от 4.5 до 7 м, с учётом пропуска пожарных машин.

Покрытие проезжих частей – асфальтобетонное. Ширина улиц в красных линиях застройки варьируется от 12,5 м до 16 м.

Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 0,65 км.

Развитие транспортного обслуживания территории см. на листе 5 шифр 1-09/2014-ППТ .

5. Разбивочный чертеж красных линий

Разбивочный чертеж красных линий с координатами поворотных точек выполнен на основании плана красных линий в составе «Схемы расположения элемента планировочной структуры».

В целях упрощения выноса проекта в натуру ведомость координат красных линий представлена в геодезической системе координат.

Разбивочный чертеж красных линий см. на листе 1 шифр 1-09/2014-ППТ .

Экспликация зданий и сооружений

N на черт.	Наименование	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	
2	Площадка для мусоросборников	
3	Трансформаторная подстанция	



Ведомость координат поворотных точек красных линий

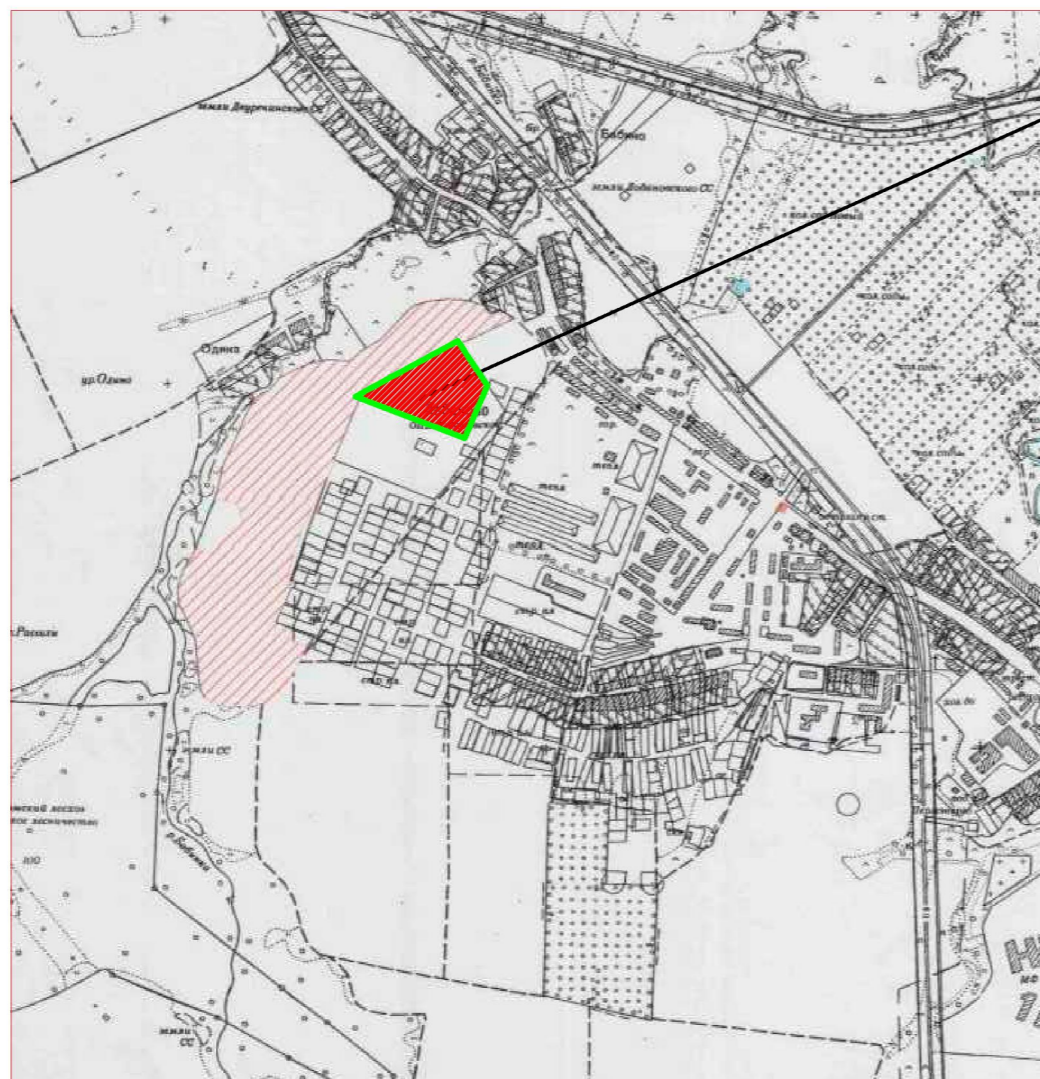
	X	Y
1	501957.5700	2233512.3500
2	502097.2475	2233768.8751
3	502061.9209	2233788.0243
4	501938.5713	2233560.5943
5	501953.5599	2233621.7923
6	502052.6052	2233804.4104
7	501989.4838	2233838.7795
8	501977.4824	2233833.7007
9	501892.6310	2233677.2531
10	501900.7280	2233656.6918
11	501865.8328	2233745.3032
12	501900.8461	2233726.1752
13	501962.5192	2233839.6721

Условные обозначения

- Проектируемые здания и сооружения
- Существующая полевая дорога
- Проектируемые автопроезды
- Проектируемая граница участка
- Красная линия
- Граница застройки
- Граница отвода участка



1-09/2014-ППТ					
Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново					
Изн.	Коп.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
					04.15
				СТАДИЯ	ЛИСТ
				П	1
				000	
				"ЗападУралПроект"	
Схема располжения элемента планировочной структуры (основной чертёж) Схема разбивки красных линий М 1:1000					

Ситуационный план М 1:20000

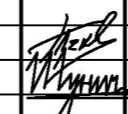
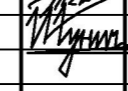


59:32:3960006:5938
проектируемый участок

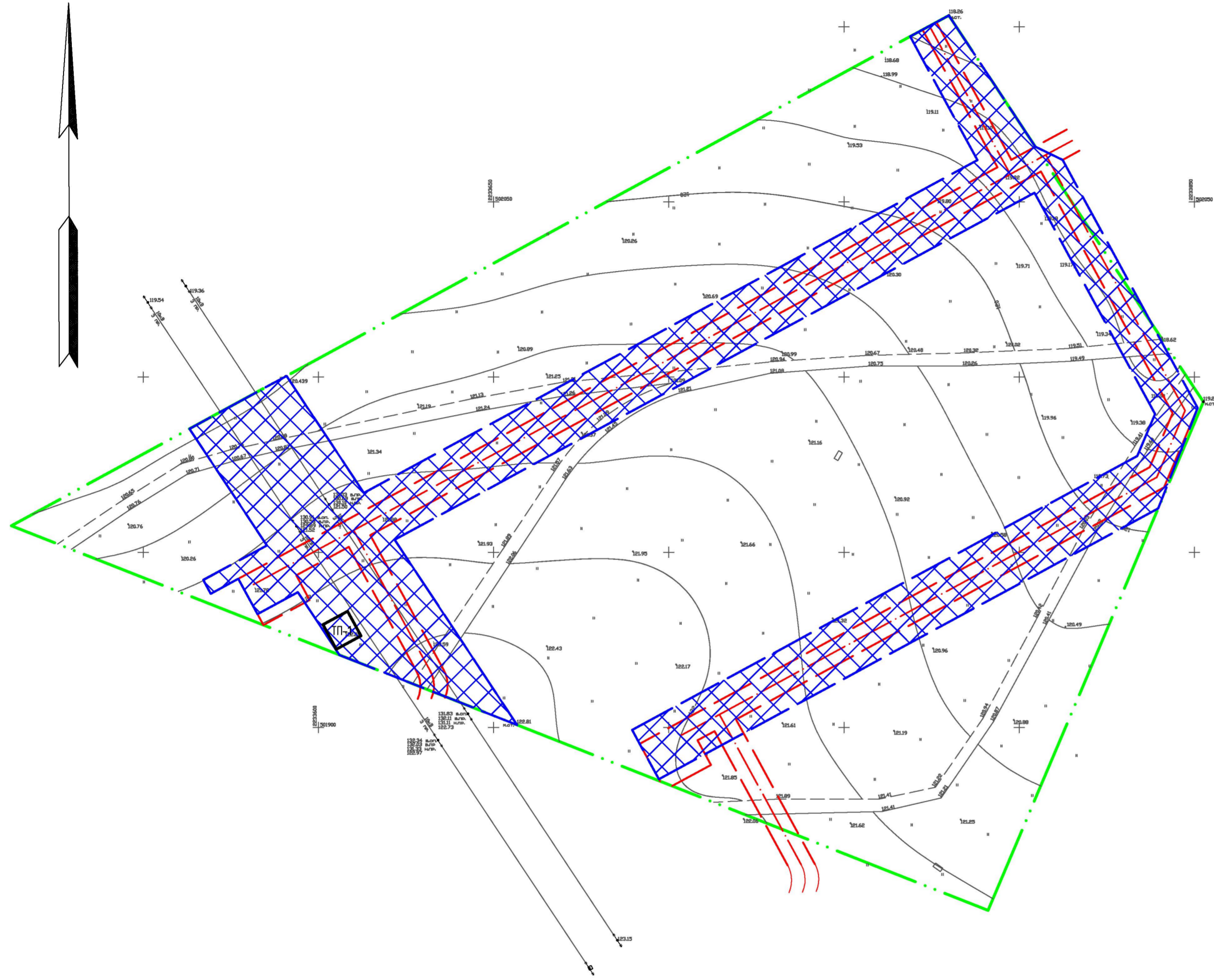
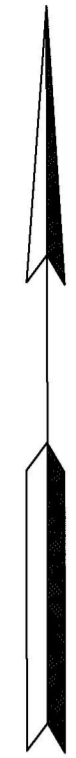
Условные обозначения

-  Граница отвода участка
-  Проектируемый участок

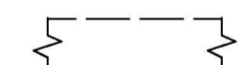



Взак. инф.И
Подпись и дата
Инд.И подл

						1-09/2014-ППТ		
						Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	2	
ГИП		Пучкин				000 "ЗападУралПроект"		
Разраб.		Соловьев						
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории Ситуационный план М 1:1000		

C



Условные обозначения






-  Существующая полевая дорога
-  Проектируемые автопроезды
-  Зона охраны инженерных коммуникаций
-  Граница отвода участка

						1-09/2014-ППТ		
						Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново		
Изм.	Колуч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	3	
ГИП Разраб.						ООО "ЗападУралПроект"		
Пучкин Соловьев						Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000		

Экспликация зданий и сооружений

N на черт.	Наименование	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	
2	Площадка для мусоконтейнеров	
3	Трансформаторная подстанция	


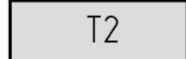
Условные обозначения

-  Проектируемые здания и сооружения
-  Существующая полевая дорога
-  Проектируемые автопроезды
-  Проектируемая граница участка
-  Граница отвода участка


Жилая зона

-  Ж1 Зона индивидуальной жилой застройки

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

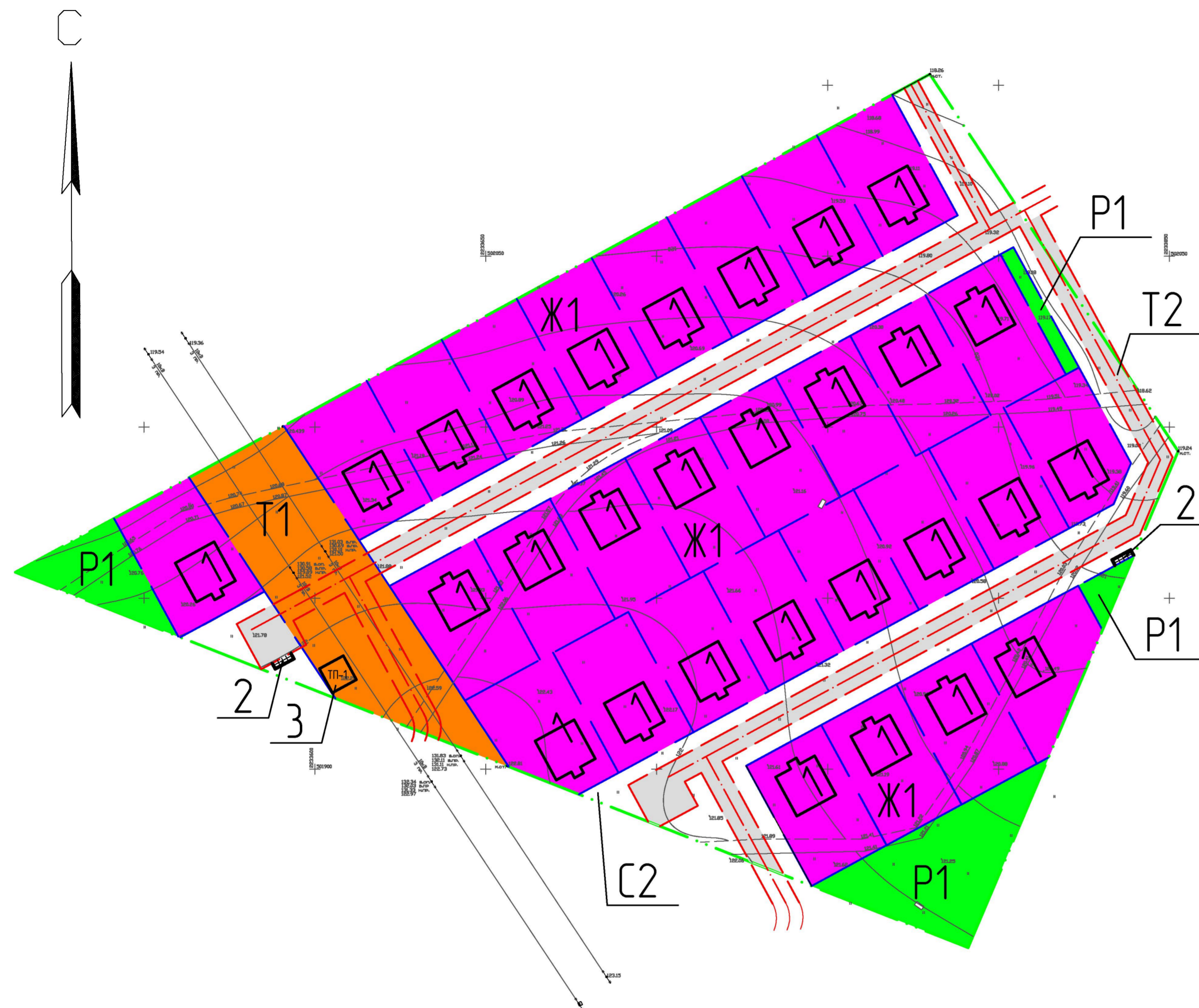
-  T1 Зона объектов инженерной инфраструктуры (охранная зона сущ. сети 10 кВ)
-  T2 Зона объектов транспортной инфраструктуры (дороги, проезды)

Рекреационная зона

-  P1 Зона озеленение общего пользования

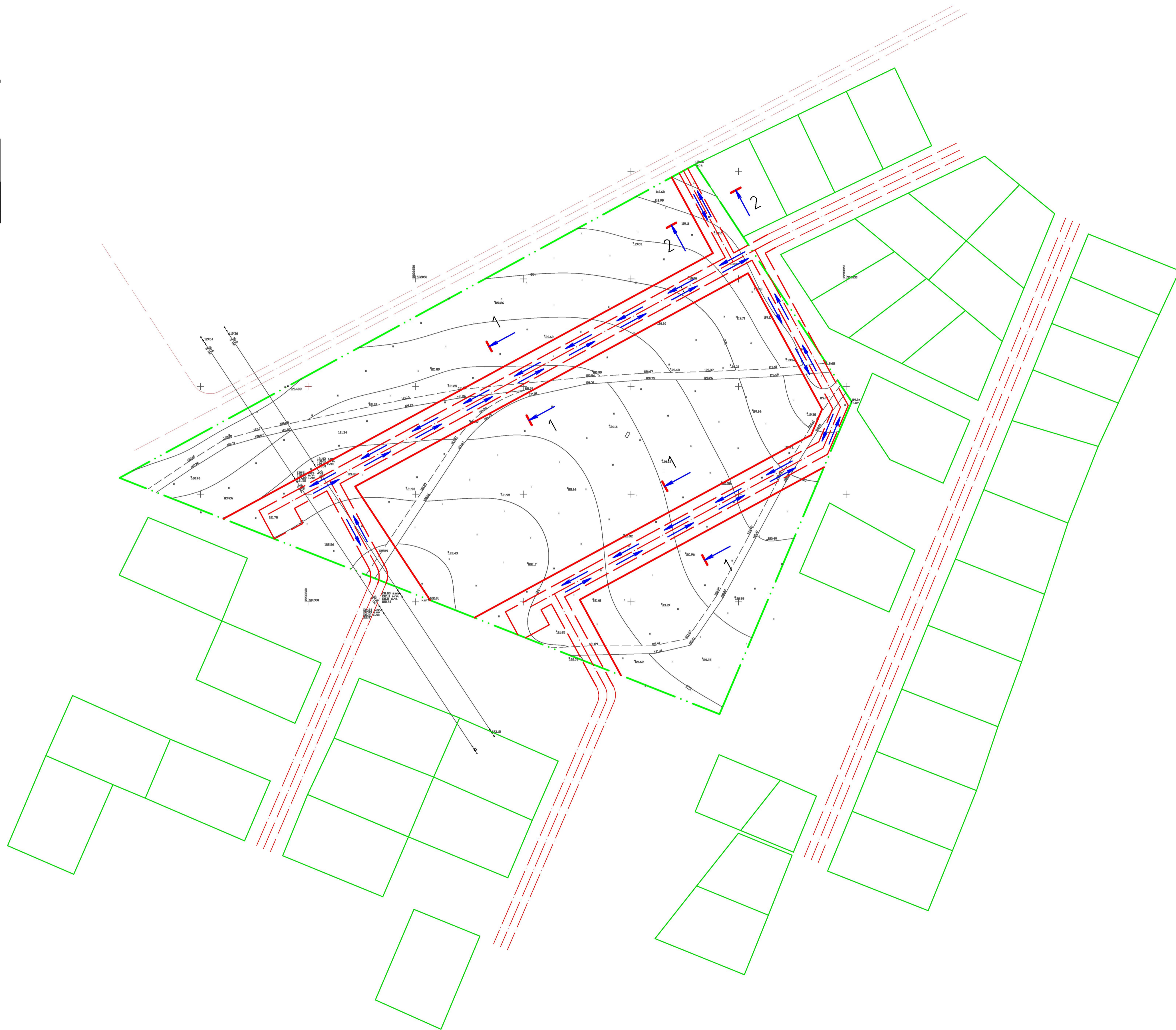
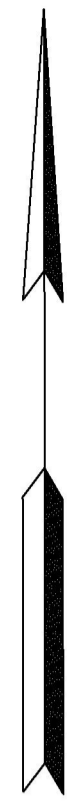
Зона специального назначения

-  C2 Зона озеленение специального назначения

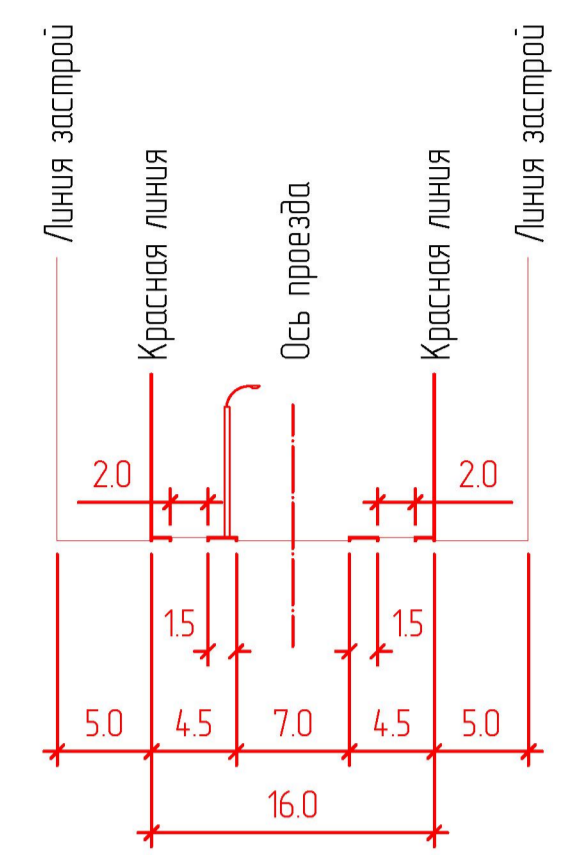


						1-09/2014-ППТ		
						Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново		
Изм.	Колуч.	Лист	N Док.	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	4	
ГИП Разраб. Пучкин Соловьев						Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:1000		
						ООО "ЗападУралПроект"		

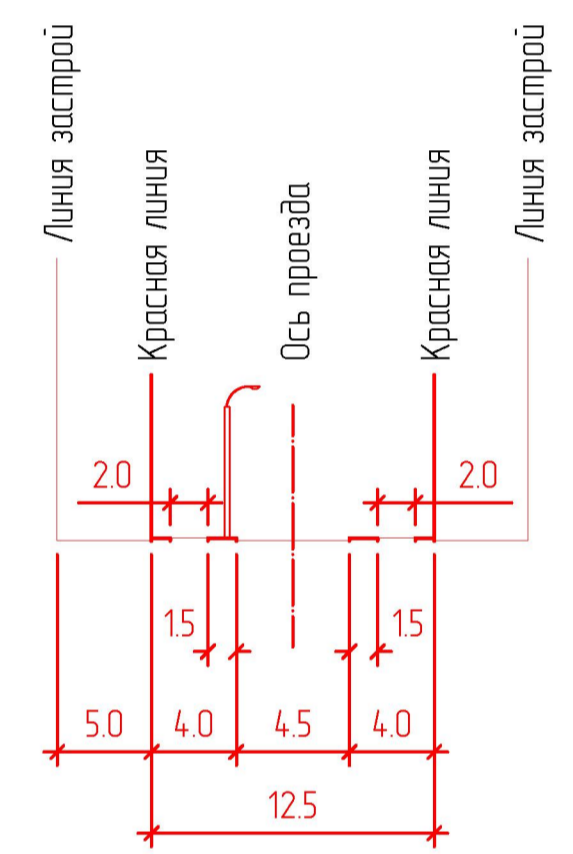
С



разрез 1-1



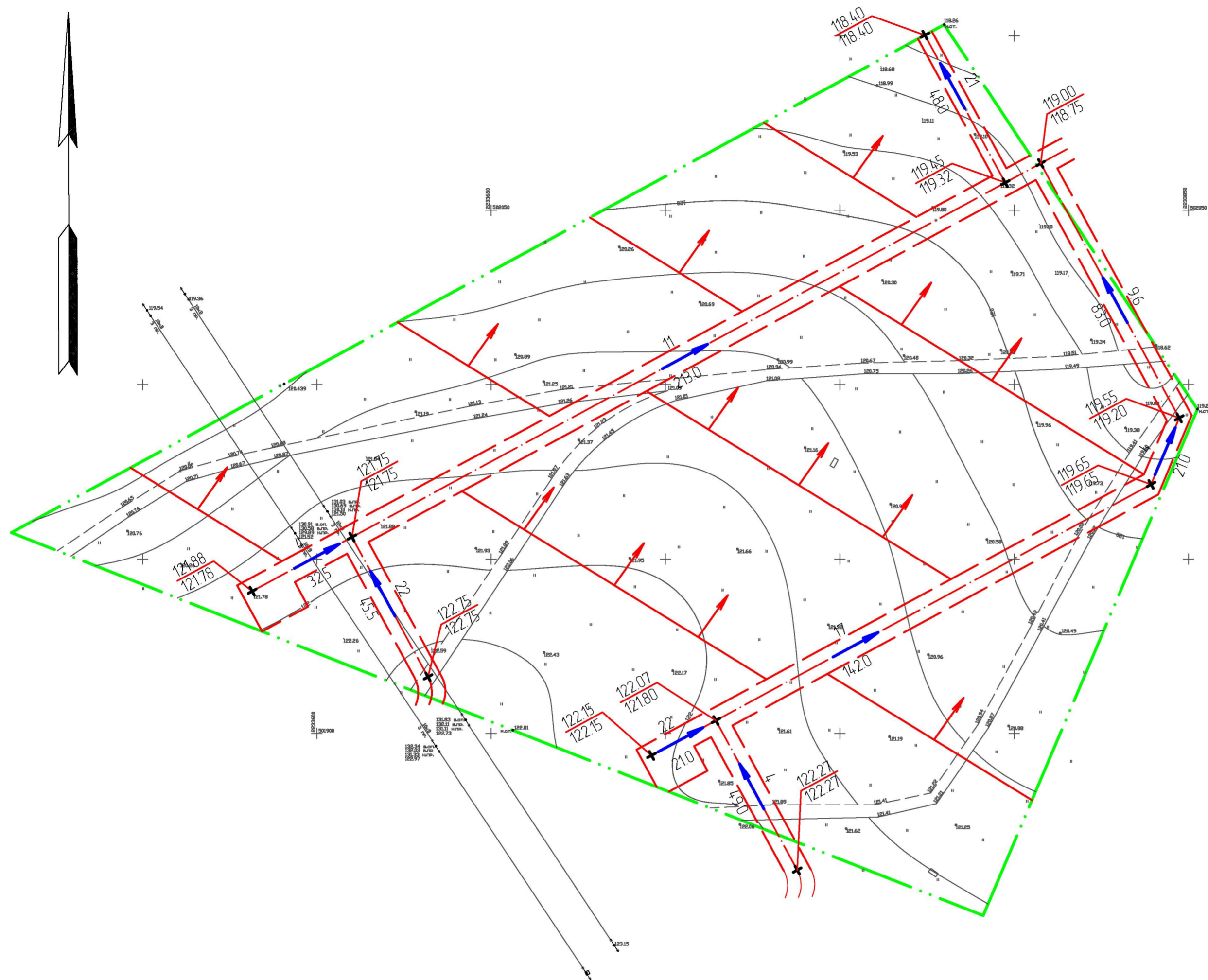
разрез 2-2




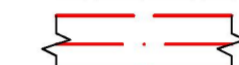
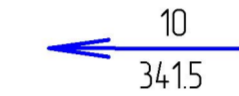
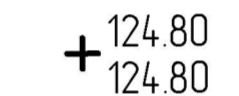

Условные обозначения

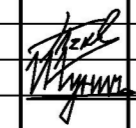
- Существующая полевая дорога
- Проектируемые автопроезды
- Направление движения автотранспорта
- Красная линия
- Граница отвода участка

1-09/2014-ППТ									
Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново									
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Листов	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ	
						П	5		
ГИП Разраб. Пучкин Соловьев						ООО "ЗападУралПроект"			
Схема улично-дорожной сети и схема движения транспорта						М 1:1000			

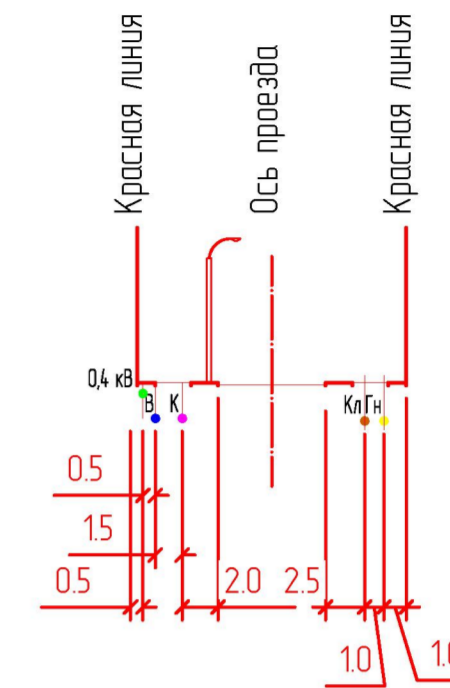


Условные обозначения

-  Существующая полевая дорога
-  Проектируемые автопроезды
-  Уклон
Направление уклона
Расстояние
-  + 124.80 Проектируемая отметка земли
+ 124.80 Существующая отметка земли
-  Граница отвода участка

						1-09/2014-ППТ		
						Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново		
Изм.	Колуч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	6	
ГИП Разраб. Пучкин Соловьев 						Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории М 1:1000		
						ООО "ЗападУралПроект"		

разрез 1-1



Условные обозначения

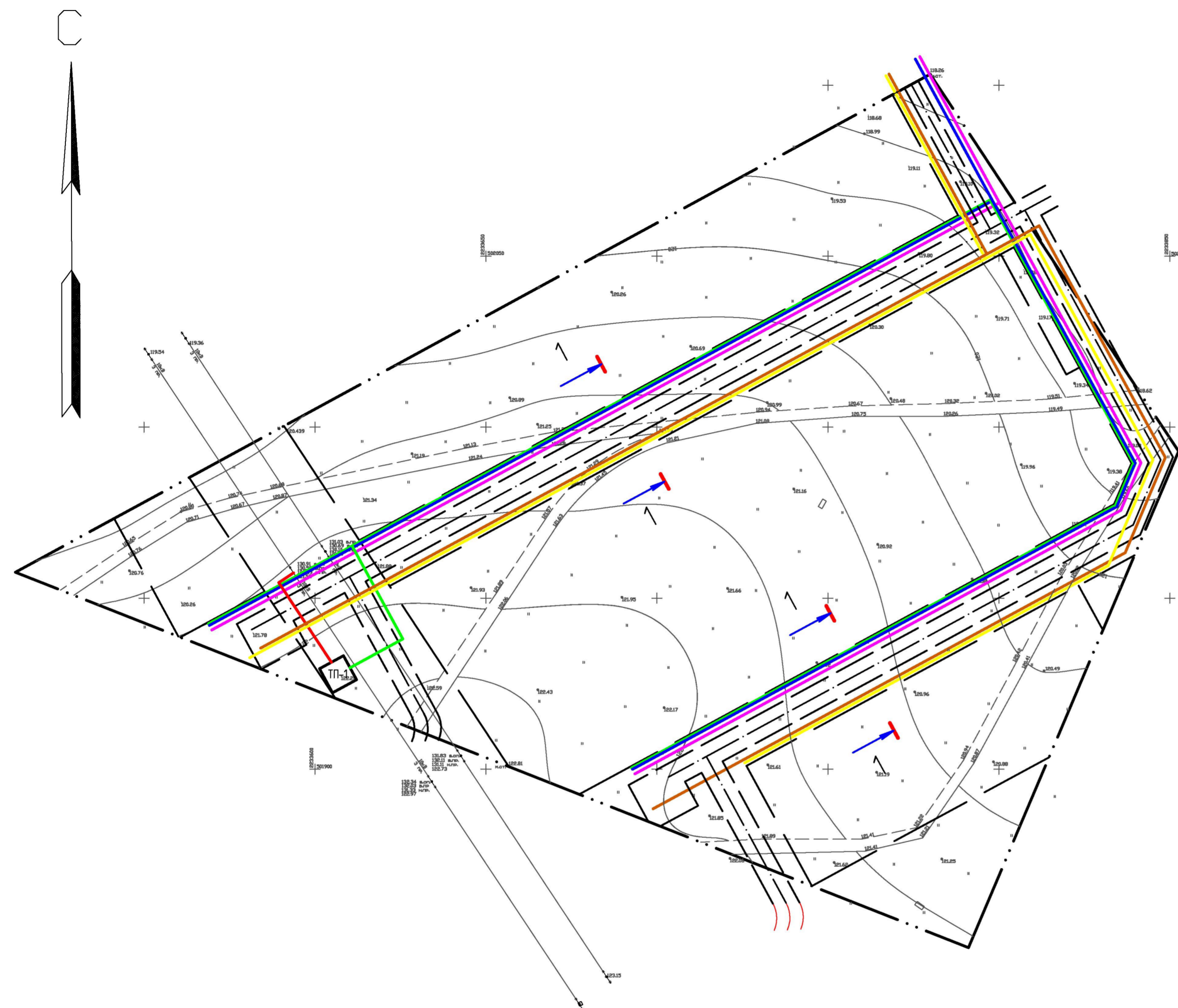
- Существующая полевая дорога
- Проектируемые автопроезды
- Проектируемая граница участка
- Граница отвода участка

Проектируемый сети

- В1 — Хозяйственно-питьевой водопровод
- К1 — Хозяйственно-фискальная канализация
- К2 — Лишневая канализация
- Гн — Газопровод низкого давления
- W1 — Кабельная линия 0.4 кВ
- W2 — Кабельная линия 10 кВ

Существующие сети

- Сеть электроснабжения 10 кВ



						1-09/2014-ППТ		
						Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново		
Изм.	Колуч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	7	
ГИП Разраб. Пучкин Соловьев						ООО "ЗападУралПроект"		
						Схема прокладки инженерных сетей М 1:1000		

СОДЕРЖАНИЕ

- 1 Общая часть
- 2 Градостроительный анализ территории
- 2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования
- 2.2 Действующая система землепользования
- 3 Проектные решения
- 3.1 Порядок формирования границ земельных участков

1 Общая часть

Проект межевания территории жилой застройки “ЖСК Вектор” в границах Лобановского сельского поселения с. Лобанова Пермского района: общей площадью 4,3654 га разработан на основании:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);

- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями);

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ территорий общего пользования, границ земельных участков под жилой застройкой, границ незастроенных земельных участков (планируемых для жилищного строительства, размещения объектов социальной и инженерной инфраструктуры и других объектов).

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков;

- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;

- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Исходными данными для проектирования послужили:

- материалы топографической съемки;

- материалы проекта планировки территории жилой застройки «ЖСК Вектор»
- схемы расположения земельного участка, предоставленного в собственность, аренду, пользование;
- проектные решения по установлению красных линий.

2 Градостроительный анализ территории

2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Планируемая территория площадью 4,3654 га является фрагментом земельного участка с. Лобанова площадью 279,2 га (кадастровый номер отсутствует), представляющего собой центральную часть кадастрового квартала 59:32:3960006.

Разрешенное использование земельного участка — комплексное освоение в целях индивидуального жилищного строительства.

Планируемая территория относится к категории земель населенных пунктов и рассматривается проектом для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Планируемая территория в настоящее время большей частью свободна от застройки и инженерных коммуникаций и представляет собой луг.

Западную часть участка пересекает ЛЭП 10 кВт.

Территория участка «ЖСК Вектор» предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, инженерных сетей, зон отдыха.

2.2 Действующая система землепользования

Планируемая территория в настоящее время большей частью свободна от застройки и инженерных коммуникаций и представляет собой луг.

3 Проектные решения

На период подготовки проекта межевания территория в основном свободна от застройки и объекты планирования, предусмотренные проектом планировки, являются перспективными.

Данным проектом сформировано 44 участка.

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения

условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, предоставленным физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

Размеры земельных участков в границах проектируемых земельных участков запроектированы – с учетом нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований городских и сельских поселений.

3.1 Порядок формирования границ земельных участков

На данной территории согласно представленным данным действует норматив градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности, планируемых к размещению.

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания и других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации, и учитывает следующие виды работ:

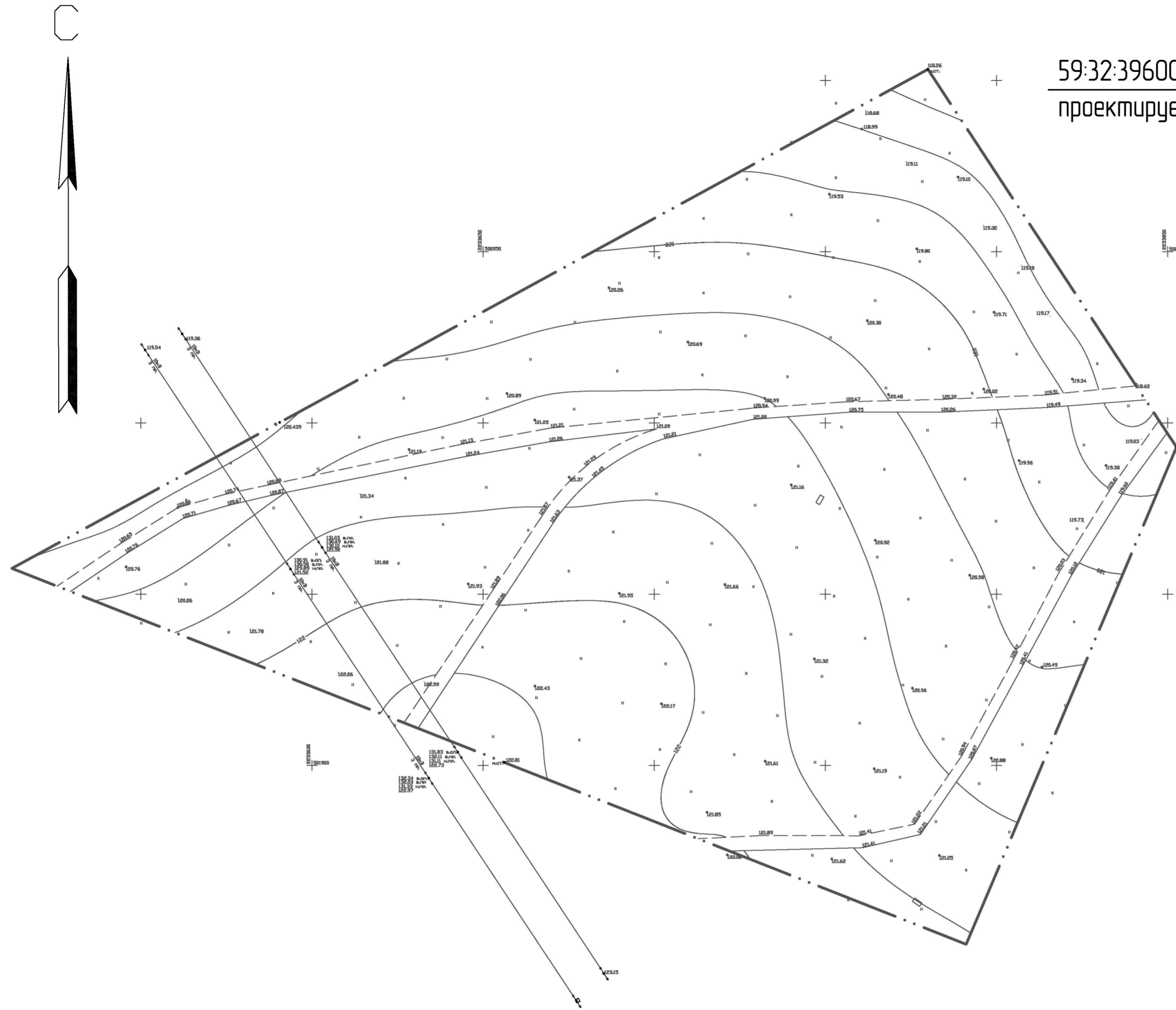
- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела;
- утверждение его в установленном порядке;
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.



Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других линий.

Ситуационный план М 1:20000

59:32:3960006:5938
проектируемый участок



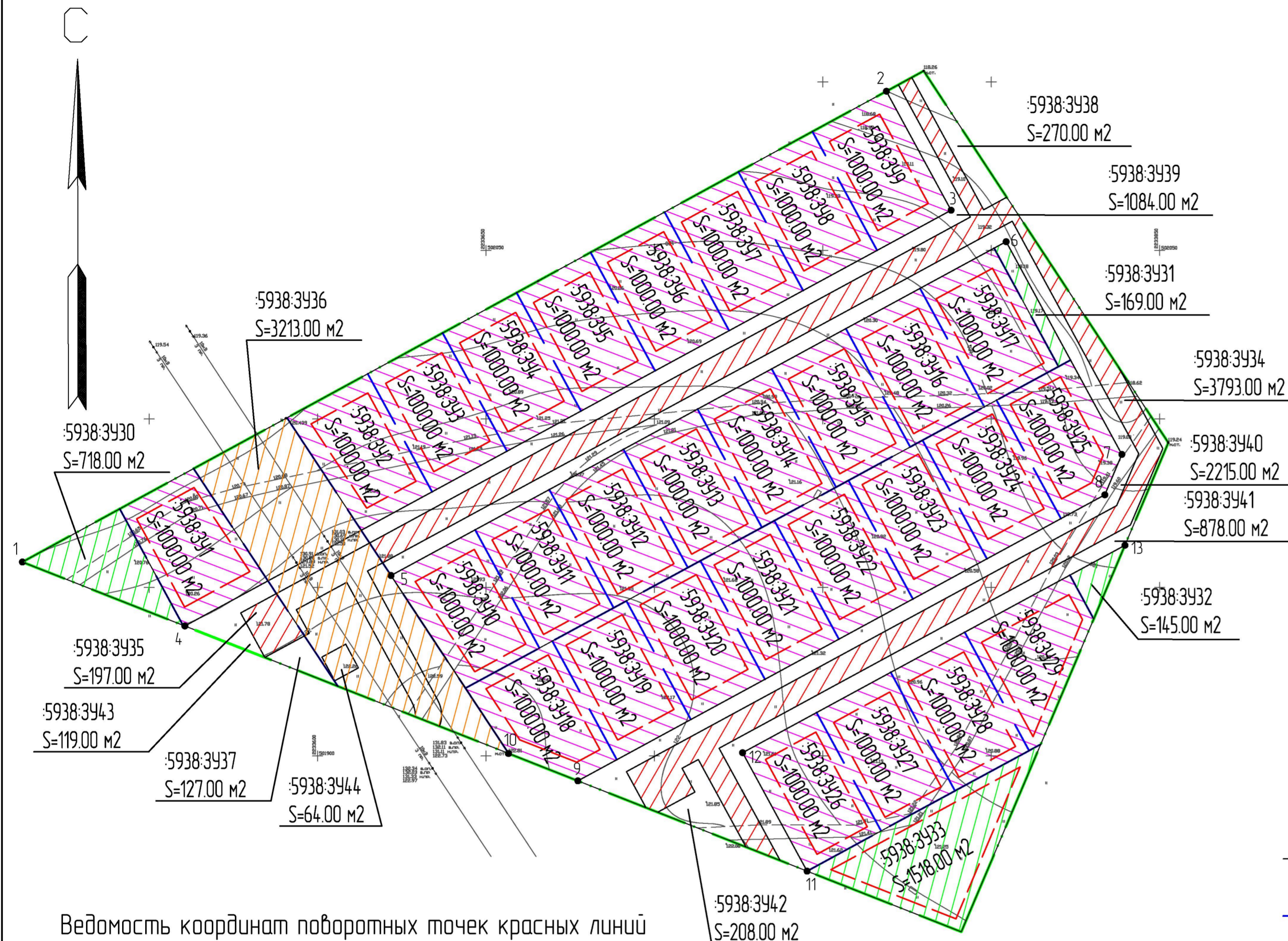
Условные обозначения

-  Граница отвода участка
-  Проектируемый участок

						1-09/2014		
						Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	1	
ГИП Разраб.						ООО "ЗападУралПроект"		
						План фактического использования территории М 1:1000		

Ведомость земельных участков

Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка м2
1-29	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	29000.00
30.	Озеленение общего пользования	718.00
31.	Озеленение общего пользования	169.00
32.	Озеленение общего пользования	145.00
33.	Озеленение общего пользования	1518.00
34.	Для размещения объектов транспортной инфраструктуры	3793.00
35.	Для размещения объектов транспортной инфраструктуры	197.00
36.	Охраняемая зона ЛЭП 10 кВ	3149.00
37.	Озеленение специального назначения	127.00
38.	Озеленение специального назначения	270.00
39.	Озеленение специального назначения	1084.00
40.	Озеленение специального назначения	2215.00
41.	Озеленение специального назначения	878.00
42.	Озеленение специального назначения	208.00
43.	Озеленение специального назначения	119.00
44.	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	64.00
Итого:		43654



Ведомость координат поворотных точек красных линий

	X	Y
1	501957.5700	2233512.3500
2	502097.2475	2233768.8751
3	502061.9209	2233788.0243
4	501938.5713	2233560.5943
5	501953.5599	2233621.7923
6	502052.6052	2233804.4104
7	501989.4838	2233838.7795
8	501977.4824	2233833.7007
9	501892.6310	2233677.2531
10	501900.7280	2233656.6918
11	501865.8328	2233745.3032
12	501900.8461	2233726.1752
13	501962.5192	2233839.6721

Условные обозначения

- Границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства (красные линии)
- - - - - Условные границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства
- - - - - Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

						1-09/2014		
						Проект планировки территории жилой застройки "ЖСК Вектор" в Лобановском сельском поселении с. Лобаново		
Изн.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
				<i>Мещ</i>	04.15			
						СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П	2	
						000 "ЗападУралПроект"		
						М 1:1000		



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛОБАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.08.2014

№ 296

**О разработке документации по
планировке территории земельного
участка с кадастровым номером
59:32:3960006:5938**

Руководствуясь ч. 5 ст. 41, ч. 1 ст. 42, ч. 1 ст. 43, ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 5 Устава муниципального образования «Лобановское сельское поселение», обращения ЖСК «Вектор»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить жилищно-строительному кооперативу «Вектор» разработку документации по планировке территории в отношении земельного участка общей площадью 43654 кв.м. с кадастровым номером 59:32:3960006:5938, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Лобановское сельское поселение, с. Лобаново.

2. Разработку документации по планировке территории вести в соответствии с действующими требованиями градостроительного законодательства.

3. Администрации муниципального образования «Лобановское сельское поселение» в течении 10 дней со дня принятия настоящего Постановления уведомить отдел архитектуры и градостроительства комитета имущественных отношений администрации Пермского муниципального района о его принятии.

4. Опубликовать настоящее Постановление на официальном сайте Лобановского сельского поселения и в Бюллетене правовых актов муниципального образования «Лобановское сельское поселение».

5. Контроль исполнения Постановления оставляю за собой.

Глава поселения



И.А. Варушкин



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛОБАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.02.2015

№ 66

**Об утверждении проекта планировки
территории в отношении земельного
участка с кадастровым номером
59:32:3960006:5938**

В соответствии со статьями 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Лобановского сельского поселения, протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах публичных слушаний от 15.01.2015

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории и проект межевания территории в отношении земельного участка площадью 43654 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Лобановское сельское поселение, с. Лобаново, с кадастровым номером: 59:32:3960006:5938.

2. Опубликовать настоящее Постановление на официальном сайте Лобановского сельского поселения и в Бюллетене правовых актов муниципального образования «Лобановское сельское поселение».

3. Контроль исполнения Постановления оставляю за собой.

И.п. главы поселения

А.С. Кочкин

