

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.04.2017

№ 24-С

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания части территории д. Петровка Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе ул. Ташлыкова, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392

В соответствии с п. 20 ч. 1, ч. 4 ст. 14, ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ч. 13 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 51-6 Устава муниципального образования «Пермский муниципальный район», распоряжением управления архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от 20.10.2016 № 912-р «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории д. Петровка Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе ул. Ташлыкова, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392», протоколом публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания части территории д. Петровка Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе ул. Ташлыкова, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392, от 02.02.2017, заключением о результатах публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания части территории д. Петровка Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе ул. Ташлыкова, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392, от 08.02.2017,

администрация Пермского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания части территории д. Петровка Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе ул. Ташлыкова, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района в течение 7 дней со дня принятия настоящего постановления направить проект планировки и проект межевания территории главе Култаевского сельского поселения.

3. Настоящее постановление опубликовать в муниципальной газете «Нива» и разместить на официальном сайте Пермского муниципального района www.permraion.ru.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Проект планировки и проект межевания территории разместить на официальном сайте Пермского муниципального района www.permraion.ru.

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на начальника управления архитектуры и градостроительства, главного архитектора администрации Пермского муниципального района Е.Г. Небогатикову.

Глава администрации
муниципального района



В.Ю. Цветов

ИП Двинянинов А.В.

**ИНН 590700650566 р/с 40802810749770004345 в Пермском отделении
№ 6984/0309 Западно-Уральский банк ОАО «Сбербанк России»
к/с 3010181090000000060 БИК 045773603,
614112, г.Пермь, ул.Репина, д.71, кв.106, тел. 89641979330**

Утвержден постановлением
Пермского муниципального района
№ _____ от _____ 20 ____ г.

**Проект планировки части территории
д.Петровка Култаевского сельского поселения
Пермского муниципального района
Пермского края в районе ул.Ташлыкова
в отношении земельных участков с кадастровыми номерами
59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392, с целью
перераспределения земель для организации подъезда**

Пояснительная записка

2016

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Страница
Часть I	Основная часть проекта планировки территории	3
1.1	Задачи проекта планировки территории	3
1.2	Исходно-разрешительная документация	4
1.3	Общая характеристика объекта проектирования	5
1.4	Положение о размещении объектов капитального строительства	7
1.5	Территории общего пользования и красные линии	8
1.6	Охранные зоны и зоны с особыми условиями использования территории	9
1.7	Основные технико-экономические показатели проекта	14
1.8	Чертеж планировки территории М 1:200	15
Часть II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	16
2.1	Анализ современного использования территории	16
2.2	Природные условия и ресурсы	18
2.3	Транспортно-экономическая характеристика Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района	24
2.4	Ограничения в использовании территории	25
2.5	Обоснование выбора проектного решения	29
2.6	Вертикальная планировка	36
2.7	Комплекс мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	36
2.8	Инженерное оборудование территории	38
2.9	Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	40
2.10	Схема организации улично-дорожной сети Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500	41
Часть III	Проект межевания	42
3.1	Основные положения проекта межевания территории	42
3.2	Проект межевания М 1:500	44

Часть I. Основная часть проекта планировки территории

1.1. Задачи проекта планировки территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории подготовлен в целях:

- перераспределения земель в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392 и организации подъезда;
- установление правового регулирования земельных участков;
- повышение эффективности использования территории поселения;
- формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на них;

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

Картографический материал выполнен в местной плоской прямоугольной системе координат МСК-59, система высот - Балтийская.

1.2. Исходно-разрешительная документация

Основанием для разработки проекта планировки части территории деревни Петровка Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе улицы Ташлыкова с целью

перераспределения земель в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392 и организации подъезда является распоряжение Управления архитектуры и градостроительства Администрации Пермского муниципального района № 912-р от 20.10.2016 г.

При разработке проекта планировки и межевания части территории Култаевского сельского поселения учтены требования, указания и рекомендации следующих нормативных правовых документов:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 20 марта 2011 года №41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ « О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. САНПИН 2.1.4.1110-02" № 10 от 2002-03-14 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения" № СНиП 2.04.02-84 от 01.01.1985г.;
- Постановление "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" №138 от 11.03.2010г.;
- Генеральный план и Правила землепользования и застройки Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края;
- Кадастровый план территории;
- Кадастровые выписки о земельных участках.

1.3. Общая характеристика объекта проектирования

Проектируемая территория ограничена частью кадастрового квартала 59:32:1410001, расположенной на территории Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района в деревне Петровка по улице Ташлыкова.

Проект планировки разработан с учетом анализа физико - географических, социально - экономических, экологических условий и с учетом ограничений, действующих на территории участков.

На проектируемой территории планируется формирование земельного участка из земельных участков 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392 и земель находящихся в муниципальной собственности.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 59:32:1410001:1376, площадью 360 кв.м., в настоящее время находится в собственности у Лобановой Ольги Александровны (свидетельство о ГРП от 11.11.2014г.). На вышеуказанном земельном участке расположено 1-этажного

блочное здание магазина с кадастровым номером 59:32:1410001:4803, площадью 191,9 кв.м., также находящегося в собственности у Лобановой Ольги Александровны (свидетельство о ГРП от 11.11.2014г.). Данный земельный участок относится к категории земель - «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для объектов общественно-делового значения».

Исходный земельный участок с кадастровым номером 59:32:1410001:1392, площадью 68 кв.м., в настоящее время находится в собственности публично-правовых образований. Указанный земельный участок относится к категории земель - «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для объектов общественно-делового значения».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района, утвержденных решением Совета Депутатов Култаевского сельского поселения № 53 от 09.06.2014г. исходные земельные участки расположены в территориальной зоне ЦЛ (зона центров локального назначения). Разрешенное использование исходных земельных участков, с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376 и 59:32:1410001:1392, не соответствуют ни одному из видов разрешенного использования установленных для территориальной зоны ЦЛ (зона центров локального назначения).

В дальнейшем планируется на основании утвержденного проекта планировки осуществить постановку на государственный кадастровый учет земельного участка с разрешенным использованием, соответствующим Правилам землепользования и застройки Култаевского сельского поселения «магазины».

Вдоль северной, западной и восточной сторон участка расположены земли находящиеся в муниципальной собственности (в т.ч. дорога и проезд), с южной стороны – земельный участок 59:32:1410001:1378.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет 1,2 га.

В настоящее время территория расположена в зоне с особыми условиями использования - приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино, имеются размещенные объекты инженерной инфраструктуры: линия электропередач 0,4 кВ, газопровод и водопровод.

В границах проектируемой территории объекты самовольного размещения отсутствуют.

Рельеф участка спокойный, с уклоном 0,004.

1.4. Положение о размещении объектов капитального строительства

Размещение элементов планировочной структуры в границах территории проектирования осуществлялось с учетом особенностей рельефа и расположения относительно других земельных участков.

В целях формирования планировочного квартала и земель общего пользования определены красные линии и их параметры.

В соответствии с проектом планировки территории образован земельный участок с разрешенным использованием: магазины, торговые комплексы, торговые павильоны общей площадью до 150 кв. метров, общей площадью 526 кв.м.

На проектируемой территории с учетом Правил землепользования и застройки Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района, утвержденных решением Совета Депутатов Култаевского сельского поселения № 53 от 09.06.2014г. линии регулирования застройки для территориальной зоны ЦЛ (зона центров локального назначения) не установлены.

1.5. Территории общего пользования и красные линии

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Как правило, ширина улиц и дорог в красных линиях принимается, м: магистральных дорог - 50-75; магистральных улиц - 40-80; улиц и дорог местного значения -15-25.

Ширина проездов не установлена и по проекту планировки в красных линиях составляет от 7 до 36 м., что связано со стесненными условиями существующей организации проектируемой части территории.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№№ точек	Y	X
1	2210674.52	508706.59
2	2210701.17	508689.95
3	2210715.54	508712.92
4	2210728.02	508704.08
5	2210713.03	508679.34
6	2210717.96	508676.07
7	2210727.60	508671.92
8	2210747.86	508668.47
9	2210747.00	508662.93
10	2210729.05	508665.90
11	2210725.08	508668.42
12	2210715.33	508652.80
13	2210714.48	508651.46
14	2210717.77	508650.22
15	2210714.41	508644.88
16	2210713.21	508637.13
17	2210714.27	508630.69
18	2210716.17	508626.88
19	2210675.82	508696.53
20	2210693.60	508685.78
21	2210696.82	508683.91
22	2210672.49	508649.28
23	2210662.13	508636.12

1.6. Охранные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

В состав зон ограничений на использование территорий входят: санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов; коридоры основных инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопроводов, газопроводов и др.); зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранные и прибрежные защитные полосы рек и ручьёв.

Объекты культурного наследия. В соответствии с материалами в пределах рассматриваемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Ограничений хозяйственной деятельности по условиям охраны объектов культурного наследия не имеется.

Охранные зоны инженерных коммуникаций устанавливаются в целях обеспечения их нормального функционирования и обеспечения безопасности населения. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах зоны осуществляются в соответствии со специальными нормативами и правилами.

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 2 м, при напряжении до 1 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Охранная зона газопровода высокого давления

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Водоохранные и прибрежные защитные полосы рек и ручьев, сервитуты.

В соответствии с материалами в пределах рассматриваемого земельного участка (в т.ч. сведениями государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав) данные зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют, ограничений хозяйственной деятельности не предусмотрено.

Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино.

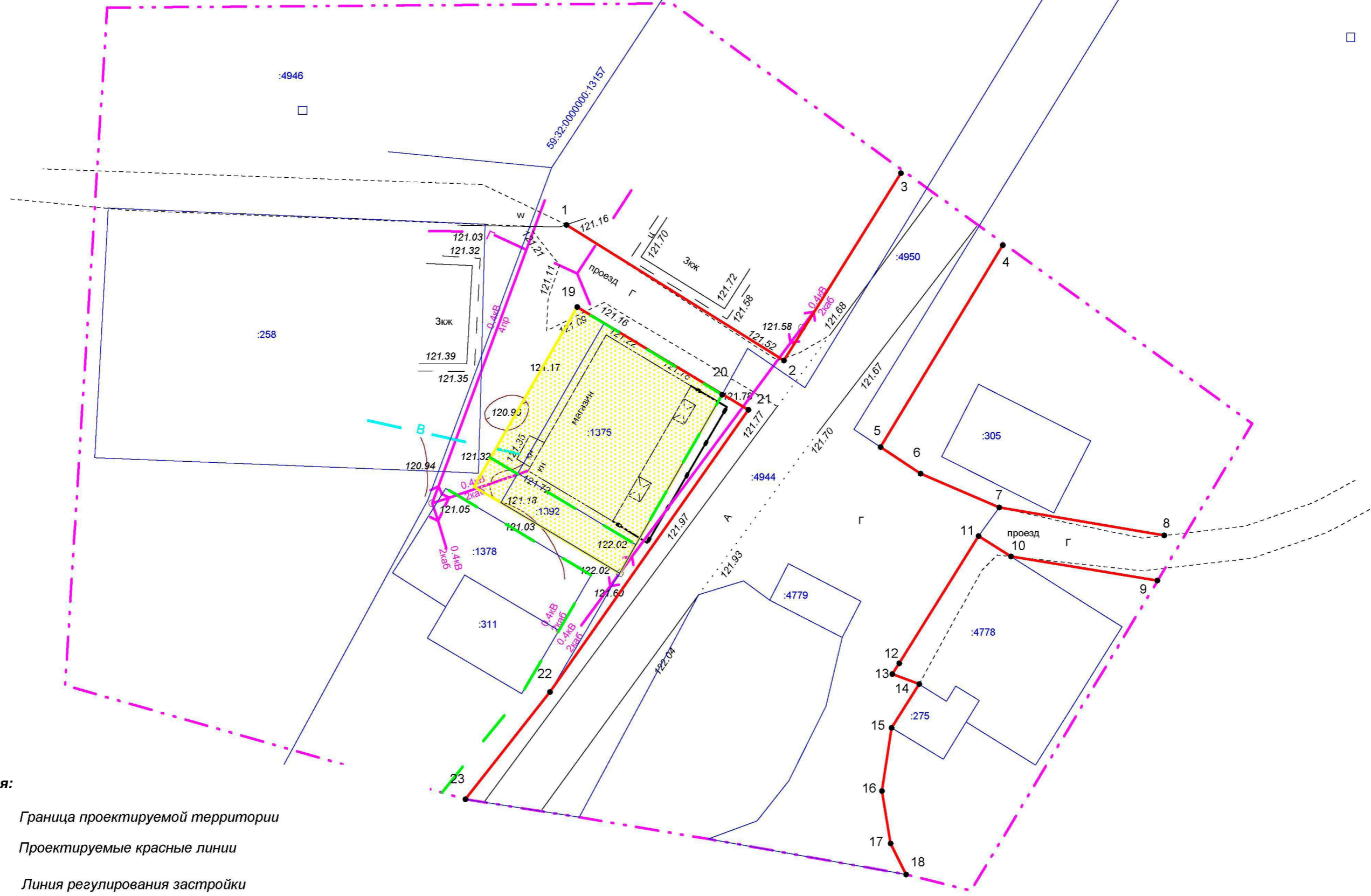
В соответствии с кадастровым планом территории проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования - приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино. Установлено Постановлением "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" №138 от 11.03.2010г.

Решения отражены на Схеме границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500.





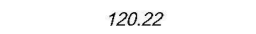



1.7. Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 2

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	1,2
	В том числе территории:		
	ЦЛ (зона центров локального значения)	га	0,32
	ЖС (зона среднеэтажной жилой застройки)	га	0,88
1.2	Из общей площади проектируемой территории - территории общего пользования - всего	га	0,91
	Из них:		
	улицы, дороги, проезды, площади	га	0,29
2	Объекты капитального строительства		
2.1	Объекты коммерческого назначения (магазины)	количество зданий	1
2.2	Площадь застройки	кв.м.	232
2.3	Средняя этажность застройки	этаж	1
3	Транспортная инфраструктура		
3.1	Протяженность улично-дорожной сети -всего	м	135,5
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
4.1	Водоснабжение	-	Централизованное
4.2	Канализация	-	Индивидуальный септик
4.3	Электроснабжение	Тыс. кВт/ч	1527
4.4	Теплоснабжение	-	Индивидуальная котельная



Условные обозначения:

-  Граница проектируемой территории
-  Проектируемые красные линии
-  Линия регулирования застройки
-  Проектируемый земельный участок
-  Границы и кадастровые номера земельных участков по сведениям ГКН
-  Высотные отметки
-  Существующая воздушная линия электропередач
-  Существующий газопровод
-  Существующий водопровод

						ПП-2016		
						Проект планировки части территории д.Петровка Култаевского с/пос. Пермского муниципального района Пермского края в районе ул.Ташлыкова в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392, с целью перераспределения земель для организации подъезда		
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Чертеж проекта планировки территории М 1:500						ИП Двигянинов А.В.		
Разраб.	Двигянинов А.В.				12.16.			

Часть II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Анализ современного использования территории

Проектируемая территория ограничена частью кадастрового квартала 59:32:1410001, расположенной на территории Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района в деревне Петровка по улице Ташлыкова.

Проект планировки разработан с учетом анализа физико - географических, социально - экономических, экологических условий и с учетом ограничений, действующих на территории участков.

На проектируемой территории планируется формирование земельного участка из земельных участков 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392 и земель находящихся в муниципальной собственности.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 59:32:1410001:1376, площадью 360 кв.м., в настоящее время находится в собственности у Лобановой Ольги Александровны (свидетельство о ГРП от 11.11.2014г.). На вышеуказанном земельном участке расположено 1-этажного блочное здание магазина с кадастровым номером 59:32:1410001:4803, площадью 191,9 кв.м., также находящегося в собственности у Лобановой Ольги Александровны (свидетельство о ГРП от 11.11.2014г.). Данный земельный участок относится к категории земель - «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для объектов общественно-делового значения».

Исходный земельный участок с кадастровым номером 59:32:1410001:1392, площадью 68 кв.м., в настоящее время находится в собственности публично-правовых образований. Указанный земельный участок относится к категории земель - «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для объектов общественно-делового значения».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района, утвержденных решением Совета Депутатов Култаевского сельского поселения № 53 от 09.06.2014г. исходные земельные участки расположены в территориальной зоне ЦЛ (зона центров локального назначения). Разрешенное использование исходных земельных участков, с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376 и 59:32:1410001:1392, не соответствуют ни одному из видов разрешенного использования установленных для территориальной зоны ЦЛ (зона центров локального назначения).

В дальнейшем планируется на основании утвержденного проекта планировки осуществить постановку на государственный кадастровый учет земельного участка с разрешенным использованием, соответствующим Правилам землепользования и застройки Култаевского сельского поселения «магазины».

Вдоль северной, западной и восточной сторон участка расположены земли находящиеся в муниципальной собственности (в т.ч. дорога и проезд), с южной стороны – земельный участок 59:32:1410001:1378.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет 1,2 га.

В настоящее время территория расположена в зоне с особыми условиями использования - приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино, имеются размещенные объекты инженерной инфраструктуры: линия электропередач 0,4 кВ, газопровод и водопровод.

В границах проектируемой территории объекты самовольного размещения отсутствуют.

Рельеф участка спокойный, с уклоном 0,004.

2.2. Природные условия и ресурсы

2.2.1. Климатические условия

Местность представляет собой возвышенную волнисто-вогнутую равнину с высотами от 100 до 200 метров в центре и до 300 метров на периферии, изрезанную долинами речек и ручьев. Климат умеренно-континентальный. Изотерма среднегодовой температуры воздуха 1,5 градусов С проходит по южному краю района. Повсеместно значительна разница между температурами лета и зимы. Июльские температуры колеблются в пределах +17,0 +18,5 град.С, январские в пределах -15 -15,7 град.С. Продолжительность безморозного периода у почвы 80-100 дней. Годовое количество осадков 425-510 мм, 80 процентов их выпадает за период с апреля по октябрь. Снег на полях лежит 165-170 дней. По северной и западной окраинам района протекает река Кама (Камское и Воткинское водохранилища), по восточной - река Сылва (Камское водохранилище). Леса района состоят из еловых и пихтово-еловых, реже из сосновых и березовых насаждений. Значительна примесь широколиственных пород - липы, в меньшей степени клена.

2.2.2. Гидрография

Гидрография района представлена средним течением Камы и нижним течением реки Сылвы. К району относятся акватории значительной части Сылвенского залива Камского водохранилища, и русловая часть верхней зоны Воткинского водохранилища, а также несколько сотен малых рек и ручьев. Гидросеть района подчеркивает особенности рельефа, и все крупные водотоки берут свое начало на склонах Тулвинской возвышенности. Реки Пизя, Юг, Качка и две Мулянки впадают в Каму, а Сыра и Бабка являются притоками Сылвы.

Сток Камы зарегулирован плотинами Камской и Воткинской ГЭС. Водный режим Камы на территории Пермского района определяется в основном, величиной среднесуточных расходов через плотину Камской ГЭС и

подпором от плотины Воткинской ГЭС. Сылва в пределах рассматриваемой территории, представляет собой обширный залив Камского водохранилища.

Гидрографическая сеть на территории Пермского района хорошо развита и представляет собой широко разветвленную сеть речных долин и логов, которые хорошо дренируют местность.

Грунтовые воды на водоразделах залегают в основном на глубине более 10 метров. В понижениях водоразделов, на шлейфах склонов при боковом подтоке грунтовых вод в условиях избыточного увлажнения формируются глееватые или глеевые почвы. Режим грунтовых вод аллювиальных отложений зависит от режимов рек. Максимально высокие уровни грунтовых вод бывают в период половодья, минимальные в меженный период. Уровень грунтовых вод в пойме 4-5 метров, иногда 1-2 метра, нередко грунтовые воды подходят близко к поверхности или выходят на поверхность, особенно в притеррасной пойме. В зависимости от длительности избыточного увлажнения формируются луговые, лугово-болотные или болотные почвы.

Территория Пермского района входит в Камскую гидрогеологическую область, в которой широко распространены грунтовые воды аллювиальных отложений и шешминского терригенного комплекса. Особенность последнего - сильная, очень неравномерная загипсованность пород. В одном и том же населенном пункте могут быть воды разной степени минерализации - от 0,3-0,4 до 5-8 г/л, чаще 0,5-1,0 г/л. Характерно также быстрое увеличение минерализации с глубиной. В местах выхода на поверхность шешминских отложений воды залегают на глубине от 7 до 140 метров. Водообильность комплекса неодинакова. Дебит скважин колеблется от 0,1 до 20 л/сек, чаще 0,3-2,0 л/сек. В зоне активного водообмена воды комплекса гидрокарбонатно-кальциевые, их жесткость составляет до 5 мг-экв. Подземными водами шешминского комплекса снабжаются населенные пункты, предприятия и фермы. Производительность одиночных скважин 1,0-2,0 л/сек.

В западной части района проходит Белебеевский водоносный комплекс. Глубина залегания трещинно-грунтовых вод чаще 5-10 м, трещино-платовых от 25 до 130 метров. Из-за значительной глинистости белебеевская толща обладает невысокой водообильностью. Дебиты скважин колеблются от 0,2 до 5,2 л/сек, но чаще равен 0,8 л/сек. Преобладают умеренно жесткие (3-6 мг-экв) гидрокарбонатные воды, с минерализацией 0,1-0,5 г/л. С глубиной минерализация возрастает, воды становятся сульфатными и хлоридными.

На правом берегу Камы на поверхность выходит Соликамский водоносный комплекс. Водообильность его незначительна, вода высокой минерализации.

Водоносных горизонтов, перспективных для централизованного водоснабжения в Пермском районе нет. За счет подземных вод можно обеспечить небольшие предприятия и отдельные населенные пункты при условии контроля за качеством воды как в процессе бурения, так и эксплуатации водозаборных сооружений.

На территории Култаевского сельского поселения, неподалеку от территории проектирования расположены река Мулянка, река Подборная, река Усолка, река Большая Усолка, река Малая Усолка, река Гальничная, река Опалиха и два пруда

2.2.3. Почвы и рельеф

При почвенном районировании территория Пермского района отнесена в Осинско-Оханско-Пермский район дерново-средне-, слабо- и сильноподзолистых почв.

Дерново-подзолистые почвы, сформировавшиеся под пологом елово-пихтовых лесов с примесью широколиственных пород имеют наибольшее распространение на территории района и составляют основной фон почвенного покрова, который составляет 49% сельскохозяйственных земель и часть земель овражно-балочного комплекса.

Также для района характерно наличие больших площадей дерновых почв, которые сформировались на обширных надпойменных террасах р.Камы и ее крупных притоков в депрессиях водоразделов и по шлейфам склонов при наличии минерализованных грунтовых вод. Площадь их распространения занимает 14,5%.

По вершинам всхолмлений, перегибам склонов встречаются древесно-карбонатные почвы (1,2%), на возвышенных равнинах дерново-бурые почвы (3,8%), но днищам логов - дерновые намывные почвы (0,3%). Аллювиальные надпойменные почвы занимают 6,4%. Пятую часть всей территории сельхозземель (17,5%) занимают почвы овражно-балочной системы и крутосклонов.

В целом, в районе преобладают почвы тяжелого механического состава: глинистые, суглинистые, средне- и легкосуглинистые, супесчаные и песчаные.

Рельеф территории Пермского района в основном холмисто-увалистый. В этой части Пермского края формирование рельефа наиболее близко к завершению, поэтому вершины холмов и увалов неширокие, преобладающим элементом рельефа являются пологие длинные склоны различных экспозиций.

Разветвленная сеть логов в районе является результатом древнеэрозионных процессов. Лога залесены и задернованы, ширина и глубина их колеблется в больших пределах, склоны покатые и крутые, днища чаще узкие, иногда выположены и в большинстве переувлажнены, что вызвало заболачивание почв. Днища логов служат ложем для многочисленных рек и ручьев, питающих крупные реки.

Оценивая инженерно-геологические условия территории, можно отметить следующие неблагоприятные условия ее освоения:

Наличие крутых склонов, интенсивно расчлененных оврагами на территориях, расположенных по берегам Камского водохранилища. Освоение

этих территорий требует проведения вертикальной планировки и противоэрозионных мероприятий.

Наличие надпойменных террас с близким залеганием уровня грунтовых вод, заболоченные и заторфованные на отдельных участках, что требует проведения мероприятий по понижению грунтовых вод.

Большие площади рек, затопляемых паводками.

2.2.4. Современное использование территории

Граница Култаевского сельского поселения проходит по границе Кондратовского сельского поселения, по границе Савинского сельского поселения, по реке Мулянке, по границе Гамовского сельского поселения, по границе Юговского и Юго-Камского сельского поселения, по границе Заболотского сельского поселения и города Перми.

На территории Култаевского сельского поселения по данным на 01.01.2012г. проживает 10984 человека в 33 населенных пунктах: с. Култаево (с д. Аникино, д. Кичаново, д. Севастьяны, д. Шумки) – 5271 (+ 44 + 466 + 2 + 53) чел.; с. Башкултаево – 698 чел.; д. Болгары – 171 чел.; д. Заполье – 8 чел.; д. Косотуриха – 305 чел.; д. Протасы – 207 чел.; д. Дикая Гарь – 118 чел.; д. Мокино – 360 чел.; с. Нижние Муллы (с д. Ежи, д. Мураши, д. Петровка, д. Пищальниково, д. Усть-Тары, д. Федотово, д. Шилово) – 914 (+ 82 + 75 + 1385 + 109 + 184 + 10 + 69) чел. Поселение отличается выгодным транспортно-географическим положением. С юга на север проходит дорога регионального значения Пермь – Юго-Камский через населенные пункты: д. Кичаново, с. Култаево, д. Косотуриха, д. Болгары, д. Степаново, д. Ключики. От д. Костуриха идет дорога регионального значения в направлении Усть-Качкинского сельского поселения. Расстояние от с. Култаево до районного центра (г. Пермь) – 15 км, до других крупных населенных пунктов: с. Нижние Муллы – 6 км, с. Башкултаево – 6 км, д. Кичаново – 3 км, д. Мокино – 3 км, п. Протасы – 4 км.

2.2.5. Объекты культурного наследия

На территории Култаевского сельского поселения выявлены и внесены в государственный реестр 8 (восемь) объектов культурного наследия, на основании Указа Президента Российской Федерации от 20.02.1995г. №176 и распоряжения губернатора Пермской области от 23.01.2012г. № 27. Памятники истории федерального значения: Памятники археологии федерального значения: «Гляденовское городище и костыще»; «Федотовское городище». Памятники градостроительства и архитектуры регионального значения: «Церковь Иоанна Предтечи»; «Церковь Св.Троицы». Памятники археологии регионального значения: «Башкултаево I (Алтен-Тау), городище»; «Башкултаево I, селище»; «Башкултаево II (Алтен-Тау), городище»; «Башкултаево II, селище»; «Башкултаево III, селище»; «Болдино I, поселение»; «Болдино II, поселение»; «Болдино III, селище»; «Болдино IV, селище»; «Болдино V, селище»; «Болдино VI, селище»; «Болдино VII, селище»; «Болгары I, селище»; «Болгары II, селище»; «Болгары III, селище»; «Болгары IV, селище»; «Болгары V, селище»; «Болгары VI, селище»; «Болгары VII, селище»; «Болгары VIII, селище»; «Болгары IX, селище»; «Болгары X, селище»; «Верхняя Качка, городище»; «Забегаево I, селище»; «Забегаево II, селище»; «Кайсар-Ялга I, курганный могильник»; «Кала-Урын I, (Нижне-Мулянское I) селище»; «Кала-Урын I, курганный могильник»; «Кала-Урын II, селище»; «Капидоны I, селище»; «Кетово I, селище»; «Кетово II, селище»; «Кичаново I, селище»; «Кичаново II, селище»; «Кичаново III, селище»; «Кичаново IV, селище»; «Кичаново V, селище»; «Кичаново VI, селище»; «Кичаново VII, селище»; «Копалы I, селище»; «Копалы II, селище»; «Култаево I, селище»; «Култаево II, селище»; «Култаево III, селище»; «Култаево IV, селище»; «Мало-Савино I, селище»; «Мокино I, поселение-могильник»; «Мокино II, поселение»; «Мокино III, селище»; «Мокино IV, селище»; «Петровка II, селище»; «Петровка III, селище»; «Петровка IV, селище»; «Петровское I, селище»; «Половинное I,

селище»; «Половинное II, селище»; «Половинное III, селище»; «Половинное IV, селище»; «Полудово I, селище»; «Полудово II, селище»; «Полудово III, селище»; «Полудово IV, селище»; «Севастьяново I, поселение»; «Чашевка I, селище»; «Чашевка II, селище»; «Чашевка III, селище»; «Чуваки I, поселение»; «Шадрино I, селище»; «Шадрино II, селище»; «Шумки I, селище»; «Шумки II, селище»; «Шуган-Тау I, городище 16».

2.3. Транспортно-экономическая характеристика Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района

Ближайший автомобильный коридор по территории поселения проходит по автодороге регионального значения с севера на юг:

Пермь – Юго-Камский.

Территория Пермского муниципального района характеризуется достаточно высокой транспортной освоенностью. По территории района проходит Транссибирская железнодорожная магистраль. С севера на юг район пересекает автомобильная дорога федерального значения Р242 Москва – Екатеринбург, и с севера на юго-запад – автодорога краевого значения Пермь – Оса – Уфа, которые являются основными транспортными автомагистралями в связях с краевым центром и соседними районами.

Таблица 3

Характеристика основных дорог Култаевского сельского поселения

Наименование дорог	Протяженность в пределах поселения, км.	Классификация	Техническая категория	Тип покрытия
Дикая Гарь 1 – Дикая Гарь 2	1,981	Местного значения	V	Переходный
Кичаново – Дикая Гарь 1	9,283	Местного значения	V	Твердое покрытие
БОС – Нижние Муллы	7	Местного значения	V	Твердое покрытие
Култаево – Нижние Муллы	68,075	Местного значения	V	Твердое покрытие

Перечисленные дороги местного значения отнесены к V технической категории. Все дороги, кроме «Дикая Гарь 1 – Дикая Гарь 2», имеют твердое покрытие, но находятся в неудовлетворительном техническом состоянии.

Улично-дорожная сеть внутри населенных пунктов, как правило, не благоустроена, исключая те её участки, по которым проходят автодороги местного значения. Главной улицей села Култаево является улица Казанский тракт, села Башкултаево – улица Мавлютова, деревни Болдино – улица Братская, деревни Чуваки - улица Верховая, деревни Полюдово – улица Дачная, деревни Дикая Гарь – улица Фермерская.

Транспортное сообщение осуществляется автобусными маршрутами № 109 «Автовокзал Пермь – с. Култаево», № 461 «Автовокзал Пермь – кооператив Малиновка (с. Башкултаево)», № 403 «Автовокзал Пермь – д. Усть - Тары», № 169 «Автовокзал Пермь – Нижние Муллы» и № 339 «Автовокзал Пермь – с. Усть-Качка».

2.4. Ограничения использования территории

В состав зон ограничений на использование территорий входят: санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов; коридоры основных инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопроводов, газопроводов и др.); зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранные и прибрежные защитные полосы рек и ручьёв.

Объекты культурного наследия. В соответствии с материалами в пределах рассматриваемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Ограничений хозяйственной деятельности по условиям охраны объектов культурного наследия не имеется.

Охранные зоны инженерных коммуникаций устанавливаются в целях обеспечения их нормального функционирования и обеспечения безопасности

населения. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах зоны осуществляются в соответствии со специальными нормативами и правилами.

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 2 м, при напряжении до 1 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Охранная зона газопровода высокого давления

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;
- в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;
- г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;
- д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;
- е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», зоны

санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Водоохранные и прибрежные защитные полосы рек и ручьев, сервитуты.
В соответствии с материалами в пределах рассматриваемого земельного участка (в т.ч. сведениями государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав) данные зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют, ограничений хозяйственной деятельности не предусмотрено.

Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино.

В соответствии с кадастровым планом территории проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования - приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино. Установлено Постановлением "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" №138 от 11.03.2010г.

Решения отражены на Схеме границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500.

2.5. Обоснование выбора проектного решения

Планировочное решение части территории обеспечивает проезд автотранспорта ко всем индивидуальным участкам и объектам общего пользования.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Как правило, ширина улиц и дорог в красных линиях принимается, м: магистральных дорог - 50-75; магистральных улиц - 40-80; улиц и дорог местного значения -15-25.

Ширина проездов не установлена и по проекту планировки в красных линиях составляет от 7 до 36 м., что связано со стесненными условиями существующей организации проектируемой части территории.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется

неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В пределах проектируемой территории на исходном земельном участке 59:32:1410001:1376 расположено 1-этажное здание магазина, которое занимает практически весь земельный участок. Перераспределение земельного участка и земель находящихся в муниципальной собственности обеспечит возможность правообладателю исходного земельного участка беспрепятственно пользоваться зданием магазина, появится возможность технического обслуживания здания.

Планировка части территории Култаевского сельского поселения с целью перераспределения земель в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392 и организации подъезда подготовлена с учетом Генерального плана и Правил землепользования и застройки Култаевского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, с учетом земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Красные линии установлены с учетом сформированных земельных участков, а также с учетом рельефа планируемой территории.

2.5.1. Планировочная организация территории

В рамках проекта планировки территориальное зонирование деревни Петровка Култаевского сельского поселения не изменено.

Образуемый земельный участок расположен в зоне ЦЛ (зона центров локального значения).

2.5.2. Зонирование территории

Территории общего пользования и красные линии

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями.

Красные линии установлены с учетом сформированных земельных участков, «Рекомендаций по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений», а также с учетом рельефа планируемой территории.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Образуемый земельный участок расположен в зоне ЦЛ (зона центров локального значения).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования:

Деловое управление

Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)

Земельные участки (территории) общего пользования

Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Магазины

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Общественное питание

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Социальное обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

Бытовое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

Обеспечение внутреннего правопорядка

Размещение объектов капитального строительства, необходимых для

подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

Условно разрешенные виды использования

Религиозное использование

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

Рынки

Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Обслуживание

Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

Коммунальное обслуживание

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения

физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны центров локального значения ЦЛ.

Минимальный размер проектируемой территории при разработке проекта планировки территории 20000 кв.м.

Максимальный размер элемента планировочной структуры 35000 кв.м.

Максимальный размер земельного участка, в отношении которого не требуется провести разработку проекта планировки до начала строительных изменений 4000 в.м.

Максимальный размер земельного участка 10000 кв.м.

Минимальный размер земельного участка 500 кв.м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений (не распространяется на объекты религиозного назначения, объекты тепло- и водоснабжения) 12 м

Этажность от 1 до 4

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

5м

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

Максимальный процент плотности застройки, определяемый в соответствии с приложением Г СП 42.13330.2011 80%.

2.5.3. Архитектурно-планировочное решение

Проектируемая территория административно относится к Култаевскому сельскому поселению.

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

Границы зон для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения не выделялись по причине отсутствия необходимости в размещении таких объектов на проектируемой территории и отсутствия предложений по размещению таких объектов от органов власти субъекта Российской Федерации.

2.5.4. Благоустройство и озеленение территории

Система озеленения земельного участка проектируется в соответствии с планировочной структурой, существующими природными условиями и на основе технических норм. Организация озеленённых территорий направлена на улучшение санитарно-гигиенического состояния жилой среды, а также для улучшения архитектурно-художественного облика застройки.

Проектом предусматриваются следующие виды озеленения:

- ограниченного использования;
- озеленение и благоустройство территорий вдоль существующего проезда.

Для озеленения рекомендуется подбирать деревья и кустарники, наиболее устойчивые к климатическим условиям Пермского края - береза, рябина, осина, черемуха, пихта, шиповник, боярышник.

2.6. Вертикальная планировка

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории основана на топографической съёмке объекта в масштабе 1:500 от 2016 года. Система координат местная МСК-59, система высот Балтийская, горизонталы проведены через 0.5 м.

Основными задачами вертикальной планировки являлись:

организация стока поверхностных (дождевых и талых) вод с проектируемой территории;

обеспечение допустимых уклонов проезда для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;

созданий благоприятных условий для монтажа инженерных сетей.

Схема вертикальной планировки выполнена по проездам с максимальным приближением к существующему рельефу. Решения по вертикальной планировке даны на чертеже «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» в виде отметок и уклонов по оси проезда и в границах формируемого земельного участка.

Вертикальная планировка решена с небольшим превышением кварталов над уличной сетью, для обеспечения поверхностного стока в уличные проезды.

2.7. Комплекс мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Для предотвращения ЧС, вызванных природными и климатическими факторами необходимо выполнение следующих мероприятий:

- организовать защиту автомобильных дорог от снежных заносов и штормовых ветров (лесонасаждения, защитные щиты и заборы);
- своевременно проводить снегоуборку и подсыпку смесей противоскольжения при гололеде на дорогах;
- регулирование стока поверхностных вод путем соответствующей вертикальной планировки территории;
- искусственное понижение уровня подземных вод;
- агролесомелиорацию;
- закрепление грунтов различными способами.

Для создания устойчивой системы жизнеобеспечения населения, необходимо выполнение ряда инженерно-технических мероприятий:

- приоритет кабельных линий электропередач ;
- совершенствование технологических процессов;
- повышение надежности технологического оборудования и эксплуатационной надежности систем;
- своевременное обновление основных фондов;
- применение качественной конструкторской и технологической документации;
- высококачественного сырья, материалов, комплектующих изделий, использование квалифицированного персонала;
- создание и использование эффективных систем технологического контроля и технической диагностики;
- безаварийной остановки производства, локализации и подавления аварийных ситуаций.

Обеспечение пожарной безопасности:

-необходимо оборудовать дополнительные подъезды к естественным водоемам (пирсы) для заправки пожарных машин в любое время года.

-соблюдение минимальных расстояний между постройками в соответствии со СНиП.

Мероприятия по защите от шума:

- реконструкция дорог и улиц, в том числе асфальтирование;
- формирование системы зеленых насаждений;
- использование специальных приемов планировки и застройки.

С целью защиты почв от загрязнения необходима организация сбора и удаления бытовых отходов.

2.8. Инженерное оборудование территории

2.8.1. Водоснабжение

Система водоснабжения по объекту осуществлена с учетом требований СНиП 2.04.02-84 « Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

В д. Петровка имеется централизованная система водоснабжения. Водоснабжение объекта проектирования так же осуществляется от централизованного водопровода.

2.8.2. Водоотведение

Система водоотведения по проектируемой территории разработана с учетом требований СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Водоотведение осуществляется в индивидуальный септик.

2.8.3. Теплоснабжение

Теплоснабжение существующего здания магазина осуществляется от индивидуальной котельной.

2.8.4 .Электроснабжение

Электроснабжение Култаевского сельского «поселения» осуществляется по воздушно-кабельным линиям 10 кВ от семи подстанций: ПС 35/10 кВ

«Култаево», ПС 110/35/10 кВ «Муллы», ПС 110/10 кВ «Красава», ПС 110/10 кВ «Протасы», ПС 110/10 кВ «Клин», ПС 110/10 кВ «Дикая Гарь», ПС 110/10 кВ «Малиновская». Распределение электроэнергии до потребителей осуществляется по местным ЛЭП-10 кВ и ЛЭП-0.4 кВ через систему ТП и КТП с понижением до рабочего напряжения.

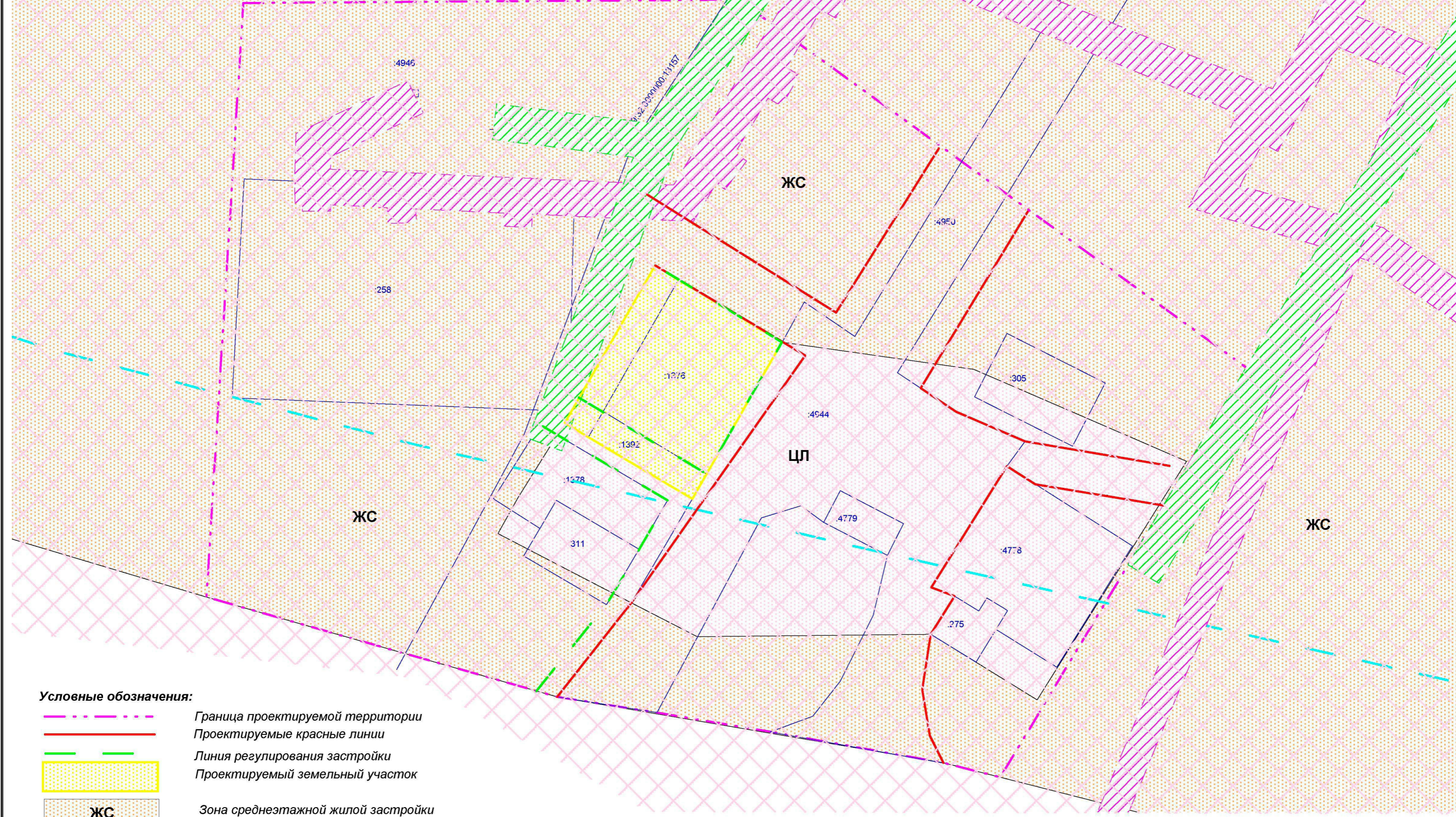
Опорными пунктами по электроснабжению Култаевского сельского «поселения» являются ТЭЦ-9 и «Химкомплекс». От ТЭУ-9 по воздушным линиям ВЛ-35 кВ и ВЛ-110кВ питаются ПС «Култаево», ПС «Муллы», ПС «Протасы» и ПС «Красава 3». От «Химкомплекс» по воздушным линиям ВЛ-110кВ запитаны ПС «Клин» и ПС «Дикая Гарь». Питание ПС «Малиновская» осуществляется от ТЭЦ-9 и «Химкомплекса» по воздушным линиям ВЛ-110 кВ.

Годовое потребление электроэнергии деревни Петровка составляет около 1527 тыс.кВт/ч в год.











2.8.5. Санитарная очистка территории

Настоящим проектом предусматривается организация планово-заявочной очистки территории.

Вывоз мусора и нечистот с территории существующих зданий производится в зависимости от заявок граждан.

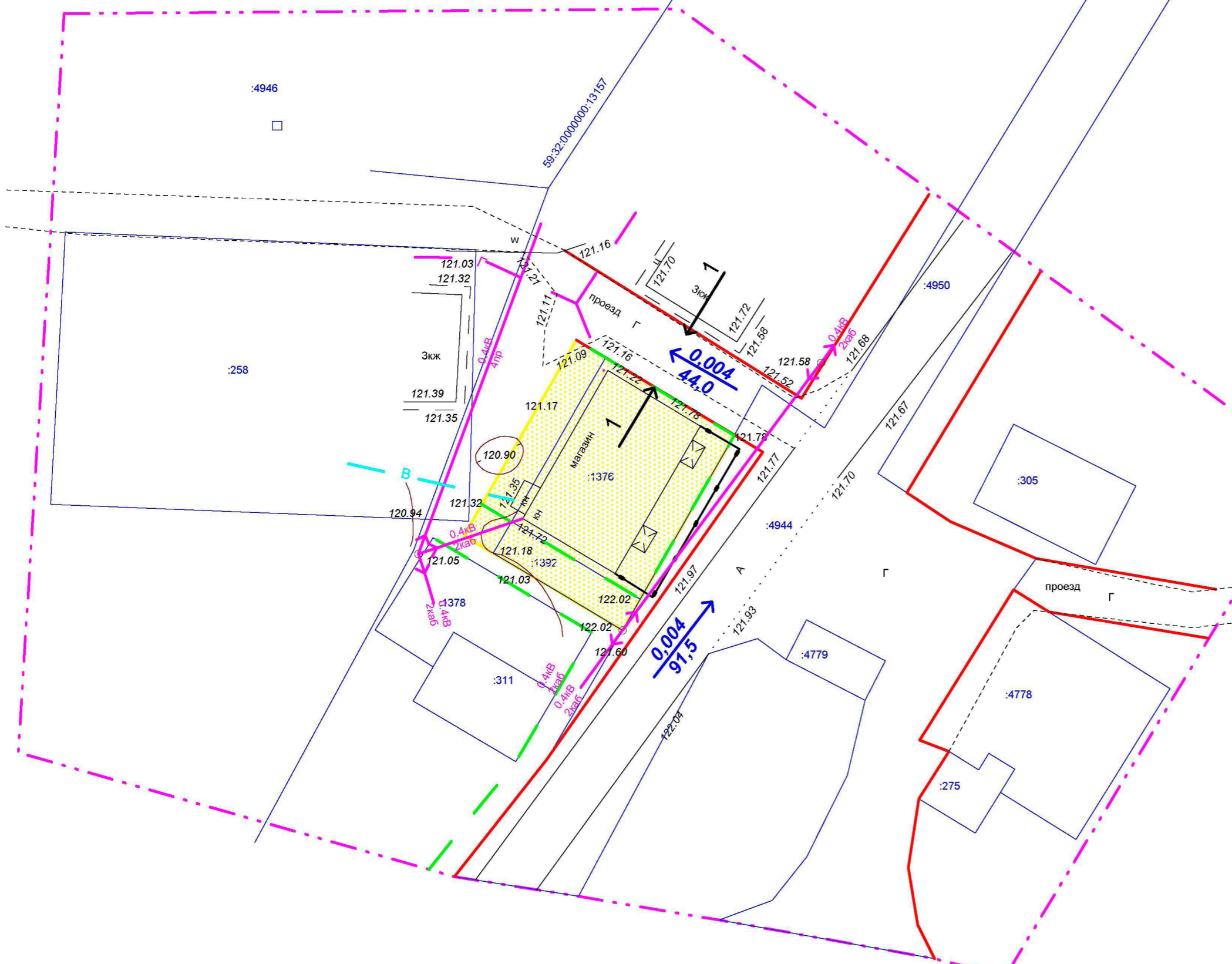
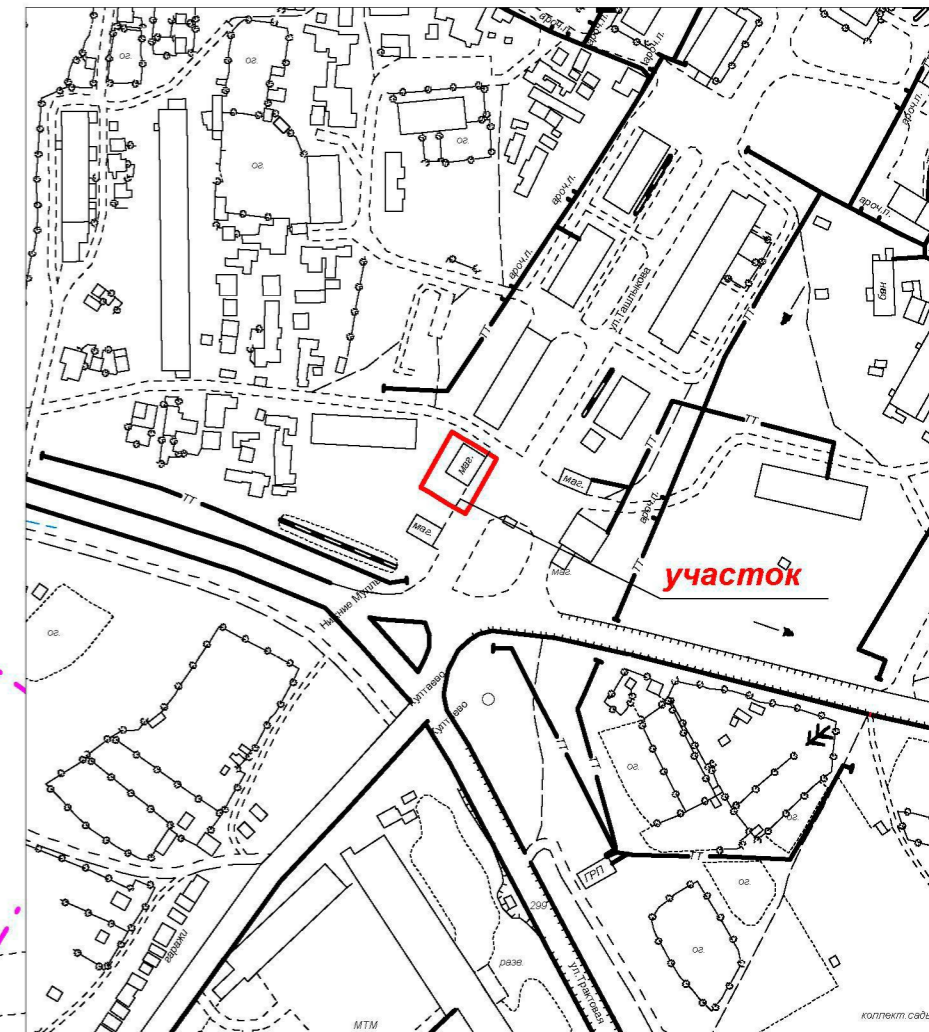


Условные обозначения:

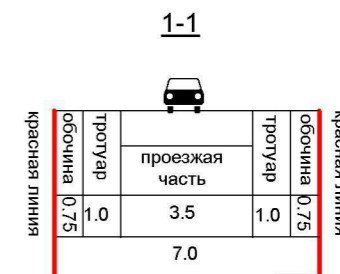
-  Граница проектируемой территории
-  Проектируемые красные линии
-  Линия регулирования застройки
-  Проектируемый земельный участок
-  ЖС
Зона среднеэтажной жилой застройки
-  ЦЛ
Зона центров локального значения
-  Приаэродромная территория аэродрома аэропорта
Большое Савино
-  Зона санитарной охраны источников водоснабжения
и водопроводов питьевого назначения
-  Охранная зона газопровода высокого, низкого давления от
с. Култаево до НПС, д. Мокино, п. Протасы, д. Петровка
-  Охранная зона ВЛ 0.4 кВ от ТП 3245

						ПП-2016			
						Проект планировки части территории д.Петровка Култаевского с/пос. Пермского муниципального района Пермского края в районе ул.Ташлыкова в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392, с целью перераспределения земель для организации подъезда			
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Разраб. Девянянинов А.В.							ИП Девянянинов А.В.		

Схема существующей дорожной сети



Поперечный профиль М 1:200



Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Проектируемые красные линии
- Линия регулирования застройки
- Проектируемый земельный участок
- Границы и кадастровые номера земельных участков по сведениям ГКН
- Высотные отметки
- Уклон, направление уклона, расстояние

						ПП-2016		
						Проект планировки части территории д.Петровка Култаевского с/пос. Пермского муниципального района Пермского края в районе ул.Ташлыкова в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392, с целью перераспределения земель для организации подъезда		
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Разраб. Девянянинов А.В.						ИП Девянянинов А.В.		
						Схема организации улично-дорожной сети Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500		

Часть III. Проект межевания

3.1. Основные положения проекта межевания территории

В проекте межевания территории образован один земельный участок, разрешенное использование которого соответствует таблице 4.

Таблица 4

Ведомость формируемых земельных участков

№ п.п.	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование
1	526	Магазины

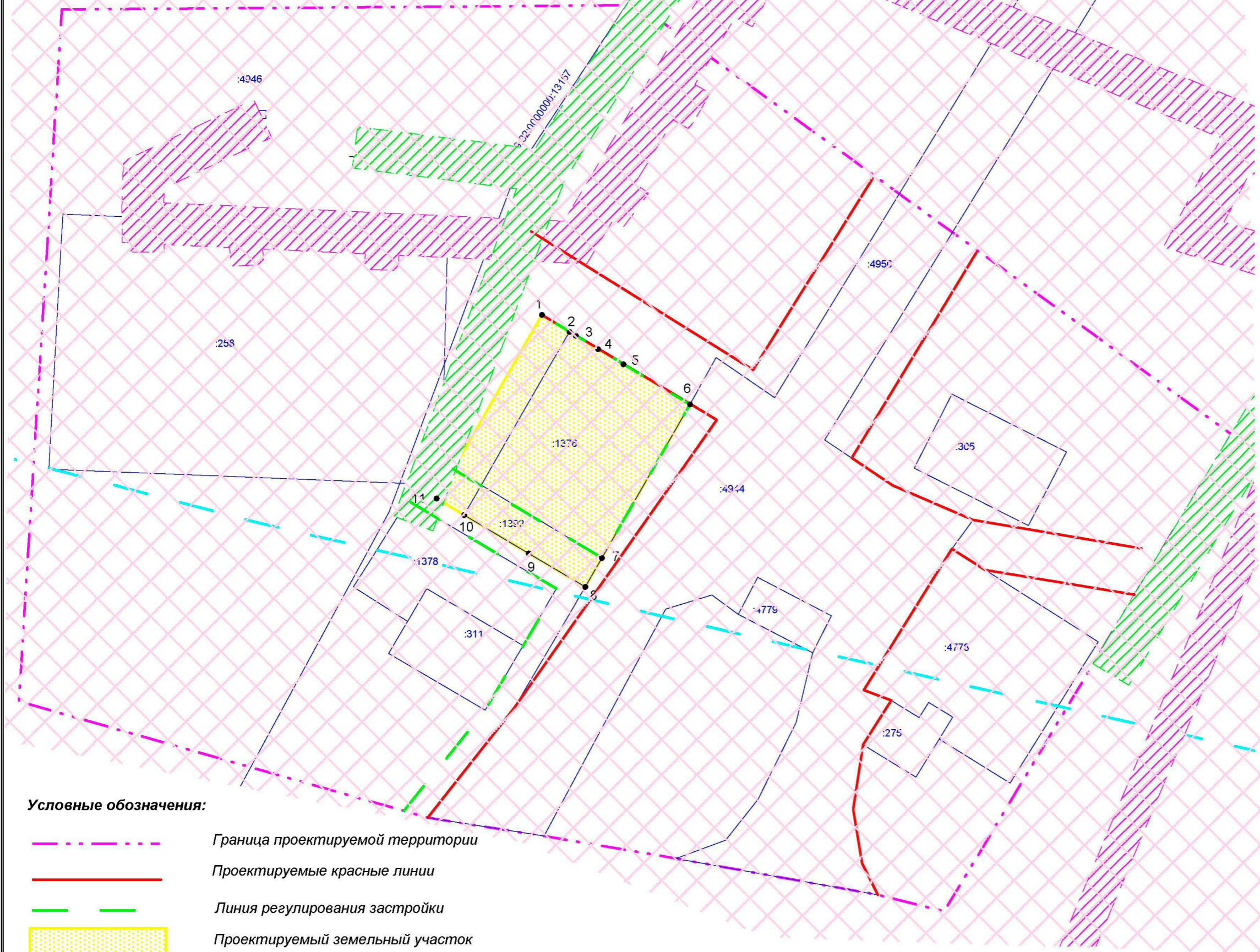
Формируемый земельный участок и номера поворотных точек границ отображены на чертеже межевания территории. Координаты поворотных точек приведены в каталоге координат.

Формирование земельного участка предлагается выполнить **путем перераспределения** земельных участков 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392 и земель находящихся в муниципальной собственности.

Таблица 5

**Ведомость координат поворотных точек границ
образуемого земельного участка**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	508 696.53	2 210 675.82
2	508 694.53	2 210 679.12
3	508 694.06	2 210 679.90
4	508 692.45	2 210 682.56
5	508 690.62	2 210 685.59
6	508 685.78	2 210 693.60
7	508 667.34	2 210 683.03
8	508 663.85	2 210 681.03
9	508 667.89	2 210 674.24
10	508 672.51	2 210 666.48
11	508 674.47	2 210 663.18
1	508 696.53	2 210 675.82



Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	508 696.53	2 210 675.82
2	508 694.53	2 210 679.12
3	508 694.06	2 210 679.90
4	508 692.45	2 210 682.56
5	508 690.62	2 210 685.59
6	508 685.78	2 210 693.60
7	508 667.34	2 210 683.03
8	508 663.85	2 210 681.03
9	508 667.89	2 210 674.24
10	508 672.51	2 210 666.48
11	508 674.47	2 210 663.18
1	508 696.53	2 210 675.82

Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Проектируемые красные линии
- Линия регулирования застройки
- Проектируемый земельный участок
- Границы и кадастровые номера земельных участков по сведениям ГКН
- Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- Охранная зона газопровода высокого, низкого давления от АГРС с. Култаево до НПС, д. Мокино, п. Протасы, д. Петровка
- Охранная зона ВЛ 0.4 кВ от ТП 3245

						ПП-2016			
						Проект планировки части территории д.Петровка Култаевского с/пос. Пермского муниципального района Пермского края в районе ул.Ташлыкова в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:1410001:1376, 59:32:1410001:1392, с целью перераспределения земель для организации подъезда			
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Чертеж проекта межевания территории М 1:500						ИП Двиглянинов А.В.			
Разраб.	Двиглянинов А.В.				12.16.				