



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ГЛАВЫ
КУЛТАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

06.03.2014

№ 12

**Об итогах публичных
слушаний от 06.03.2014**

На основании Федерального Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Решения Совета депутатов Култаевского сельского поселения от 10.11.2008 № 18 «Об утверждении Положения о публичных (общественных) слушаниях», постановления главы Култаевского сельского поселения от 14.02.2014 № 8 «О назначении публичных слушаний», заключения о результатах публичных слушаний от 06.03.2014, протокола публичных слушаний от 09.03.2014 № 05

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Публичные слушания от 06.03.2014 считать состоявшимися.
2. Утвердить проект планировки Коттеджного поселка «Южная Усадьба» (3-я очередь строительства) село Култаево, Пермский район, Пермский край.
2. Постановление обнародовать (опубликовать) в порядке, предусмотренном Уставом Култаевского сельского поселения.
3. Один экземпляр постановления направить в Пермский отдел Управления Росреестра по Пермскому краю для внесения необходимых изменений в учет земель в установленном законом порядке.
4. Контроль исполнения постановления оставляю за собой.

Глава Култаевского
сельского поселения



С.К. Морозов

**Коттеджный поселок «Южная усадьба» (3я
очередь строительства) село Култаево
Пермского района Пермского края**

Проект планировки

17-013

ООО «ПМ «Строй-Эксперт»
Свидетельство о допуске к работам №0113.01-2013-5904284210-П-157, выдано
СРО НП «СТРОЙПРОЕКТГАРАНТ»

**Коттеджный поселок «Южная усадьба» (3я
очередь строительства) село Култаево
Пермского района Пермского края**

Проект планировки

17-013

ГИП

/М.Г. Фандоров/

г. Пермь 2014 г.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЮЖНАЯ УСАДЬБА»
(3 ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА)

В селе Култаево Пермского района Пермского края

СПРАВКА ГИПа

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

ГИП

М.Г. Фандоров

						17-013-ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Пояснительная записка		
ГИП		Фандоров			12.13			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	11
						ООО «ПМ «Строй-Эксперт»		

Корректировка проекта планировки КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «ЮЖНАЯ УСАДЬБА» (3 очередь строительства) в селе Култаево Пермского района Пермского края, шифр проекта 050-07, разработанного в 2008 г, выполнена в части изменения назначения застройки части территории поселка с индивидуальных жилых домов на многоквартирные жилые дома.

В проекте определены границы зоны размещения многоквартирных жилых домов и зоны смешанного жилищного строительства.

						17-013-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		3

Сведения о потребности объекта в энергоресурсах

№ п.п.	Наименование	Данные по объекту	Примечание
1.	Расход воды м³/сутки	300.00	
2.	Расход стоков м³/сут	300.00	
3.	Потребляемая электроэнергия кВт	1131.00	
4.	Расход газа, м³/час	530.0	

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п.п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние На 2012г.	Расчётный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ	Га		53,3333
1.1	В том числе территории: - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками; - многоквартирными жилыми домами; - объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения; - рекреационных зон; - зон инженерной и транспортной инфраструктуры;	Га Га Га Га Га		39,2465 1,640 0,6 0,6 4,6856
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального транспорта.			В составе участков инд. жилых домов
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего Из них: - улицы, дороги, проезды, площади	Га		4,6856
1.4	Коэффициент застройки	Га/м2		84,6
1.5	Из общей территории: - земли федеральной собственности; - земли субъектов Российской Федерации; - земли муниципальной собственности; - земли частной собственности.			- - - - 100%
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	Чел.		1017
2.2	Плотность населения	Чел/Га		0,052
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь индивидуальных жилых домов	м2		41300
3.2	Общая площадь многоквартирных жилых домов	м2		9051,3
3.3	Средняя этажность застройки	Эт.		1-3
3.4	Существующий сохраняемый жилой фонд			-
3.5	Убыль жилого фонда			-
3.6	Из общего объёма убыли			-
3.7	Новое жилищное строительство			50351,3
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			

						17-013-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

Население исходя из среднего количества человек в семье 2,0.
количества участков 413 шт. – 1017 чел.

Этапы строительства

1-я очередь строительства – 30 коттеджей с полным инженерным обеспечением.
Последующие очереди строительства будут определены Заказчиком дополнительно.

Характеристика природно-климатических и геологических условий участка

В геоморфологическом отношении рельеф участка холмистый, высотные отметки колеблются от 129,75 до 158,70м в **условной системе высот**. В южной и северо-восточной части наблюдаются ложбинные понижения направленные к границам территории в сторону села Култаево. Склоны крутые, задернованные, по дну в сторону дороги развиты промоины по которым в период снеготаяния и обильных дождей протекают временные водотоки. Участок работ ранее использовался для сельскохозяйственных работ (земля перепажана).

Краткая климатическая характеристика по данным метеостанции г. Пермь:

- климатический подрайон строительства IV;
- среднегодовая температура воздуха +1,5 С;
- абсолютный минимум температуры воздуха -47С;
- абсолютный максимум температуры воздуха +37С;

						17-013-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	НдоК	Подпись	Дата		5

- средняя месячная относительная влажность наиболее теплого месяца – 69%;
- средняя месячная относительная влажность наиболее холодного месяца – 81%;
- количество осадков за апрель-октябрь – 424 мм;
- количество осадков за ноябрь-март – 192 мм;
- преобладающее направление ветра летом – северное;
- преобладающее направление ветра зимой – южное.

Площадка проектируемого строительства относится к нормальной зоне по влажности.

Заболоченности территории нет.

Инженерно-геологические изыскания на площадке строительства выполнены ООО «Призма» в декабре 2008 – январе 2009 г.

В геологическом строении участка проектируемого строительства до глубины 12.0 м принимают участие четвертичные делювиальные, элювиальные и нижнепермские отложения, перекрытые с поверхности почвенно-растительным слоем, мощностью 0.2-0.6 м.

Четвертичные делювиальные отложения представлены глинами пылеватыми и полутвердыми; суглинками пылеватыми, туго пластичными до мягко пластичных; суглинками пылеватыми текуче пластичными.

Четвертичные элювиальные отложения представлены глинами от туго пластичной до мягко пластичной консистенции.

Верхнепермские отложения представлены аргиллитами сильно выветренными очень низкой прочности.

При производстве инженерно-геологических изысканий (декабрь 2008г. – январь 2009г.) грунтовые воды вскрыты на глубине 4.0 – 5.5м, установившиеся уровни зафиксированы на глубине 1.1-3.6м (133.11 – 135.42м в Балтийской системе высот). Согласно отчета ООО «Призма» жидкая неорганическая среда сильно агрессивна по водородному показателю pH на бетон марки по водонепроницаемости W4, средне агрессивна на бетон марки по водонепроницаемости W6 и слабо агрессивна на бетон марки по водонепроницаемости W8.

Проектом предусматривается полное инженерное обеспечение.

Застройка территории ведется комплексно по этапам.

Водоснабжение коттеджного поселка проектируется от существующих сетей поселка Култаево. Точка подключения ВНС село Култаево.

Напор в точке подключения – 20м в.д. ст. Для обеспечения требуемого напора в сетях коттеджного поселка предусматривается реконструкция ВНС и строительство резервуаров чистой воды. Сети коттеджного поселка проектируются кольцевыми. Наружное пожаротушение предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов.

Отвод хозяйственно фекальных стоков от проектируемой застройки предусматривается в существующие сети поселка Култаево. Точка подключения существующий колодец КК №107/2.

Электроснабжения проектируемого поселка «Южная усадьба» предусматривается от проектируемой высоковольтной линии, проектируемой силами ОАО «МРСК Урала» - «Пермэнерго».

Точки подключения выдает ОАО «МРСК Урала» после выполнения проектных работ.

На территории коттеджного поселка предусматривается размещение 3-х блочных комплектных подстанций на всю застройку.

Для 1-й очереди застройки проектом предусматривается установка блочной комплектной подстанции с установкой 2-х трансформаторов 2х450кВа.

Проектом предусматривается газоснабжение поселка. Горячее водоснабжение, отопление индивидуальных жилых домов проектируется от индивидуальных котельных в домах.

						17-013-ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

Внеплощадочные сети электроснабжения и газоснабжения до ГРЩ выполняются по договору технического присоединения.

Для застройки отвод поверхностных и дождевых вод с территории осуществляется по спланированной поверхности в водоотводные лотки, устраиваемые по обеим сторонам проезжей части. Место сбора и способ очистки поверхностных вод будет решен проектом. **Для зоны застройки многоквартирных жилых домов предусматривается строительство сети ливневой канализации.**

Так как проектируемый поселок находится в 10 км зоне от контрольной точки аэродрома совместного базирования Пермь-Большое Савино проектом предусматриваются мероприятия по защите застройки от шумов воздушного транспорта с помощью индивидуальных (применение материалов и конструкций с соответствующими характеристиками шумоизоляции) и коллективных средств защиты (соблюдением санитарно-защитных зон (по фактору шума), применением рациональных приемов планировки и застройки жилых кварталов и районов, применением шумозащитных полос зеленых насаждений).

Мероприятия по охране окружающей среды в процессе строительства

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», проектная документация не предусматривает наличие санитарно защитных зон в связи с отсутствием на рассматриваемой территории производственных объектов.

Для сбора крупногабаритных ТБО предусмотрены хозяйственные площадки. Основной объем бытовых отходов вывозится автотранспортом без складирования. Мусороудаление населением производится непосредственно в мусоровозы, в определенные часы по договору со специализированной организацией

Общие мероприятия:

- при выезде со строительной площадки предусматривается очистка колес автотранспорта от грязи;
- производство земляных работ требуется выполнять в соответствии с СНиП 3.02.01-87 «Земляные сооружения. Основания и фундаменты»;
- для производства гидроизоляционных работ предусматривается применение готовых мастик;
- при транспортировке строительных изделий использовать подкладки;
- необходимо соблюдать технические требования при транспортировке, хранении и применении строительных материалов;
- проектом организации строительства предусматривается установка временного ограждения строительной площадки;
- по окончании работ должны быть восстановлены нарушенные системы (дороги, водоотводные канавы).

Охрана почв:

- при строительстве зданий при выполнении вертикальной планировки предусматривается срезка растительного слоя (толщ. 200мм), складирование его и впоследствии использование для озеленения;
- проектом организации строительства предусматривается создание внутриплощадочных проездов с твердым покрытием.

Охрана зеленых насаждений:

						17-013-ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

- на площадке строительства предусматривается вырубка деревьев по соответствующему разрешению надзорных служб.

Охрана воздуха:

- доставку порошкообразных материалов осуществлять в закрытой таре;
- автотранспорт должен быть исправен.

Мероприятия по охране окружающей среды на период эксплуатации

Гигиенические требования:

- отделочные материалы, применяемые проектом, должны быть сертифицированы и экологически чистые;
- в проектируемых зданиях хозяйственно-бытовые стоки отводятся по системе бытовой канализации.

Защита атмосферного воздуха:

- в проектируемых зданиях отсутствуют химически вредные газо выделения. Воздух предусматривается удалять по вентиляционным каналам в кирпичных внутренних стенах с выводом наружу;

Защита почвы:

- отвод поверхностных вод с территории осуществляется уклоном рельефа и по лоткам проездов и тротуаров на рельеф.

Экономия природных и энергетических ресурсов:

- для учета общего расхода воды на вводах в здания устанавливаются водомеры;
- для учета потребляемой электроэнергии на вводах в дома устанавливаются счетчики электроэнергии.

Обращение с отходами.

На основании Федерального закона «Об отходах производства и потребления» и «Правил обращения с отходами на территории города Перми» предусмотрены следующие мероприятия по безопасному обращению с отходами:

- запрещено сжигание отходов, остатков материалов, красителей и другого строительного мусора;
- запрещена организация свалок под отходы строительного мусора и слив загрязнений;
- строительный мусор предусматривается удалять в таре с временным складированием в специально предусмотренном месте, а затем по мере накопления транспортных партий погрузкой в автотранспорт и вывозкой на свалку согласно полученных лимитов или утилизацию по договору с организацией, имеющей лицензию на обращение с отходами;

В процессе эксплуатации коттеджного поселка проектом предусматривается сбор твердых бытовых отходов в контейнеры, установленные на хозяйственной площадке. Проектом предусматривается ежедневный вывоз отходов из контейнеров по договору со специализированной организацией на свалку.

						17-013-ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов разработаны в соответствии с требованиями СНиП 35-01-2001, СНиП 31-01-2003 и другими нормативными документами.

Согласно задания на проектирование жилых домов жилых домов для проживания инвалидов не предусматривается.

В целях создания благоприятной, без барьерной среды для передвижения маломобильных групп населения проектом предусматриваются следующие мероприятия:

Подъезды к участкам под застройку многоквартирными жилыми домами предусматриваются с проездов. Проезды запроектированы с асфальтобетонным покрытием шириной 6,0 м и с радиусом закругления 5 м.

Пешеходные подходы предусмотрены по тротуарам по обеим сторонам проезда шириной 1,0 м с асфальтобетонным покрытием. Уклоны тротуаров не превышают 5% (продольный) и 1% (поперечный).

Предусмотрено понижение бортового камня до 4 см при пересечении тротуаров с внутриквартальными проездами.

Инженерно-технические мероприятия ГО. Мероприятия по предупреждению ЧС.

Данные мероприятия разработаны в соответствии с СП 11-112-2001 п.5.5.

Данный проект разработан в соответствии с правоустанавливающими документами, заданием на проектирование, требованиям организаций, выдавших технические условия.

Проектная документация на 1-й этап строительства выполнена на основании проекта планировки территории, разработанного ООО «Мезонин» и утвержденного Постановлением Главы Култаевского сельского поселения от 18.12.2008 г. №12.

В административном отношении площадка проектируемого строительства располагается в северной части села Култаево Пермского района Пермского края. Участок свободен от застройки. С северо-востока площадка граничит с лесопосадками, с северо-востока за логом проходит автодорога Пермь-Усть-Качка, на северо-западе проходит линия электропередач. С южной стороны расположена деревня Козьи.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны (ИТМ ГО) в Российской Федерации разрабатываются и проводятся с учетом категорий организации по ГО. Отнесение объектов к категории по ГО производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19.09.1998г. № 1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» и приказом министра МЧС от 12.10.1996г. № 604 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне», а также на основании «показателей для отнесения организаций к категориям по гражданской обороне», согласованным Министерством экономики РФ от 16.03.1999г. и утвержденных приказом МЧС России № 013 от 23.03.1999г. Согласно исходным данным Главным управлением по делам Гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Пермской области, проектируемый объект является не категорийным по ГО

Коттеджный поселок категорию по ГО не имеет, в административном отношении расположен на территории Пермского муниципального района, не категорийного по ГО.

						17-013-ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

В административном отношении данный объект расположен на территории Пермского района на расстоянии 15 км от границы г.Перми имеющего категорию по ГО. Проектируемый коттеджный поселок находится в зоне возможного опасного радиоактивного заражения от г.Перми. На территории коттеджного поселка строительство защитных сооружений ГО не требуется.

Решение по инженерной подготовке территорий, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод:

На площадке грунтовые воды обнаружены на глубине 4,0-5,5 м, установившиеся уровни зафиксированы на глубине 1,1-3,6 м.

В период весеннего снеготаяния и длительных дождей следует предусмотреть повышение уровня грунтовых вод на 1,5-2,0 м от установившегося уровня. В пониженных участках возможен кратковременный выход грунтовых вод на поверхность. Так же возможно образование временной «верховодки» на глинистых грунтах.

Отвод атмосферных вод осуществляется по спланированной поверхности водоотводными лотками по обоим сторонам проезжей части.

План организации рельефа выполнен на основании разбивочного плана и топографической основы. Руководящим принципом является максимальное приближение проектных поверхностей к существующему рельефу.

План организации рельефа выполнен в увязке с существующей застройкой, при этом, проектные отметки на плане назначены с учетом обеспечения безопасности движения и обеспечивают отведение дождевых вод.

Проектом предусмотрено устройство проездов.

С юго-востока к проектируемому участку примыкает дорога нерегулируемого движения. К проектируемому поселку запроектирован асфальтобетонный проезд, в поселке запроектирована дорожно-транспортная сеть – проезды шириной 6,0м с радиусами кривых min- 5,00м. Тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками 15х15м.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а так же пешеходных переходах предусматриваются треугольники видимости. В пределах треугольников видимости собственникам данных земельных участков запрещается размещение зданий сооружений, глухих заборов, деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

Для обеспечения наружного пожаротушения предусматривается кольцевая сеть противопожарного водопровода. Расчетная продолжительность тушения пожара – 3 часа.

Мероприятия по снижению уровня авиационного шума предусматриваются при разработке проектной документации жилых домов. Мероприятия по внесению в строительно-планировочные работы решения, способствующие защите от шумов воздушного транспорта.

						17-013-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		10

Приложения

1. Письмо № 134 от 17.04.2009 Комитета имущественных отношений администрации Пермского муниципального района .
2. Заключение государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Пермского края № СЭД-16-04.2-1242 от 02.08.2010г.
3. Анализ шумового воздействия со стороны воздушного транспорта
4. Заключение от войсковой части 69806-2 на согласование проектирования м строительства объекта Коттеджный поселок (3-я очередь) с.Култаево, Пермского района Пермского края № 427 от 02.11.2011г.
5. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 59:32:3250001:241
6. Копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 59:32:3250001:239
7. Кадастровая выписка на земельный участок с кадастровым номером 59:32:3250001:241
8. Кадастровая выписка на земельный участок с кадастровым номером 59:32:3250001:239
9. Протоколы испытаний и акт измерения уровней физических факторов федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.
10. Технические условия по водоснабжение № 29 от 08.06.11 выданные ООО «ПЭСП»
11. Технические условия по водоснабжение № 30 от 08.06.11 выданные ООО «ПЭСП»
12. Заключение инспекции по охране окружающей среды №05 от 06.02.12
13. Технические условия по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Пермскому краю №1136-3-2-11 от 10.02.12г.

						17-013-ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

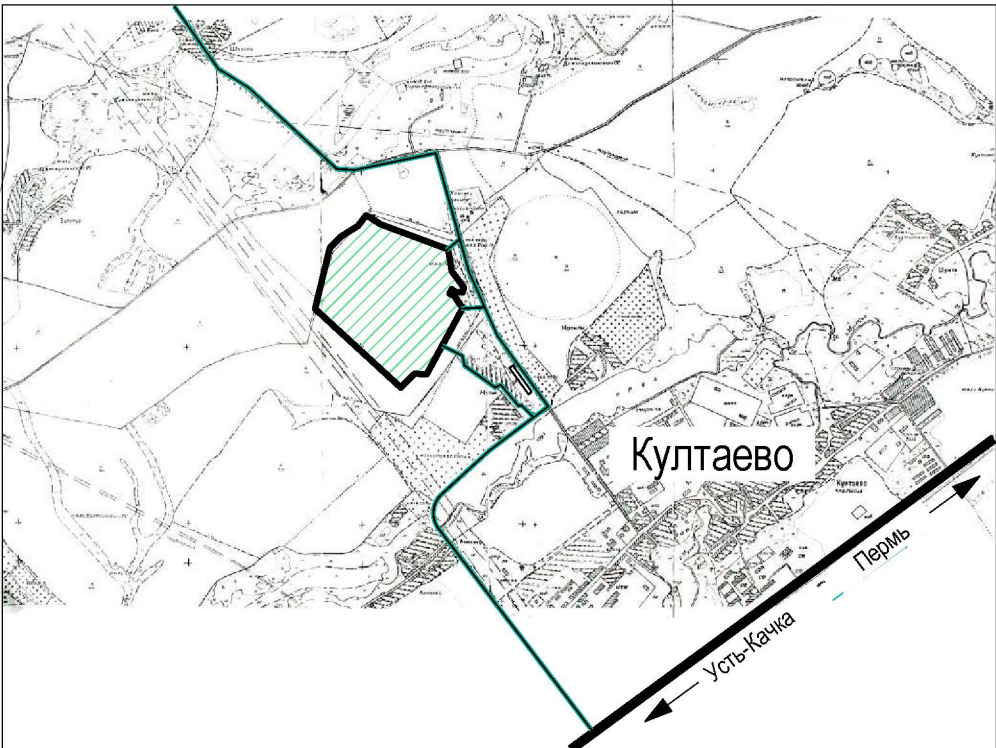
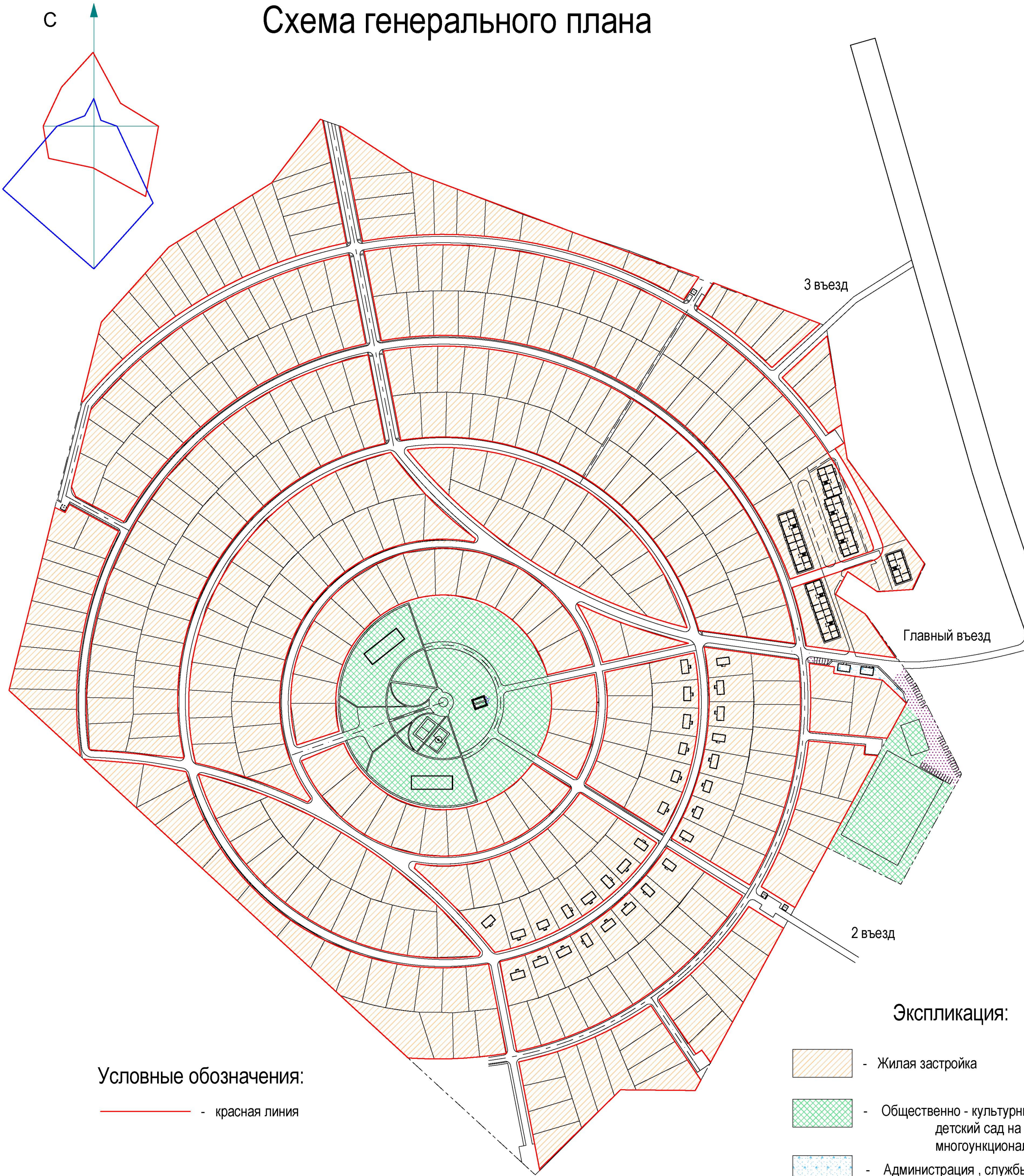
Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема организации движения транспорта	
3	Схема генплана	
4	Схема зонирования	

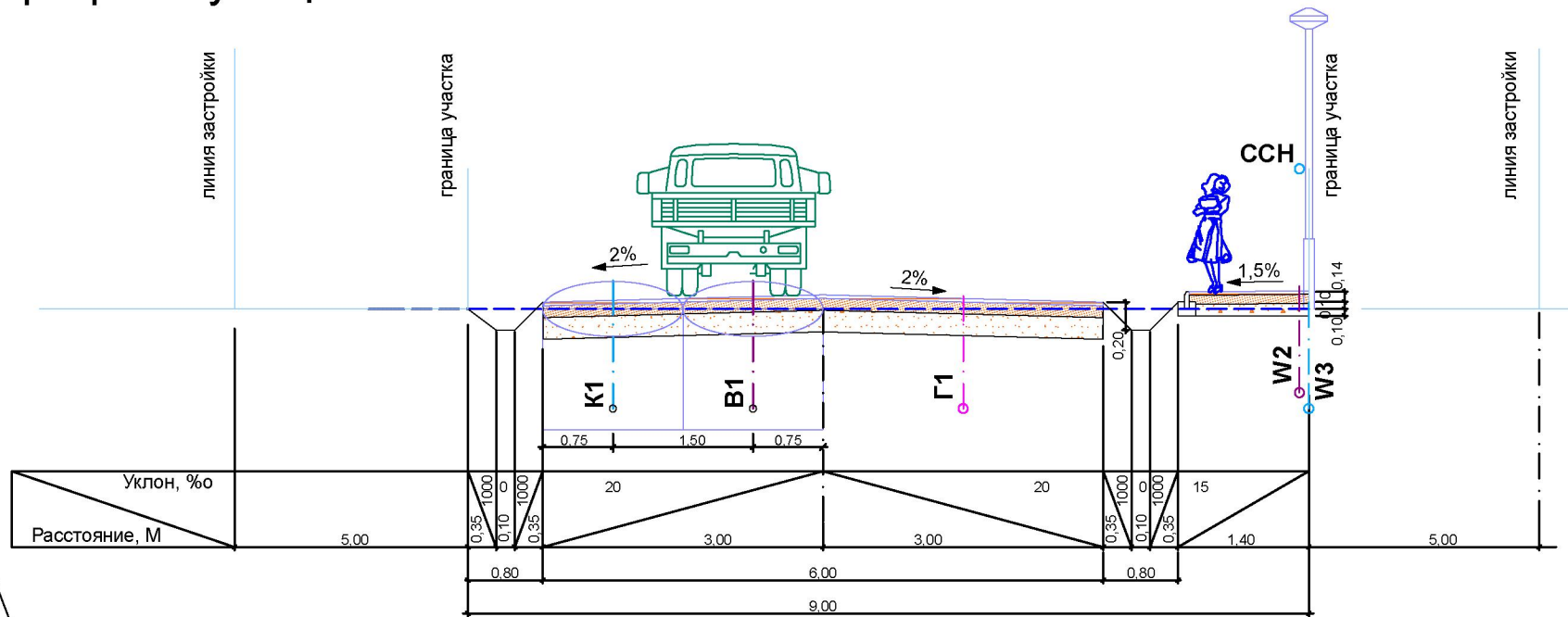
						17-013			
						Котеджный поселок "Южная усадьба" (3я очередь строительства) село КултаевоПермского района Пермского края			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
Разработал	Ширинкина					Общие данные	ООО "ПМ "Строй-Эксперт"		
Норм. контр.	Фандоров								

Схема генерального плана

Ситуационный план



Профиль улицы



Условные обозначения:

— красная линия

Экспликация:

- Жилая застройка
- Общественно - культурный центр:
детский сад на 100 мест
многофункциональное общественное здание
- Администрация , службы эксплуатации
- Автостоянка

						17-013			
						Котеджный поселок "Южная усадьба" (3я очередь строительства) село КултаевоПермского района Пермского края			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	3	
Разработал	Ширинкина					Схема генплана 1:3000	ООО "ПМ "Строй-Эксперт"		
Норм. контр.	Фандоров								

СОГЛАСОВАНО:			
Инт. N подл.	Подпись и дата	Взамен инт. N	

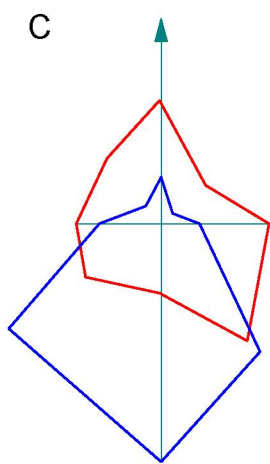
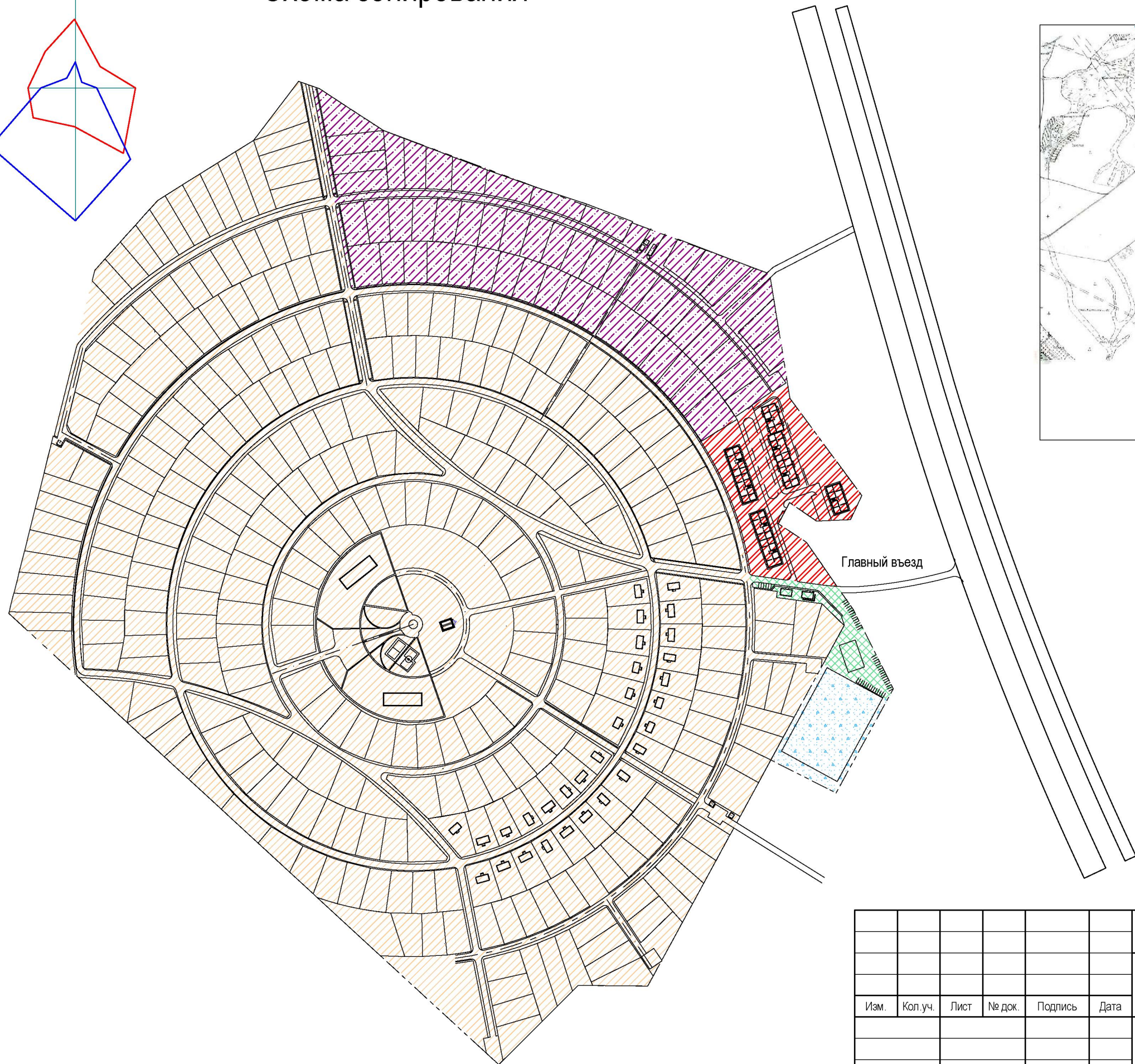
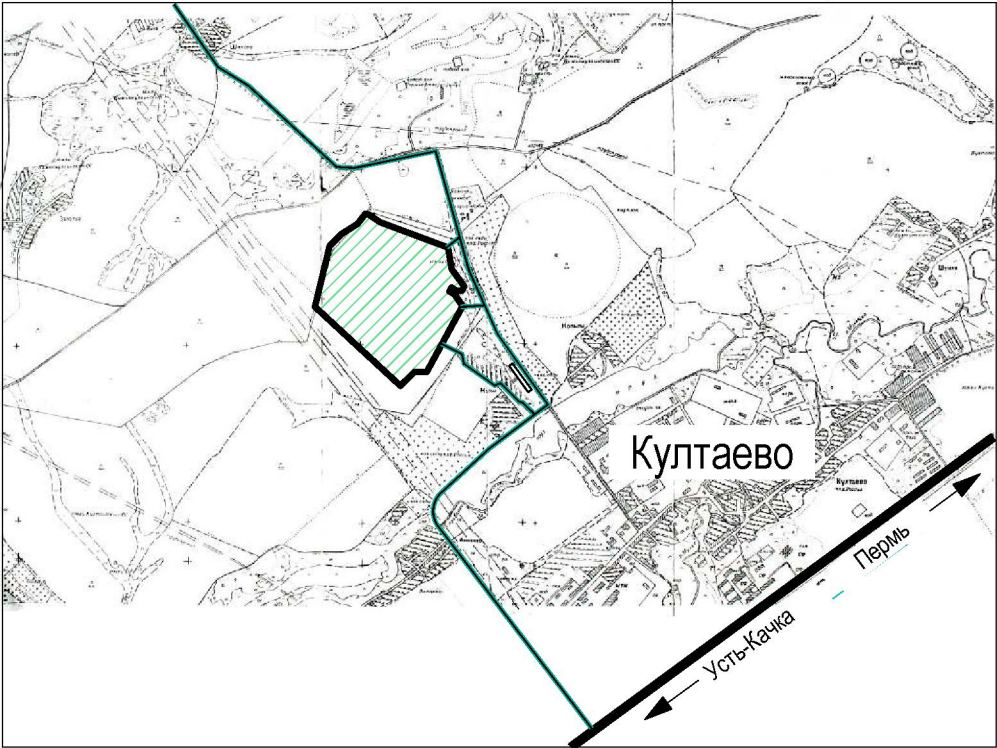


Схема зонирования



Ситуационный план



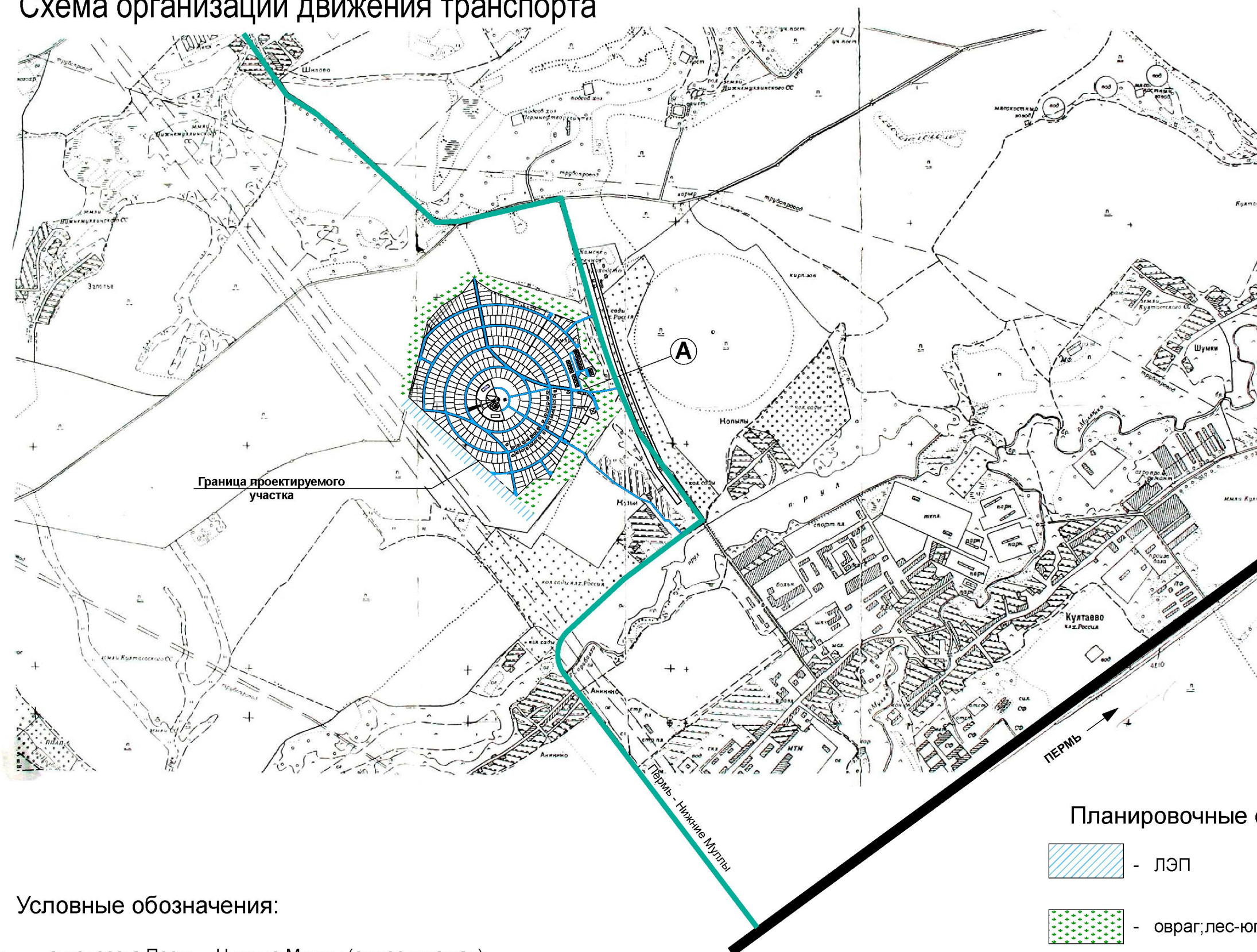
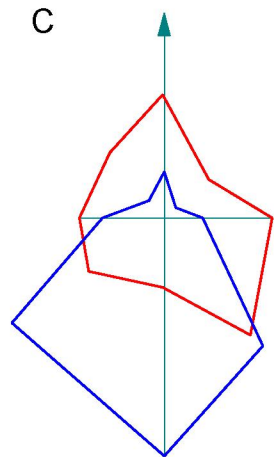
Условные обозначения:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки многоквартирными домами
- Зона застройки многоквартирных и индивидуальных домов
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Зона спортивных сооружений

СОГЛАСОВАНО	
Изм.	Кол.уч.
Лист	№ док.
Подпись и дата	
Изм. N подл.	Взамен инв. N

						17-013			
						Котеджный поселок "Южная усадьба" (3я очередь строительства) село КултаевоПермского района Пермского края			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	4	
Разработал	Ширинкина					Схема зонирования	ООО "ПМ "Строй-Эксперт"		
Норм. контр.	Фандоров								

C



- - автодорога Пермь - Нижние Муллы (существующая);
- - автодорога Пермь - Усть-Качка (существующая);
- - проектируемая дорожно-транспортная сеть;
- - автобусные остановки.

 - ЛЭП

 - овраг; лес-юг, восток, север.

						17-013				
						Котеджный поселок "Южная усадьба" (Зя очередь строительства) село КултаевоПермского района Пермского края				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
								Стадия	Лист	Листов
								П	2	
Разработал	Ширинкина					Схема организации движения транспорта		ООО "ПМ "Строй-Эксперт"		
Норм. контр.	Фандоров									