

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
п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского
муниципального района Пермского края с целью
перераспределения земельного участка с землями находящимися
в муниципальной собственности
и организации подъездной дороги**

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	Чертеж планировки территории М 1:200	12
Часть II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	13
2.1	Анализ современного использования территории	13
2.2	Природные условия и ресурсы	15
2.3	Транспортно-экономическая характеристика Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района	25
2.4	Ограничения в использовании территории	29
2.5	Обоснование выбора проектного решения	31
2.6	Вертикальная планировка	40
2.7	Комплекс мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	41
2.8	Инженерное оборудование территории	42
2.9	Основные технико-экономические показатели проекта	44
2.10	Схема расположения элемента планировочной структуры со схемой использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:500	45
2.11	Схема организации улично-дорожной сети Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	46
Часть III	Проект межевания	47
3.1	Основные положения проекта межевания территории	47
3.2	Проект межевания М 1:500	49

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:

- организации подъездной дороги к земельным участкам с кадастровыми номерами 59:32:0380001:303, 59:32:0380001:119, 59:32:0380001:45, 59:32:0380001:122, 59:32:0380001:102;

- установление правового регулирования земельных участков;

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района, утвержденных решением Совета Депутатов Двуреченского сельского поселения № 325 от 09.04.2013г. относительно изменения границ территориальных зон: Р-1 (зона поселковых лесов и лесопарков), Ж-1 (зона многоквартирной среднеэтажной и малоэтажной застройки) и зоны Т-1 (зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры);

- 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 п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью перераспределения земельного участка с землями находящимися в муниципальной собственности и организации подъездной дороги является распоряжение Комитета имущественных отношений № 144 от 15.02.2016 г.

При разработке проекта планировки и межевания части территории Двуреченского 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 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 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" №138 от 11.03.2010г.;
- Генеральный план и Правила землепользования и застройки Двуреченского 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 59:32:0380001, расположенной на территории Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района в поселке Горный по улице Южная.

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

На проектируемой территории планируется увеличение земельного участка 59:32:0380001:303 за счет земель находящихся в муниципальной собственности и формирование земельного участка для обеспечения доступа к земельным участкам с кадастровыми номерами 59:32:0380001:303, 59:32:0380001:119, 59:32:0380001:45, 59:32:0380001:122, 59:32:0380001:102.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 59:32:0380001:303, площадью 200 кв.м., в настоящее время находится в собственности Виноградова Эдуарда Валерьевича (свидетельство о ГРП 59-БГ № 770410 от 25.02.2013г.). На

исходном земельном участке расположено здание 1-этажного гаража с кадастровым номером 59:32:0380001:1332, площадью 160 кв.м., также находящегося в собственности Виноградова Эдуарда Валерьевича (свидетельство о ГРП 59-БГ № 636927 от 14.11.2012г.). Исходный земельный участок относится к категории земель - «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «под строительство индивидуального капитального гаража». В соответствии с Правилами землепользования и застройки Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района, утвержденных решением Совета Депутатов Двуреченского сельского поселения № 325 от 09.04.2013г. исходный земельный участок расположен в территориальной зоне Р-1 (зона поселковых лесов и лесопарков). Разрешенное использование исходного земельного участка, с кадастровым номером 59:32:0380001:303, не соответствует ни одному из видов разрешенного использования установленных для территориальной зоны Р-1 (зона поселковых лесов и лесопарков).

В дальнейшем планируется на основании утвержденного проекта планировки осуществить постановку на государственный кадастровый учет земельного участка с разрешенным использованием, соответствующим Правилам землепользования и застройки Двуреченского сельского поселения «авторемонтные предприятия и мастерские, станции технического обслуживания автомобилей (при условии размещения объектов с соблюдением санитарно-защитной зоны)». Кроме того, необходимо учесть данный проект планировки при внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Двуреченского сельского поселения, относительно территориального зонирования.

Вдоль северной, восточной, южной и части западной сторон участка расположены земли находящиеся в муниципальной собственности (в т.ч. проезд), с западной стороны – земельный участок 59:32:0380001:122.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет 0,1619 га.

В настоящее время территория расположена в зоне с особыми условиями использования - приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино. В границах проектируемой территории объекты самовольного размещения отсутствуют.

Доступ к земельному участку осуществляется через существующий проезд где организованы несанкционированные свалки мусора и парковка индивидуального транспорта.

Рельеф участка спокойный, с уклоном от 0,003 до 0,25.

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 образовано 2 земельных участка. Первый, с разрешенным использованием: авторемонтные предприятия и мастерские, станции технического обслуживания автомобилей (при условии размещения объектов с соблюдением санитарно-защитной зоны), общей площадью 328 кв.м. Второй, с разрешенным использованием: для обеспечения доступа к земельным участкам, 59:32:0380001:119, 59:32:0380001:45, 59:32:0380001:303, 59:32:0380001:122, 59:32:0380001:102, площадью 628 кв.м.

На проектируемой территории с учетом расположения территориальных зон не запланировано строительство объектов капитального строительства.

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 8 до 12 м. В конце проезда предусмотрена разворотная площадка размером 12 на 16 м, сокращение минимального размера разворотной площадки, связано со стесненными условиями существующей организации проектируемой части территории.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Таблица 1

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№№ точек	Y	X
1	2237070.04	505042.80
2	2237095.12	505053.11
3	2237100.63	505055.31
4	2237102.72	505056.14
5	2237111.16	505059.52
6	2237118.74	505062.51
7	2237121.67	505063.71
8	2237128.38	505066.39
9	2237131.48	505053.98
10	2237116.79	505047.54
11	2237115.05	505052.10
12	2237107.74	505049.22
13	2237091.16	505041.64
14	2237086.66	505039.72
15	2237074.18	505032.96

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.

Охранный 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).

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.

Часть II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Анализ современного использования территории

Проектируемая территория ограничена частью кадастрового квартала 59:32:0380001, расположенной на территории Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района в поселке Горный по улице Южная.

На проектируемой территории планируется увеличение земельного участка 59:32:0380001:303 за счет земель находящихся в муниципальной собственности и формирование земельного участка для обеспечения доступа к земельным участкам с кадастровыми номерами 59:32:0380001:303, 59:32:0380001:119, 59:32:0380001:45, 59:32:0380001:122, 59:32:0380001:102.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 59:32:0380001:303, площадью 200 кв.м., в настоящее время находится в собственности Виноградова Эдуарда Валерьевича (свидетельство о ГРП 59-БГ № 770410 от 25.02.2013г.). На исходном земельном участке расположено здание 1-этажного гаража с кадастровым номером 59:32:0380001:1332, площадью 160 кв.м., также находящегося в собственности Виноградова Эдуарда Валерьевича (свидетельство о ГРП 59-БГ № 636927 от 14.11.2012г.). Исходный земельный участок относится к категории земель - «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «под строительство индивидуального капитального гаража». В соответствии с Правилами землепользования и застройки Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района, утвержденных решением Совета Депутатов Двуреченского сельского поселения № 325 от 09.04.2013г. исходный земельный участок расположен в территориальной зоне Р-1 (зона поселковых лесов и лесопарков). Разрешенное использование исходного земельного участка, с кадастровым номером 59:32:0380001:303, не соответствует ни одному из видов разрешенного

использование установленных для территориальной зоны Р-1 (зона поселковых лесов и лесопарков).

В дальнейшем планируется на основании утвержденного проекта планировки осуществить постановку на государственный кадастровый учет земельного участка с разрешенным использованием, соответствующим Правилам землепользования и застройки Двуреченского сельского поселения «авторемонтные предприятия и мастерские, станции технического обслуживания автомобилей (при условии размещения объектов с соблюдением санитарно-защитной зоны)». Кроме того, необходимо учесть данный проект планировки при внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Двуреченского сельского поселения, относительно территориального зонирования.

Вдоль северной, восточной, южной и части западной сторон участка расположены земли находящиеся в муниципальной собственности (в т.ч. проезд), с западной стороны – земельный участок 59:32:0380001:122.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет 0,1619 га.

В настоящее время территория расположена в зоне с особыми условиями использования - приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино. В границах проектируемой территории объекты самовольного размещения отсутствуют.

Доступ к земельному участку осуществляется через существующий проезд где организованы несанкционированные свалки мусора и парковка индивидуального транспорта.

Рельеф участка спокойный, с уклоном от 0,003 до 0,25.

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.

Территория Двуреченского поселения относится к зоне достаточного увлажнения. В среднем количество атмосферных осадков за год – 547мм (количество осадков приводится в миллиметрах, измеряющих высоту слоя воды, выпавшей на поверхность земли). Максимум наблюдается в теплый период. Среднегодовая влажность 74%.

Территория Двуреченского сельского поселения расположена в Западно-Уральской зоне - для которой характерно относительно повышенная частота повторяемости неблагоприятных атмосферных явлений — штормовых ветров со скоростью ветра более 10 м/сек. Неблагоприятные атмосферные явления напрямую воздействуют на инженерные сооружения (особенно ветхие и аварийные), вызывая их повреждения.

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 .

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.

В центральной части Двуреченского сельского поселения, представлена средним течением р.Мулянка (относится к малым рекам Пермского края. Является левым притоком р.Кама. Длина р.Мулянка - 52 км).

Поселок Ферма расположен на правом и левом берегах р.Мулянка. Пойма р.Мулянки двухсторонняя. Абсолютные отметки поверхности составляют 100 -106м. Рельеф поймы параллельно-грядистый, на террасе в отдельных местах имеются заболоченные участки, торфяники, заторфированные суглинки и супеси.

В литологическом разрезе поймы р.Мулянки выделяются три фракции: русловая, представленная песчано-гравийным материалом мощностью 3-10м;

прирусловая отмель, представленная разнозернистыми песками (преимущественно мелкими) с линзами супеси и суглинка, мощностью 2-4м;

пойменная, представленная переслаиванием суглинка, глины, реже супеси и песка с линзами торфа или заторфированных супеси и глины, мощностью 0,1-6м.

Мощность аллювиальных отложений в среднем составляет 10-14м. По возрасту пойменный аллювий относится к голоцену.

В геоморфологическом отношении территория приурочена к III левобережной надпойменной террасе р.Кама, осложненной долиной р.Мулянки и ее притоками - р.Мось и р.Черная (с южного края – к водораздельному пространству рек Мось и Бол.Риса).

Южная, меньшая часть исследуемой территории, располагается в пределах поймы и высокой поймы р.Мулянка. Большая - центральная и северная часть – на IV надпойменной террасе р.Кама. Разрез террасы представлен нижним невыдержанным гравийным горизонтом с песчаным или глинистым заполнителем мощностью 0,3-13м и более. Возраст террасы – ранний триас (QI 1-2).

На основании мониторинговых исследований определено, что качественный состав воды р.Мулянки в современных условиях стал ближе к естественному. Причина - сокращение промышленного производства и, как следствие этого, уменьшение поверхностного смыва загрязненных вод с территории (и особенно с промышленных зон). Однако сопоставление естественного фона с данными обследования 2009 г. позволяет утверждать, что в р. Мулянке сильно сократилось содержание Cl, Na+K; несколько снизилась

степень минерализации воды и содержание HCO_3 , Mg; несколько возросла концентрация Ca.

По территории населенного пункта Ферма протекают так же реки Мось, Черная, Фроловка, множество ручейков (некоторые из них пересыхают в сухую погоду). Склоны рек Мулянка и Черная – в основном обрывистые, реки Мось и ручейков - относительно пологие. Русло рек извилистое, илистое, ширина его составляет от 1,0 до 4,5м. Весной вода выходит из берегов. Местами расположены торфяники, заторфированные суглинки и супеси. Частично поймы рек и ручейков заболочены. К этому привели плоский характер рельефа, слабая водопроницаемость глинистого элювия.

По остальным речкам поселения, а именно -

д.Нестюково — р.Бабинка, р.Ветлан, р.Петрищевка;

д.Устиново — р.Устиновка;

п.Горный — р.Бол.Риса, р.Черная;

д.Мостовая — р.Сыра, р.Мостовка, р.Казановка, р.Симонка, р.Каменная, р.Сырая Березовка;

д.Софроны- р.Бол.Сыра, р.Мал.Сыра, руч.Сухой -информации о качественном их состоянии не имеется.

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%.

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

В пределах рассматриваемой территории четвертичные отложения представлены аллювиальными, аллювиально-делювиальными и озерно-болотными образованиями. По механическому составу это, в большинстве своем, глины и реже тяжелые суглинки.

Приуралье соответствует зоне предгорного прогиба, выполненного осадками, начиная от верхнего силура до Перми. Интрузивы и эффузивные покровы здесь отсутствуют, складчатость затухает, а мощность осадков уменьшается с востока на запад (характер осадков и фауны обнаруживает связь с Русской платформой).

Рассматриваемая данным проектом территория, полностью располагается на поверхности размыва Приуралья.

На основании имеющихся заключений инженерно-геологических изысканий, выполненных в 1985 – 2008 гг. для различных объектов и сооружений, расположенных в пределах Двуреченского поселения, геологолитологический разрез территории поселка Горный выглядит следующим образом:

ИГЭ-1 глина твердая и полутвердая, с неравномерным содержанием дресвы и щебня коренных пород. Насыпной грунт на данном участке ввиду малой мощности в инженерно-геологический элемент не выделяется;

ИГЭ-2 аргиллит сильновыветрелый (рухляк), с прослоями песчаника и алевролита;

ИГЭ-3 песчаник сильновыветрелый.

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

Территория современного использования земель в пределах черты муниципального образования «Двуреченское сельское поселение» составляет 29845 га (по данным сведений ГКН).

Территория сельского поселения. Муниципальное образование «Двуреченское сельское поселение» состоит из двух территорий: северо-западной и юго-восточной. В настоящее время территория сельского поселения мало заселена.

В северо-западной части территории проходят: железнодорожная магистраль «Екатеринбург — Пермь — Вологда» и автодорога федерального значения Пермь-Екатеринбург, располагается аэропорт «Фролово». На территории поселения располагаются производственные и складские предприятия.

Близкое географическое положение от краевого центра оказывает благотворное влияние и является перспективным для экономического развития поселения.

Часть юго-восточной территории находится на берегу Камского водохранилища, что и определяет ее рекреационное назначение. По берегу водохранилища, развивается дачное строительство в существующих населенных пунктах, располагаются садоводческие объединения, базы отдыха.

Объединение имеющегося производственного потенциала, а также свободных трудовых и земельных ресурсов поселения может обеспечить увеличение экономического потенциала территории при решении вопросов местного значения.

Рекреационные территории. В сельском поселении значительные территории занимают леса Пермского лесничества Пермского края, они представляют южно-таёжный район европейской части Российской Федерации.

На территории протекают множество рек и ручьев, часть границы черты сельского поселения, в юго-восточной части территории проходит по берегу Камского водохранилища.

Ландшафтное разнообразие природно-территориальных комплексов делает территорию привлекательной для отдыха и туризма.

Сельское поселение сформировано как муниципальное образование, по данным администрации сельского поселения в него входят 20 населенных пунктов.

Поселок Горный расположен к востоку от границы поселка Ферма, на расстоянии около 700м.

Жилая зона сформирована индивидуальными жилыми домами с участками, малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами по улицам Механизаторов, Лямина, Конников.

Единой общественной зоны в населённом пункте нет, имеется несколько административных объектов: детский сад, магазин, павильон.

Благоустроенной рекреационной зоны в населённом пункте нет.

Зона сельскохозяйственного назначения располагается на севере поселка, к ней относятся: территория бывшей фермы КРС и территория бывшего «Пермского племенного конезавода №9», который занимался разведением орловских рысаков, русской рысистой и русской тяжеловозной пород.

В 2011г. была создана одноименная организация ООО «Пермский конный завод №9», занимается разведением орловских рысаков, в арендуемых помещениях. Сохранен маточный состав конного поголовья бывшего конезавода. Работа по племенной работе продолжается.

Производственная зона занимает две площадки бывшей фермы КРС, на которой работает пилорама и коммунально-складская ранее обслуживающая ферму КРС и конезавод.

Зона транспортной инфраструктуры представлена территорией МТМ, гаражами, улично-дорожной сетью.

Остальные зоны в поселке Горный не получили развития.

2.2.5. Объекты культурного наследия

На территории муниципального образования «Двуреченское сельское поселение» Пермского муниципального района объекты культурного наследия поставлены на государственный учет на основании: распоряжения от 20.05.2002 г. №237-р «О внесении дополнений и изменений в государственный список недвижимых памятников истории и культуры местного (областного) значения».

Большая часть территории памятников археологии находятся в неудовлетворительном состоянии, в связи с тем, что располагаются на берегах рек или подмываются водами Камского водохранилища.

Хозяйственная и иная деятельность на территориях объектов культурного наследия производится по согласованию с государственными органами по охране историко-культурного наследия.

Таблица 2

Перечень объектов культурного наследия, расположенных на территории МО «Двуреченское сельское поселение»

№ п/п	Наименование памятника	Дата	Место положение
1	Гарюшки I, селище	Гляд., III в. до н.э. - V в. н.э.	д. Гарюшки, в 0,2 км к северо-востоку, левый берег р. Сылва
2	Горный, селище	Ран.жел. век, 1-я пол. I тыс. до н.э.	пос.Горный, в 0,2 км к юго-западу
3	Нестюково, селище	Ран.жел. век, 1-я пол. I тыс. до н.э.	д. Нестюково, в 0,4 км к востоку правый берег р. Ветлан
4	Староверово, селище	Гляд., 1-я пол. I тыс. н.э.	д. Староверово, в 1 км к северу, берег р. Сылвы
5	Устиново II, селище	Гляд., 1-я пол. I тыс. н.э.	д. Устиново, в 1,8 км к северо-востоку, левый берег р. Верхней Мулянки
6	Устиново III, селище	Гляд., 1-я пол. I тыс. н.э.	д. Устиново, в 1,7 км к северо-востоку, левый берег р. Верхней Мулянки
7	Устиново IV, селище	Гляд., 1-я пол. I тыс. н.э.	д. Устиново, в 1 км к северо-западу, левый берег р. Верхней Мулянки

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

Внешний транспорт для территории муниципального образования «Двуреченское сельское поселение» представлен следующими видами: воздушным, железнодорожным, автомобильным.

Воздушный транспорт в настоящее время своей функции не выполняет. Аэродром «Фролово» расположен в 12 км южнее города Пермь, 1,5 км юго-западнее населённого пункта Фролы, севернее «Нестюковского тракта». Он является единственным сохранившимся аэродромом для приема легкомоторной авиации в Пермском крае.

В настоящее время аэродром «Фролово» используется для:

- выполнения развлекательных и туристских полётов на самолетах и вертолетах над городом Пермь, в пределах Пермского края и за его пределы;
- воздушного мониторинга линий электропередач, в т. ч. с выполнением фотографирования и киносъёмки ЛЭП.
- аэровизуального мониторинга водных объектов, лесов;
- противопожарного мониторинга;

Железнодорожный – представлен участком железнодорожной магистрали «Киров – Пермь – Екатеринбург», которая в свою очередь является частью транспортного коридора 1 — «ТРАНССИБ». В границах «Двуреченского сельского поселения» имеется станция «Ферма» и пассажирская платформа «Кочкино».

Автомобильный – представлен участком федеральной трассы «Пермь-Екатеринбург» и дорогой территориального подчинения «Верхние Муллы – Нестюково» («Нестюковским трактом») III технической категории, которая сливается с Южным автодорожным обходом г. Перми в районе ул. Леонова. Технические параметры дороги: ширина земляного полотна – 11,0 – 13,0 м, проезжей части – 7,0 м.

Транспортные сообщения местного значения

Внутренний железнодорожный транспорт представлен подъездным путём «Ферма – Осенцы» для грузовых перевозок.

Осенцы – крупнейшая специализированная грузовая станция узла, внеклассная, тупиковая, расположена в Индустриальном районе города.

Пригородное сообщение по железной дороге «Пермь – Екатеринбург» осуществляется от станции «Пермь –II» (1439 км) до ст. «Ферма» (1453 км) и платформы «Кочкино».

Водный транспорт также в настоящее время представлен только частным. Маршруты пассажирских судов в границах «Двуреченского сельского поселения» с конца 1980-х годов не проходят.

Имеется паромная переправа в створе дер. Закоптелово с выходом на автомобильную дорогу «Насадка – Кунгур».

Местное автомобильное движение.

Учитывая своеобразие конфигурации территории «Двуреченского сельского поселения», образованного на основании закона Пермского края от 7 июля 2008 года, транспортное обслуживание территории осуществляется большей частью с использованием дорог общей сети, проходящих по территориям соседних сельских поселений. Не существует ни одной автомобильной дороги, которая проходила бы целиком по землям Двуреченского сельского поселения.

По тяготению к трассам существующих автомобильных дорог можно выделить следующие направления:

- к федеральной трассе «Пермь – Екатеринбург» - пос. Ферма и пос. Горный – действующая поселковая дорога с асфальтобетонным покрытием;
- к «Нестюковскому тракту» - дер. Устиново и Нестюково, в перспективе дер. Новосёлы и Фомичи (существующие проезды – грунтовые);

- к дороге «Лобаново – Насадка» - дер. Чебаки, дер. Рассольная, дер. Верхняя Рассольная, пос. Горный, дер. Мостовая, дер. Комарово, дер. Соловьево с одной стороны залива, а также дер. Назарово, дер. Грузди, пос. Староверово и дер. Заборье – с другой стороны. Автодорога «Лобаново – Насадка» через дер. Рассольная, Верхняя Рассольная, Рассолино соединялась дорогой с пос. Бершеть и выходом на трассу Пермь – Екатеринбург. От дер. Мостовой через дер. Гарюшки проходит дорога на Гари и далее к территориям Кунгурского района по левому берегу реки Сылва, таким образом, имеются дополнительные меридианальные связи между смежными сельскими поселениями.

- к дороге муниципального подчинения III технической категории «Пермь – Жабрей» - дер. Софроны (подъезд к деревне асфальтобетонный длиной до 1км).

Административный центр муниципального образования «Двуреченское сельское поселение» пос. Ферма через территорию «Фроловского сельского поселения» соединен дорогами с твёрдым покрытием со ст. Няшино и дер. Фролы, а также с территорией гор. Перми, а именно: с Бродовским трактом и с автодорогой «Пермь – Жабрей» в створе микрорайона «Голый мыс». Кроме этого через пос. Горный проходит автодорога с частично асфальтобетонным от пос. Горный покрытием в направлении к автодороге «Лобаново – Насадка», но участок этой дороги у дер. Горбуново – грунтовый.

Ещё одна планировочная особенность: два наиболее крупных населённых пункта поселения разбиты пополам магистральными дорогами, а именно:

- пос. Ферма разбит железной дорогой «Пермь – Екатеринбург» на две части – западную и восточную. Сообщение между частями осуществляется по однополосному проезду под мостом над р. Мось. Движение организовано с применением светофорного регулирования. Видимость проезжей части не обеспечена. Пешеходное сообщение затруднено;

- дер. Нестюково разбита железнодорожным путём «Ферма – Осенцы» и, дополнительно, федеральной трассой «Пермь – Екатеринбург».

Таким образом, населённые пункты сконцентрированы вдоль федеральной трассы «Пермь – Екатеринбург» (бывшего «Сибирского тракта», вдоль дороги «Лобаново – Насадка» и вдоль берега Камского водохранилища у устья р. Сыры. Большая часть юго-восточной части «Двуреченского сельского поселения» занята лесами и рассечена малыми реками бассейнов рек Сыры и Быковки. Дорог на этой территории, практически, нет. Исключение составляет связь «Горный – Жабреи», частично имеющая твердое покрытие. Участок около 5 км на границе с «Фроловским сельским поселением» – грунтовый. Данная дорога имеет непроезжий вид.

Подъезд к снт «Громотуха», находящемуся на территории «Двуреченского сельского поселения», осуществляется со стороны пос. Жебреи.

Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования внутри населенных пунктов – 95,44км, в т. ч. с твёрдым покрытием – 95,44км, из них с асфальтобетонным – 43,2км.

Поселок Ферма имеет регулярное автобусное сообщение с населенными пунктами и краевым центром.

Таблица 3

Характеристика основных дорог Двуреченского сельского поселения

Наименование дорог	Протяженность в пределах поселения, км.	Классификация	Техническая категория	Тип покрытия
Участок федеральной трассы «Пермь-Екатеринбург»	5	Федерального значения	-	Твердое покрытие
А/д п. Ферма, ж/д переезд - АЗС ЛИС	2,2	Местного значения	IV	Твердое покрытие
Участок а/д Верхние Муллы - Нестюково	5,4	Регионального значения	III	Твердое покрытие

Участок а/д Лобаново - Насадка (уч. Лобаново - Мостовая)	10,1	Местного значения	IV	Твердое покрытие
А/д Лобаново - Насадка (уч. Мостовая – Насадка)	4,55	Местного значения	V	Гравийное покрытие
А/д Мостовая-Гари 1 мост	6	Местного значения	V	Гравийное покрытие
А/д "Лобаново - Насадка" – Комарово	1,9	Местного значения	V	Гравийное покрытие
А/д "Лобаново - Насадка" - Грузди - Староверово	4	Местного значения	V	Гравийное покрытие
А/д "Пермь-Екатеринбург-Ферма" - Горный	0,8	Местного значения	V	Твердое покрытие
А/д "Лобаново-Насадка" - Горный	1,5	Местного значения	V	Гравийное покрытие

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 Генеральным планом Двуреченского сельского поселения, утвержденным Решением Совета депутатов от 30.04.2013 № 329 «Об утверждении Генерального плана Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края», в пределах рассматриваемых земельных участков 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).

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 8 до 12 м. В конце проезда предусмотрена разворотная

площадка размером 12 на 16 м, сокращение минимального размера разворотной площадки, 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 59:32:0380001:303 расположено здание гаража, которое занимает практически весь земельный участок. Перераспределение земельного участка и земель находящихся в муниципальной собственности обеспечит возможность правообладателю исходного земельного участка беспрепятственно пользоваться зданием гаража (появится прямой доступ территории общего пользования), кроме того появится возможность технического обслуживания здания.

Формирование земельного участка для обеспечения доступа к земельным участкам 59:32:0380001:119, 59:32:0380001:45, 59:32:0380001:303, 59:32:0380001:122, 59:32:0380001:102 исключится возможность не санкционированного использования данной части территории в качестве автостоянок и площадок для свалки мусора.

Планировка части территории Двуреченского сельского поселения с целью перераспределения земельного участка с землями находящимися в муниципальной собственности и организации подъездной дороги подготовлена с учетом Генерального плана и Правил землепользования и застройки Двуреченского 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 изменено территориальное зонирование поселка Горный Двуреченского сельского поселения.

Перечень измененных территориальных зон Двуреченского сельского поселения

Таблица 4

Наименование зоны	Единицы измерения	Количество
Р-1 Зона поселковых лесов и парков	га	- 0,0792
Т-1 Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	га	+0,0691
Ж-1 Зона многоквартирной среднеэтажной и малоэтажной застройки	га	+0,0074

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.

Формируемый и существующие земельные участки с кадастровыми номерами 59:32:0380001:103, 59:32:0380001:102, 59:32:0380001:122 планируется включить в территориальную зону Т-1 (зона объектов инженерной

и транспортной инфраструктуры), для которой установлены следующие градостроительные регламенты.

Т-1 Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования:

нелинейные объекты и сооружения электроснабжения, связи, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения (хозяйственно-бытовой, дренажной и дождевой канализации);

очистные сооружения;

водозаборные скважины;

водонапорные башни

автовокзал;

станция пассажирская, станция грузовая;

временные объекты дорожного сервиса;

остановочные павильоны и комплексы;

автозаправочные станции;

автомойки, мойки;

авторемонтные предприятия и мастерские, станции технического обслуживания автомобилей (при условии размещения объектов с соблюдением санитарно-защитной зоны).

объекты торговли;

объекты общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

многофункциональные деловые и обслуживающие здания, связанные с обслуживанием объектов;

объекты санитарного – экологического назначения.

Условно разрешенные виды использования:

временные торговые объекты (торговые павильоны, киоски, торговые зоны, лоточная торговля).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

В связи с исключением вышеуказанных земельных участков, изменяются границы территориальной зоны Р-1, для которой установлены следующие градостроительные регламенты:

Р-1 Зона поселковых лесов и парков

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, организации парков, скверов, площадок, используемых в целях организации отдыха и досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

городские леса и лесопарки;
места для пикников, костров;
детские площадки, площадки для отдыха;
поле футбольное, спортивная площадка, корт, пляж, спортивный клуб;
лыжные и горнолыжные базы, спортивная база;
база конноспортивная, спортивно-оздоровительный комплекс (открытый и закрытый);

некапитальные строения объектов физкультуры и спорта;
площадки для выгула собак;
сезонные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
летние эстрады, дискотеки, кинотеатры;
аттракционы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

временные торговые объекты (торговые павильоны, киоски, торговые зоны, лоточная торговля);

объекты общественного питания временного и сезонного характера;
автостоянки для временного хранения автомобильного транспорта;
объекты санитарного – экологического назначения.

Условно разрешенные виды использования:

базы проката спортивно-рекреационного инвентаря с капитальными объектами обслуживающего назначения;

объекты физкультуры и спорта с капитальными объектами обслуживающего назначения.

учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

Существующий земельный участок с кадастровым номером 59:32:0380001:1337 планируется включить в территориальную зону Ж-1 (зона многоквартирной среднеэтажной и малоэтажной застройки), для которой установлены следующие градостроительные регламенты:

Ж-1 Зона многоквартирной среднеэтажной и малоэтажной застройки

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

многоквартирные жилые дома этажностью 1-5 этажа;
дома малосемейного и гостиничного типа в 1-5 этажа;
блокированные жилые дома (таунхаусы) 1 - 3 этажа, в том числе с придомовыми участками и без них;

жилые дома вышеперечисленных типов с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования;

детские дошкольные учреждения;

школы общеобразовательные;

школы-интернаты;

многопрофильные учреждения дополнительного образования;

объекты здравоохранения амбулаторно-поликлинического назначения;

объекты торговли;

объекты бытового обслуживания населения;
объекты общественного питания;
учреждения управления;
коммерческие учреждения и организации;
ОВД, УВД, отделы ГИБДД, отделения;
участковые пункты милиции;
военные комиссариаты;
учреждения социальной защиты;
объекты отдыха, физкультуры и спорта локального значения;
учреждения культуры локального значения;
Вспомогательные виды разрешенного использования:
объекты санитарного – экологического назначения,
детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с
элементами озеленения;
площадки для выгула собак с элементами озеленения;
гаражи и автостоянки индивидуального транспорта.

Условно разрешенные виды использования:
отдельно стоящие многоквартирные дома 1-3 этажа с приусадебными участками;
отдельно стоящие многоквартирные дома (коттеджи) 1-3 этажа с придомовыми
участками;
объекты отдыха и туризма;
культовые объекты;
учреждения среднего специального профессионального образования без
учебно-производственных корпусов и мастерских;
гаражи и автостоянки индивидуального транспорта.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры
разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального
строительства**

Предельные размеры земельных участков для размещения объектов настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Максимальное количество этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка 5 этажей, включая мансарду.

Максимальная высота зданий, сооружений на территории земельного участка – 20 метров.

Минимальные отступы от границ соседних земельных участков:

1) для объектов капитального строительства – 6 метров, от земельных участков для строительства дорог – 1 метр

Максимальный процент застройки земельного участка – 30%

Максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1

2.5.3. Архитектурно-планировочное решение

Проектируемая территория административно относится к Двуреченскому сельскому поселению.

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

Проектируемая территория не подлежит капитальной застройке.

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, горизонтали 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».

Необходимое обеспечение водой здание гаража представлено техническими нуждами, обеспечивается привозной водой.

2.8.2. Водоотведение

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

Водоотведение в связи с отсутствием водоснабжения проектом не предусмотрено.

2.8.3. Теплоснабжение

Теплоснабжение существующего здания гаража на исходном земельном участке индивидуальное, от электрического котла.

2.8.4. Электроснабжение

В задачу настоящего раздела входит выявление принципиальной возможности распределения электроэнергии по рассматриваемой территории, исходный земельный участок имеет технологическое подключение к линии электросетей в виде подземного кабеля от жилого дома, принадлежащего Виноградову Э.В., дополнительного проектирования сети электроснабжения не требуется.

Электрические нагрузки жилищно-коммунального сектора на проектные периоды определены согласно РП34.20.185-94 «Инструкции по проектированию городских электрических сетей » и согласно СП31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» с учетом сетей обслуживания: водопровода, наружного освещения. Максимальная полная нагрузка одного существующего здания гаража составляет 15 кВт.

Электрооборудование здания осуществлено в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок (ПУЭ), РД 34.21.122, ВСН 59 и НПБ 106.

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.

2.9. Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 5

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,1619
	В том числе территории:		
	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0,0691
	Зона многоквартирной среднетажной и малоэтажной застройки	га	0,0074
1.2	Из общей площади проектируемой территории - территории общего пользования - всего	га	0,0854
	Из них:		
	улицы, дороги, проезды, площади	га	0,0854
2	Жилищный фонд		
2.1	Объекты транспортной инфраструктуры	количество зданий	1
2.2	Площадь застройки	кв.м.	0,02
2.3	Средняя этажность застройки	этаж	1
3	Транспортная инфраструктура		
3.1	Протяженность улично-дорожной сети -всего	км	0,062
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
4.1	Водоснабжение	-	Привозная вода
4.2	Канализация	-	Не предусмотрена
4.3	Электроснабжение	кВт	15
4.4	Теплоснабжение	-	Индивидуальные источники отопления

Часть III. Проект межевания

3.1. Основные положения проекта межевания территории

В проекте межевания территории образовано 2 (два) земельных участка, разрешенное использование которых соответствует таблице 6.

Таблица 6

Ведомость формируемых земельных участков

№ п.п.	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование
1	328	Сооружения для хранения транспортных средств, гаражи и автостоянки транспортных средств для обеспечения хозяйственной деятельности
2	628	Для обеспечения доступа к земельным участкам 59:32:0380001:119, 59:32:0380001:45, 59:32:0380001:303, 59:32:0380001:122, 59:32:0380001:102

Формируемые земельные участки и номера поворотных точек границ отображены на чертеже межевания территории. Сведения о площади, назначении и границах земельных участков, а также координаты поворотных точек приведены в ведомости формируемых земельных участков и в каталоге координат.

Формирование первого земельного участка предлагается выполнить путем **перераспределения** земельного участка 59:32:0380001:303 и земель находящихся в муниципальной собственности. **Формирование** второго

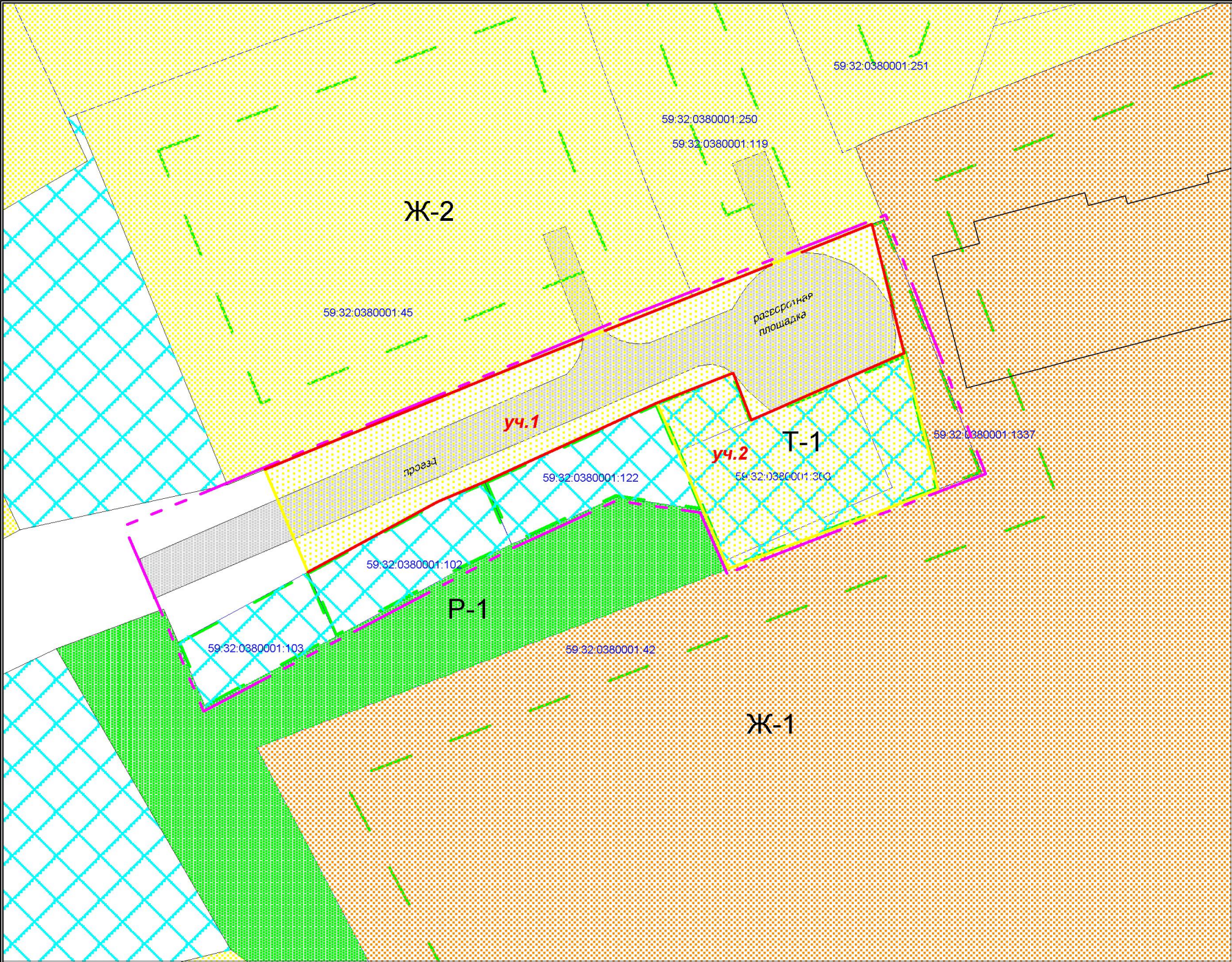
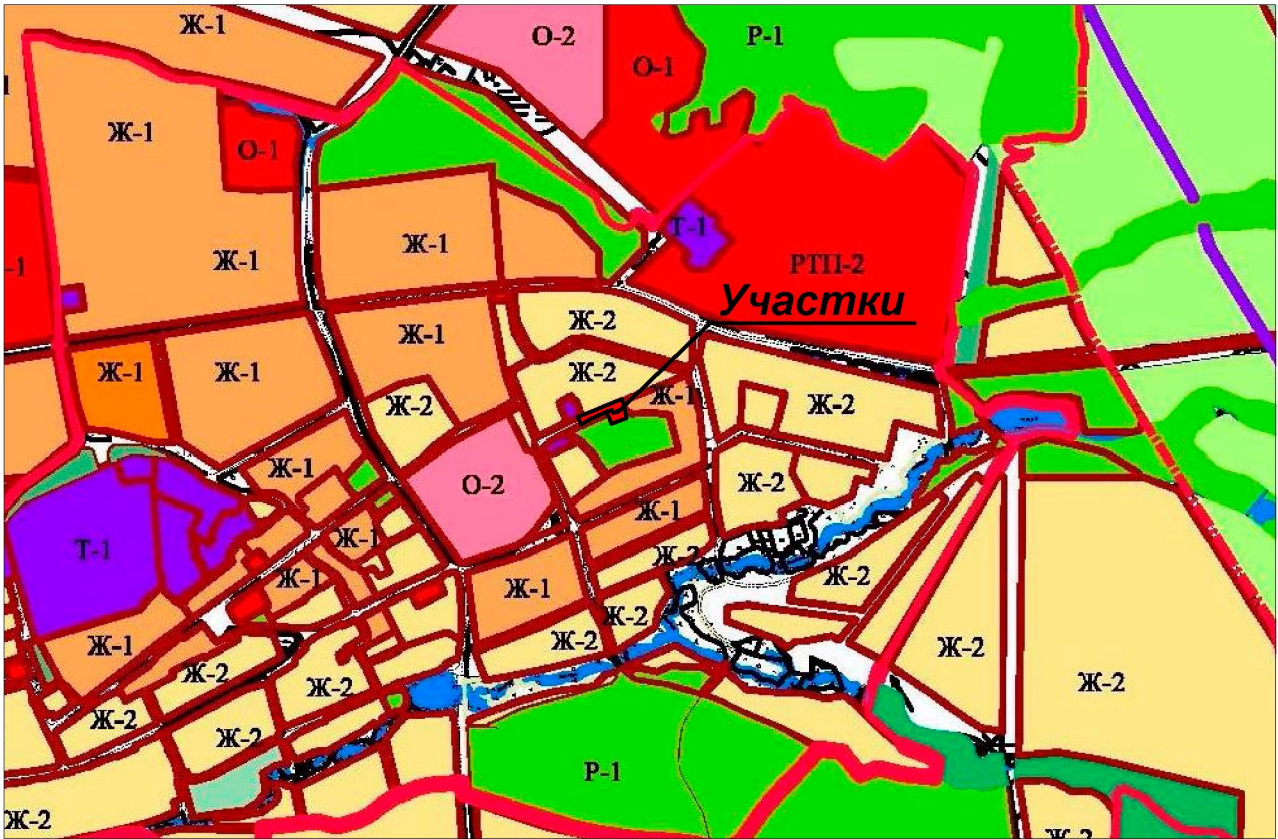
земельного участка из земель находящихся в муниципальной собственности.

Таблица 7

**Ведомость координат поворотных точек границ
образуемых земельных участков**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	505042.80	2237070.04
2	505053.11	2237095.12
3	505059.52	2237111.16
4	505059.69	2237111.59
5	505066.39	2237128.39
6	505053.98	2237131.48
7	505051.54	2237125.97
8	505047.54	2237116.79
9	505052.10	2237115.04
10	505049.22	2237107.74
11	505041.64	2237091.18
12	505039.72	2237086.67
13	505032.96	2237074.18
14	505040.90	2237134.74
15	505033.27	2237114.59
16	505034.04	2237114.25
17	505038.91	2237112.14
18	505044.49	2237109.76

Схема расположения участка на основе карты градостроительного зонирования п.Горный Двуреченского с/пос. Пермского муниципального района



Условные обозначения:

уч.1

Ж-1

Ж-2

Т-1

Р-1

59:32:0380001:303

Граница проектируемой территории

Проектируемые красные линии

Линия регулирования застройки

Проектируемый земельный участок

Зона многоквартирной среднетажной и малоэтажной застройки 1-5 этажа

Зона малоэтажной индивидуальной застройки

Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Зона поселковых лесов и лесопарков

Земельные участки по сведения ГКН

						ПП-2016		
						Проект планировки части территории п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью перераспределения земельного участка с землями находящимися в муниципальной собственности и организации подъездной дороги		
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема расположения элемента планировочной структуры и Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:500	Стадия	Лист
							П	1
Разраб.		Деинянинов А.В.			03.16.		ИП Деинянинов А.В.	

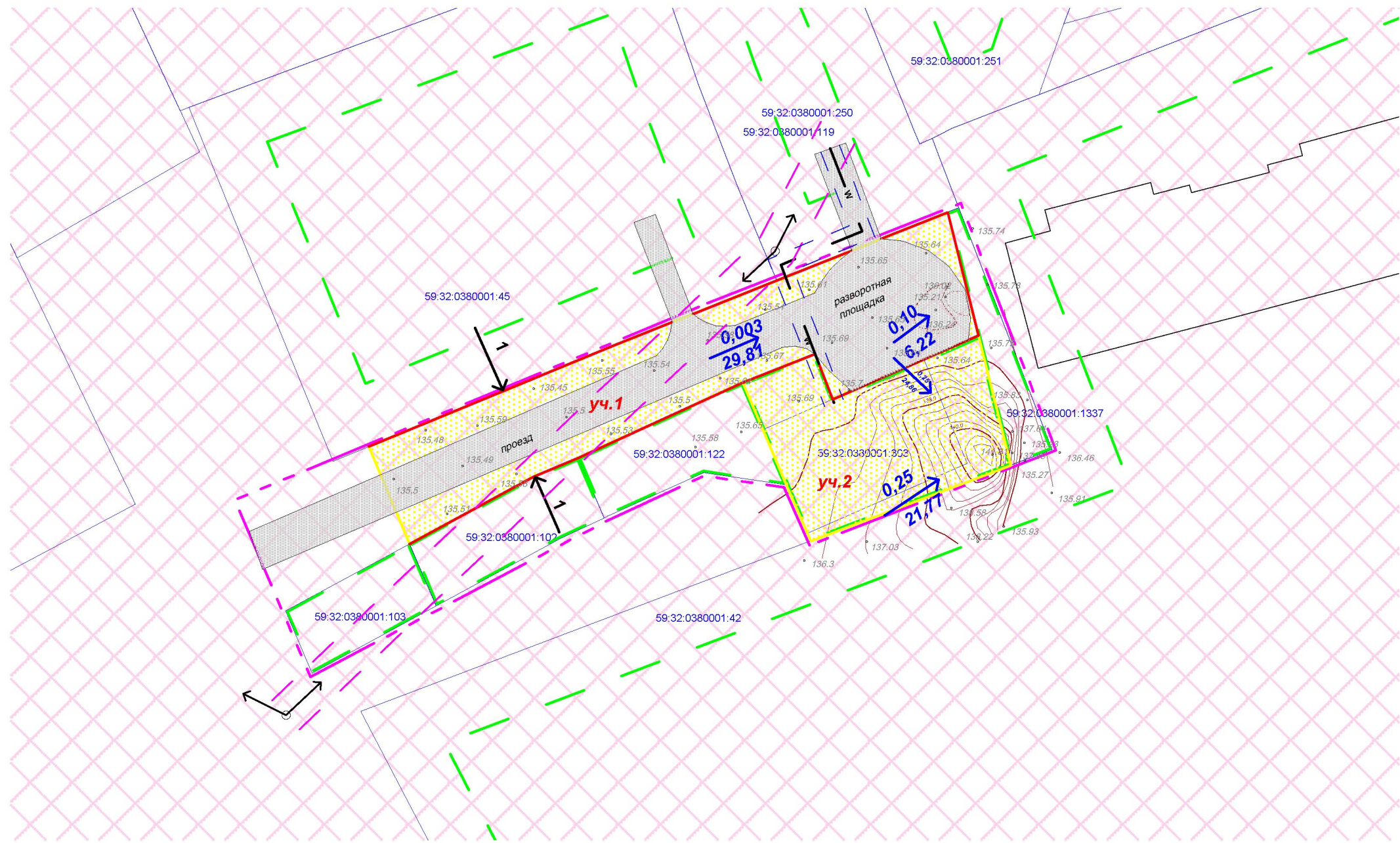
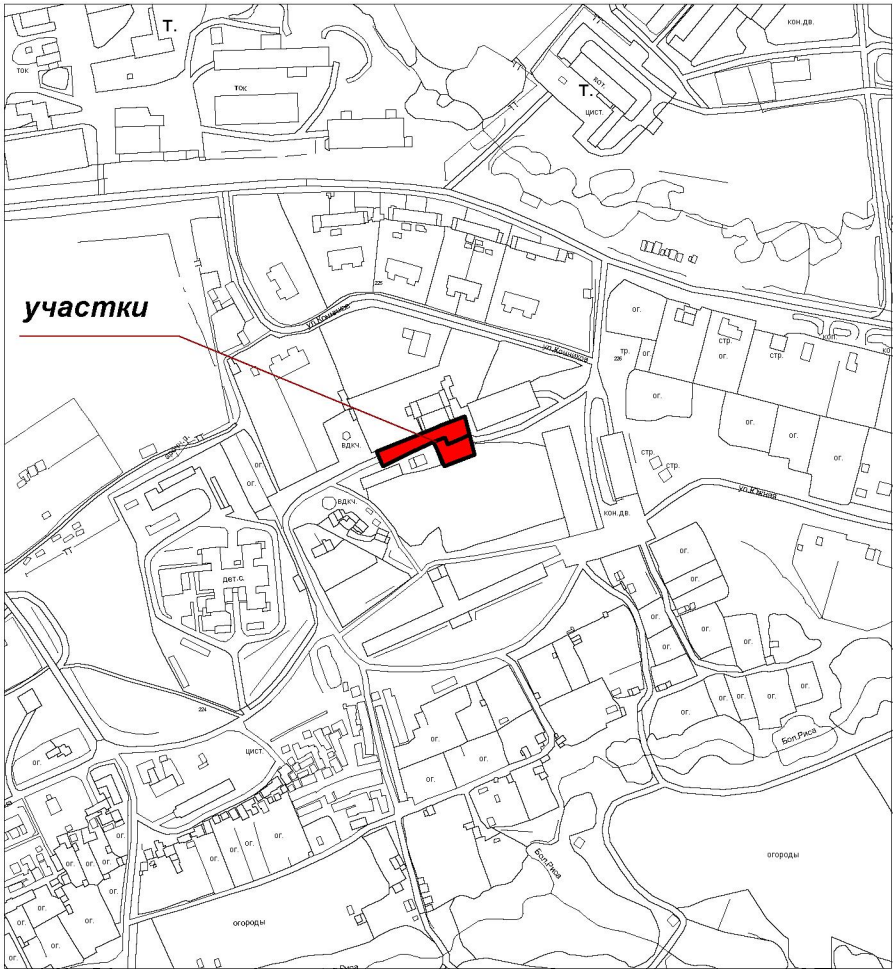


Схема существующей дорожной сети



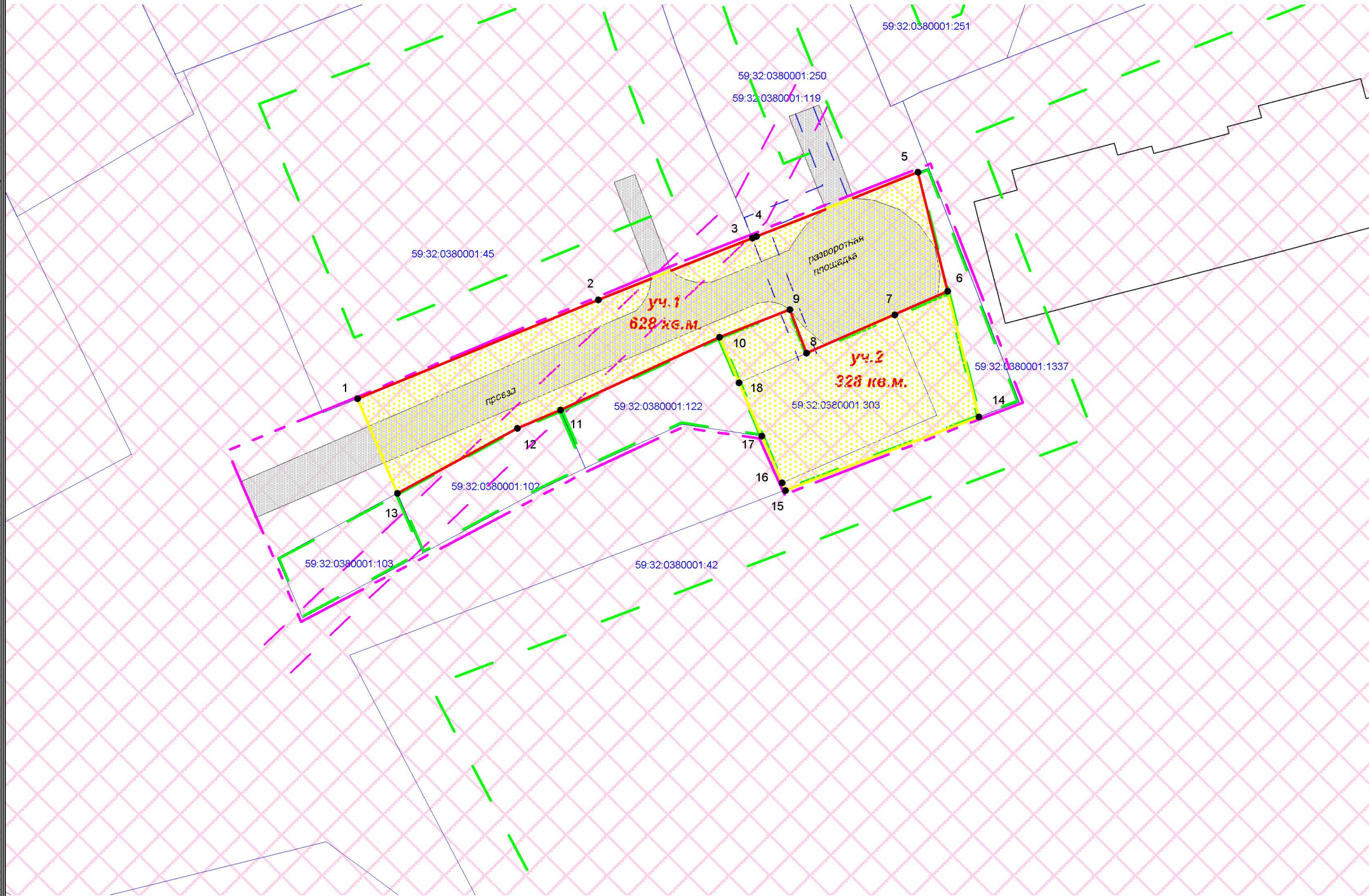
Поперечный профиль М 1:200



Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Проектируемые красные линии
- Линия регулирования застройки
- Охранная зона подземного кабеля
- Охранная зона воздушной линии электропередач
- Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино
- Здания по сведениям ГКН
- Проектируемый земельный участок
- Границы и кадастровые номера земельных участков по сведениям ГКН
- Высотные отметки
- Уклон, направление уклона, расстояние

						ПП-2016			
						Проект планировки части территории п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью перераспределения земельного участка с землями находящимися в муниципальной собственности и организации подъездной дороги			
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема организации улично-дорожной сети Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Разраб.	Девянянинов А.В.			03.16.			ИП Девянянинов А.В.		



Ведомость координат поворотных точек границ проектируемых земельных участков

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	505042.80	2237070.04
2	505053.11	2237095.12
3	505059.52	2237111.16
4	505059.69	2237111.59
5	505066.39	2237128.39
6	505053.98	2237131.48
7	505051.54	2237125.97
8	505047.54	2237116.79
9	505052.10	2237115.04
10	505049.22	2237107.74
11	505041.64	2237091.18
12	505039.72	2237086.67
13	505032.96	2237074.18
14	505040.90	2237134.74
15	505033.27	2237114.59
16	505034.04	2237114.25
17	505038.91	2237112.14
18	505044.49	2237109.76

Ведомость проектируемых земельных участков

№ п.п.	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование
1	328	Авторемонтные предприятия и мастерские, станции технического обслуживания автомобилей (при условии размещения объектов с соблюдением санитарно-защитной зоны).
2	628	Для обеспечения доступа к земельным участкам 59:32:0380001:119, 59:32:0380001:45, 59:32:0380001:303, 59:32:0380001:122, 59:32:0380001:102

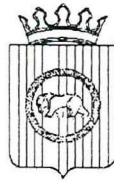
Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Проектируемые красные линии
- Линия регулирования застройки
- Охранная зона подземного кабеля
- Охранная зона воздушной линии электропередач
- Здания по сведениям ГКН
- уч.1
328 кв.м.

Проектируемый земельный участок, площадь проектируемого участка
- 59:32:0380001:303

Границы и кадастровые номера земельных участков по сведениям ГКН
- Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино

						ПП-2016		
						Проект планировки части территории п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью перераспределения земельного участка с землями находящимися в муниципальной собственности и организации подъездной дороги		
Изм.	К.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Чертеж проекта межевания М 1:500	Стадия	Лист
							П	1
							ИП Двиганинов А.В.	
Разраб.	Двиганинов А.В.			03.16.				



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.08.2016

436

**Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания части территории
п. Горный Двуреченского сельского поселения
Пермского муниципального района
Пермского края с целью организации
подъездной дороги**

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 комитета имущественных отношений администрации Пермского муниципального района от 15.02.2016 № 144 «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью организации подъездной дороги», протоколом публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания части территории п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью организации подъездной дороги от 12.04.2016, заключением о результатах публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания части территории п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью организации подъездной дороги от 18.04.2016, администрация Пермского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания части территории п. Горный Двуреченского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края с целью организации подъездной дороги (шифр ПП-2016).

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 Двуреченского 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 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