

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ №14»

**Проект планировки и проект межевания
территории земельного участка
с кадастровым номером 59:32:3430001:1009**

Пояснительная записка
Том I

Положения о размещении объектов капитального
строительства местного значения, характеристики
планируемого развития территории

(Основная часть проекта)
21-14-01

г.Пермь
2015

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ №14»

**Проект планировки и проект межевания
территории земельного участка
с кадастровым номером 59:32:3430001:1009**

**Пояснительная записка
Том I**

Положения о размещении объектов капитального
строительства местного значения, характеристики
планируемого развития территории

(Основная часть проекта)

21-14-01

Генеральный директор

В.А. Мачехин

Главный инженер проекта

А.А. Цепенников

г. Пермь
2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, о характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	
1.1. Размещение объектов капитального строительства местного и регионального значения.....	11
1.2. Параметры и плотность жилой застройки	16
1.3. Развитие системы транспортного обслуживания.....	17
1.4. Развитие системы инженерно-технического обеспечения.....	18
1.5. Инженерная подготовка территории.....	19
1.6. Организация санитарной очистки территории.....	20
1.7. Основные технико-экономические показатели проекта.....	21

Проект выполнен на основании действующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- Свод правил СП 42.1330.2011. Актуализированная редакция СНиП-2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 « Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

Введение.

Основная часть проекта планировки и межевания земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009 подготовлена на основании - Постановления Администрации Фроловского сельского поселения « О разработке проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009» от 07.10.2014 г. № 326.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении подлежащей застройке территории, с целями выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения.

Подготовка проекта межевания планируемой к застройке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, планируемых под строительство многоквартирных жилых домов и объектов социального, культурного и бытового назначения.

Подготовка проекта планировки осуществляется для определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

В проекте установлен расчетный срок на 2015 год, согласно требований договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № ДЗ -80 от 15.07.2014.

При подготовке проекта планировки учтены следующие ранее выполненные проекты территориального планирования и планировки территории:

- Генеральный план Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, утвержденный решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 30.05.2013 № 296.

- Правила землепользования и застройки Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (Карта зонирования территорий), утвержденные решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 22.08.2013 № 312.

- Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:882, разработанный ЗАО Институтом «ПИРС» в 2014 году, утвержденный постановлением администрации Фроловского с/п от 06.10.2014 №324.

						21-14-01			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП		Цепенников				Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рамм					ПП	4	22
							ОАО «Строительно-монтажный трест №14»		

Состав проекта.

№	Наименование	Примечание
<i>Текстовые материалы.</i>		
<i>Основная часть(утверждаемая)</i>		
1.	Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристики планируемого развития территорий	21-14-01 Том I.
2.	Том II. Проект межевания территории.	21-14-01 Том II.
<i>Материалы по обоснованию</i>		
3.	Том III. Градостроительное планирование развития территории.	21-14-01 Том III.
<i>Графические материалы</i>		
<i>Утверждаемая часть(том I)</i>		
4.	Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. М 1:2000.	21-14-01 Лист 1.
5.	Границы зон планируемого размещения объектов регионального и местного значения. М 1 : 2000.	21-14-01 Лист2.
6.	Схема организации улично - дорожной сети и движения транспорта. М 1:2000.	21-14-01 Лист 3.
7.	План красных линий. М 1:2000.	21-14-01 Лист 4.
<i>Материалы по обоснованию(том III)</i>		
8.	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:5000.	Лист 1.
9.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2000.	Лист2.
10	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000.	Лист3.
11	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.	Лист 4.
12	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000.	Лист 5.
		Лист
Изм.	Кол уч	Лист
№док	Подп	Дата
21-14-01		5

Термины и определения.

В настоящей градостроительной документации термины и определения используются в следующих значениях:

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

градостроительная документация – обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

задание на проектирование (градостроительное задание) - документ, содержащий требования к составу, содержанию и последовательности выполнения работ по разработке проектов генеральных планов, а также к их качеству, порядку и условиям выполнения в составе контракта (договора) на разработку проектов;

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительное регулирование – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

							Лист
							6
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

нормативы градостроительного проектирования (региональные и местные) – совокупность стандартов по разработке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, включая

стандарты обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения, включая инвалидов, объектами инженерной инфраструктуры, благоустройство территории), предусматривающих качественные и количественные требования к размещению объектов капитального строительства, территориальных и функциональных зон в целях недопущения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, объектам культурного наследия, элементов планировочной структуры, публичных сервитутов, обеспечивающих устойчивое развитие территорий;

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, которые используются для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

исполнитель – физическое или юридическое лицо, являющееся разработчиком проекта генерального плана на основании заключенного с заказчиком муниципального контракта на подготовку такой документации и осуществляющее ее подготовку в соответствии с требованиями законодательства и условиями заключенного контракта;

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	7

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

объект капитального строительства (федерального, регионального и местного значения) – существующее и планируемое к строительству здание, строение , сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	8

высота здания – определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа, в том числе мансардного. При этом верхний технический этаж не учитывается.

При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, надземный, технический, мансардный и другие;

гражданская оборона – система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

чрезвычайная ситуация – это обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Используемые сокращения

МО – муниципальное образование

СТП – Схема территориального планирования

ГО - гражданская оборона и ЧС – чрезвычайные ситуации

ИТМ - инженерно-технические мероприятия

ФГИС ТП – федеральная государственная информационная система территориального планирования

ИСОГД – информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

СанПиН – санитарные правила и нормы

СНиП – строительные нормы и правила

ГОСТ – государственные стандарты

СЗЗ – санитарно-защитная зона

ВЗ - водоохранная зона

СТО – станция технического обслуживания

КНС - канализационная насосная станция

КОС - канализационные очистные сооружения

КПД – коэффициент полезного действия

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	9

ПДК – предельно допустимый коэффициент
ТЭО - технико-экономическое обоснование
ПС – подстанция
ТП – трансформаторная подстанция
СИП – самонесущий изолированный провод
ООТП – объекты охраны природных территорий
ПНЗ – пост наблюдения за загрязнением (атмосферного воздуха)

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		10

1. Положения о размещении объектов капитального строительства местного и регионального значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности, параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

1.1. Размещение объектов капитального строительства местного и регионального назначения

Местоположение земельного участка:

Пермский край, Пермский район, сельское поселение Фроловское, северо – западнее с. Фролы.

Кадастровый номер: **59:32:3430001:1009** .

Площадь участка: 363600+-211 м².

Категория земель : земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Границы Участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 15.05.2014 № 5900/201/14-288874, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения « Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пермскому краю.

Территория Участка находится на бывшем пахотном поле, северо-западнее существующей застройки с. Фролы .

Вдоль западной границы Участка проходит строящийся бетонный забор.

С северо-запада и севера Участок граничит с жилой застройкой поселка Фролы.

С юга и юго-востока Участок ограничен металлическим забором земельного участка с кадастровым номером 59:32:2050001:43.

С юго-востока Участок граничит с улицей Весенней.

Участок свободен от застройки.

Объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия, а также объекты культурного наследия народов Российской Федерации и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия отсутствуют. Участок расположен вне территорий объектов культурного наследия и зон их охраны. (см. письмо Министерства культуры, молодежной политики и массовых коммуникаций Пермского края № СЭД — 27-01-35-08-1242 от 29.10.2015 « Об отсутствии объектов культурного наследия»)

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	11

Индексы и состав зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства приняты в соответствии с обозначениями на Генеральном плане и ПЗЗ с. Фролы и приведены в таблице 1 и таблице 2.

Таблица 1

Индекс	Наименование
Ж-1	Зона многоэтажных многоквартирных домов в 5-10 этажей
О-1	Общественно-деловая зона центра поселения
О-3	Зона учреждений спорта и отдыха
О-4	Зона учреждений здравоохранения
ТОП-1	Зона территорий общего пользования и земель, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются

Таблица 2

№ участка	Площадь уч-ка, га	Значение ОКС	Состав зоны		
			Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	
1	0,51		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	4,58
2	1,03		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	9,17
3	0,64		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	4,79
4	1,47		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	16,78
			Магазины встроенно-пристроенные	м ² торг. площа-ди	1000
5	0,68		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	11,98
6	0,90		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	14,38
7	1,98		Многоэтажная жи-лая застройка с ав-тостоянкой	Тыс. м ² общей площади квар-тир	21,60
8	0,74		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	8,33
			Магазины встроен-ные	м ² торг. площа-ди	300
9	0,38		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	4,26
10	0,59		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	6,79
			Магазины встроен-ные	м ² торг. площа-ди	300
11	1,70		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	23,79
			Магазины встроен-ные	м ² торг. площа-ди	500
12	0,34		Многоэтажная жи-лая застройка	Тыс. м ² общей площади квар-тир	4,8
			Магазины встроен-ные	м ² торг. площа-ди	100

№ участка	Площадь уч-ка, га	Значение ОКС	Состав зоны		
			Описание	Единица измерения	Количество
13	0,86		Многоэтажная жилая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	10,56
			Предприятия бытового обслуживания, встроенные	Раб. место	2
14	0,87		Многоэтажная жилая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	10,93
			Аптека, встроенная	Раб. место	1
15	1,21		Многоэтажная жилая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	14,93
			Предприятия бытового обслуживания, встроенные	Раб. место	3
			Отделение банка (операционная касса), встроенное	Раб. место	1
			Предприятие общественного питания, встроено-пристроенное	мест	200
16	1,48		Многоэтажная жилая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	20,50
			Предприятия бытового обслуживания, встроенные	Раб. место	6
17	0,8		Многоэтажная жилая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	11,50
			Предприятия бытового обслуживания, встроенные	Раб. место	4

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	14

№ Уч-ка	Площадь уч-ка, га	Значение ОКС	Состав зоны		
18	1,13		Многоэтажная жи- лая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	11,72
			Предприятия быто- вого обслуживания, встроенные	Раб. место	10
19	0,73		Многоэтажная жи- лая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	9,97
			Предприятие обще- ственного питания, встроенное	мест	100
			Предприятия быто- вого обслуживания, встроенные	Раб. ме- сто	5
20	0,89		Многоэтажная жи- лая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	12,04
21	0,94		Многоэтажная жи- лая застройка	Тыс. м ² общей площади квартир	12,38
			Магазины встроенные	м ² торг. площа- ди	200
22	1,21		Многоэтажная жи- лая застройка, с ав- тостоянкой	Тыс. м ² общей площади квартир	10,12
			Магазины встроенные	м ² торг. площа- ди	160
23	0,71	местное зна- чение	Учреждение до- школьного образо- вания	место	150
24	2,54	местное значение	Учреждения спорта		
25	1,02	региональное	Учреждения здраво- охранения		
26	1,16	местное зна- чение	Учреждение до- школьного образо- вания	место	250
27	4,03	местное зна- чение	Общеобразователь- ная школа	место	1200
28	5,82	местное зна- чение	Улицы, дороги, проезды		

								Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01		15

1.2. Параметры и плотность жилой застройки

В соответствии с проектом планировки новое жилищное строительство предусматривается на свободной от застройки территории.

Общая площадь жилой застройки в границах проекта планировки составит **352, 33** тыс. м² площади зданий.

Жилищный фонд составит **255,9** тыс. м² общей площади квартир.

При норме площади квартиры в расчете на одного человека равной 30 м² (для жилья эконом –класса по СП 42.13330-2011) общее число жителей всего проектируемого участка ориентировочно составит **8,53** тыс. чел.

- территория жилой застройки по проекту - **21,08 га ;**
- общая площадь жилой застройки - **352, 330 тыс. м²;**
- жилой фонд по проекту - **255, 900 тыс. м² общей площади квартир;**
- население - **8,53 тыс. чел.;**
- плотность жилой застройки - **9690,0 м²/га;**
- плотность населения - **234,6 чел./га;**
- этажность - **10 этажей.**

На территории планируется размещение следующих объектов обслуживания:

- одна общеобразовательная школа на **1200 мест;**
- два учреждения дошкольного образования: на **150** и на **250** мест;
- во встроено-пристроенных помещениях общественного назначения: магазины **2560 м²** торговой площади;
- аптека; отделение банка;
- предприятия бытового обслуживания - **30** раб. мест;
- два предприятия общественного питания на **200** и на **100** мест.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	16

1,3. Развитие системы транспортного обслуживания.

Проектом предусматривается система улиц и проездов, сформированная на основании Генерального плана Фроловского сельского поселения. В основу формирования положена необходимость организации удобных и кратчайших связей проектируемого микрорайона с существующей и перспективной жилой застройкой.

Предлагаемая сеть улиц состоит из главной и основных улиц и перпендикулярных им местных проездов, обслуживающих жилую застройку. Основные въезды на территорию микрорайона осуществляются с улицы Весенней, обеспечивающей связь проектируемой застройки с автодорогой Пермь-Екатеринбург.

Протяженность главной пешеходно-транспортной улицы - **0,6** км.

Протяженность основных улиц и местных проездов около **2,0** км.

Проектом планировки на основании поперечных профилей улиц разработан план красных линий в масштабе 1:2000.

Красные линии- границы , отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц , проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно для всех субъектов градостроительной деятельности, участвующих в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории.

Проектом предусматривается строительство двух подземных автостоянок по 500 маш. мест на территории земельных участков № 7 и № 22,

а также предусматривается устройство парковочных карманов на внутридворовой территории и вдоль проездов главной и основных улиц.

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		17

1.4. Развитие системы инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

Проектом предполагается водоснабжение проектируемой застройки осуществлять от проектируемого Верхнесыринского месторождения пресных подземных вод, расположенного в бассейне р. Сыры- левого притока р. Сылва в Пермском районе Пермского края.

Предусматривается прокладка собственных кольцевых сетей водопровода проектируемых кварталов с подключением в нескольких местах к существующим сетям с установкой запорной и регулирующей арматуры.

Хозяйственно-бытовая канализация (водоотведение)

Водоотведение принимается на уровне водопотребления (без полива) и составляет 2390,0 м³/сут.

Проектируется сеть канализации с диаметрами трубопроводов 200-300 мм от вновь строящегося жилого фонда. Сточные воды по собственному коллектору предусмотрено транспортировать на существующую канализационную насосную станцию КНС N4 в д. Хмели Пермского района Пермского края.

Ливневая канализация

Предусматривается проложить сборные коллекторы ливневой канализации по пониженной грани вдоль автомобильной дороги. Диаметры проектируемых коллекторов в районе жилой застройки принимаются от 400 мм до 800 мм.

Ливневые стоки по коллекторам транспортируются на перспективные очистные сооружения, расположенные на берегу р. Клоповка, и далее сброс в речку р. Клоповка.

Теплоснабжение

- Подключение проектируемой застройки предусматривается к перспективной котельной с. Фролы на основании технических условий ОАО «Райтеплоэнерго-сервис».

Электроснабжение

- Подключение проектируемой застройки в рамках договора технического присоединения к электрическим сетям с ОАО «МРСК Урала» - филиал «Перм-энерго»

Телефонизация

- Увеличение мощности существующей АТС поэтапно к расчетному сроку до **5600** телефонных номеров.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	18

Радиофикация

- Организация эфирного радиовещания проектируемого района в УКВ и FM диапазонах с установкой у абонентов громкоговорителей с фиксированными частотами приема программ.

1.5.Инженерная подготовка территории.

В комплекс мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории входят:

- расчистка территории площадки: вырубка зеленых насаждений, попадающих на территорию проектируемых зданий, корчевание пней, очистка площадки от кустарников и поросли, пересадка зеленых насаждений в целях их дальнейшего использования, срезка плодородного грунта с учетом последующего его использования для озеленения;

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

В проекте планировки на расчетный срок предусматривается устройство закрытой системы ливневой канализации, отвод ливневых вод предусматривается по сборным коллекторам, проложенным по пониженной грани вдоль проезжей части улиц.

Схема вертикальной планировки выполнена методом красных точек, нанесенных на геодезическую подоснову, с показанными на ней улицами и проездами.

При составлении схемы вертикальной планировки определены отметки существующего рельефа и проектные отметки в точках пересечения осей дорог и в местах резкого изменения рельефа, заложены продольные уклоны.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	19

1.6. Организация санитарной очистки территории.

На расчетный период количество бытовых отходов ориентировочно составит **1706, 00 тыс. кг /год.**

Проектом предлагается установить мусорные контейнеры емкостью 0,80 м³ в количестве **40 шт** – на расчетный срок. Рекомендуется устанавливать по 4 контейнера на площадку для раздельного сбора мусора (контейнер для пищевых отходов, пластмассы, стекла, бумажных и иных отходов), это позволит сократить в два раза и более объем вывозимого на полигон мусора. Контейнеры предусматривается установить на **10** специально оборудованных площадках, имеющих твердое покрытие. Размеры площадок предусматривают не только установку контейнеров, но и возможность складирования крупногабаритных отходов.

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		20

1.7.Основные технико-экономические показатели проекта.

Показатели	Ед. измерения	Значение показателя
1.Территория		
1.1. Площадь проектируемой территории	га	36,36
	м ² /чел	42,63
в т.ч. территории жилых зон	га	21,08
	м ² /чел	24,67
из них: - жилая застройка многоэтажная	га	21,08
	м ² /чел	24,67
объекты социального и культурного – бытового обслуживания населения (территории школ, детских садов, учреждений здравоохранения)	га	6,92
	м ² /чел	8,11
объекты спорта и отдыха	га	2,54
	м ² /чел	2,98
территории общего пользования (улицы, дороги, проезды)	га	5,82
	м ² /чел	6,82
1.2. Плотность жилой застройки	Тыс. м ² общей площади квартир / га	7,04
2. Население		
2.1. Численность населения	тыс.чел.	8,53
2.2. Плотность населения в границах проекта	чел./га	234,6
2.3. Плотность населения в границах жилой застройки	чел./га	404,65
3.Жилищный фонд		
3.1. Общая площадь жилого фонда	Тыс. м ² общей площади квартир	255,90
3.2. Средняя этажность застройки	этаж	10
4.Объекты социального и культурно-бытового обслуживания		
4.1.Дошкольные образовательные учреждения	место	400
	место/ тыс.чел	46,90
4.2.Общеобразовательные школы	место	1200
	место/ тыс.чел	140,68
4.3. Аптеки, встроенные	Раб. место	1
4.4.Предприятия торговли , встроенные	м ² торговой площади	2560
	м ² /тыс. чел	300,00

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	21

4.5. Предприятия общественного питания, встроенные	место	300
	место/ тыс.чел	35
4.6. Предприятия бытового обслуживания, встроенные	Раб. место	30
	Раб. место/тыс.чел	3,5
4.7. Отделения банков, встроенные	Операц. касса	1
5.Транспортная инфраструктура		
5.1. Протяженность улично-дорожной сети -всего	км	2,60
в т.ч. - улица районного значения(главная улица)	км	0,60
- улицы местного значения (основные)	км	2,00
5.2. Автостоянки для хранения легковых автомобилей,	маш. мест	2830
в том числе:		
в подземных автостоянках	маш. мест	1000
на открытых стоянках во внутривортовой территории кварталов	маш. мест	685
на открытых стоянках в виде уширений вдоль основных подъездов и проездов	маш. мест	1145
6.Инженерное оборудование и благоустройство территории		
4.1. Водопотребление - всего	м ³ /сут.	2815,0
4.2. Водоотведение		
хозяйственно-бытовые сточные воды	м ³ /сут.	2390,0
ливневые сточные воды	м ³ /сут.	1310,0
4.3. Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	20,95
4.4. Электропотребление	МВт	7,25
4.5.Количество твердых бытовых отходов, чел/год	кг	1706000,0

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	22



- Условные обозначения
- | | | | | |
|--|--|--|-------|--|
| | Красная линия | | Ж-1 | Зона многоквартирных многоквартирных домов в 5-10 этажей (вид разрешенного использования: для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования) |
| | Граница участка № 59:32:3430011:1009 | | О-1 | Общественно-деловая зона центра поселения (вид разрешенного использования: для размещения общеобразовательных учреждений) |
| | Границы формируемых земельных участков | | О-1 | Общественно-деловая зона центра поселения (вид разрешенного использования : для размещения детских дошкольных учреждений) |
| | Существующая магистральная сеть водопровода | | О-3 | Зона учреждений спорта и отдыха (вид разрешенного использования: стадионы, спортивные комплексы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты) |
| | Существующая магистральная сеть напорной канализации | | О-4 | Зона учреждений здравоохранения (вид разрешенного использования: (амбулаторно-поликлинические учреждения) |
| | Границы охранных зон существующих магистральных сетей В и НК | | ТОП-1 | Территории общего пользования и земель, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются. |

						21-14-01			
						Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430011:1009			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть. (утверждаемая)	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Цепенников					ПП	1	
Разраб.		Рафф				Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. М 1:2000	ОАО "Строительно-монтажный трест № 14"		

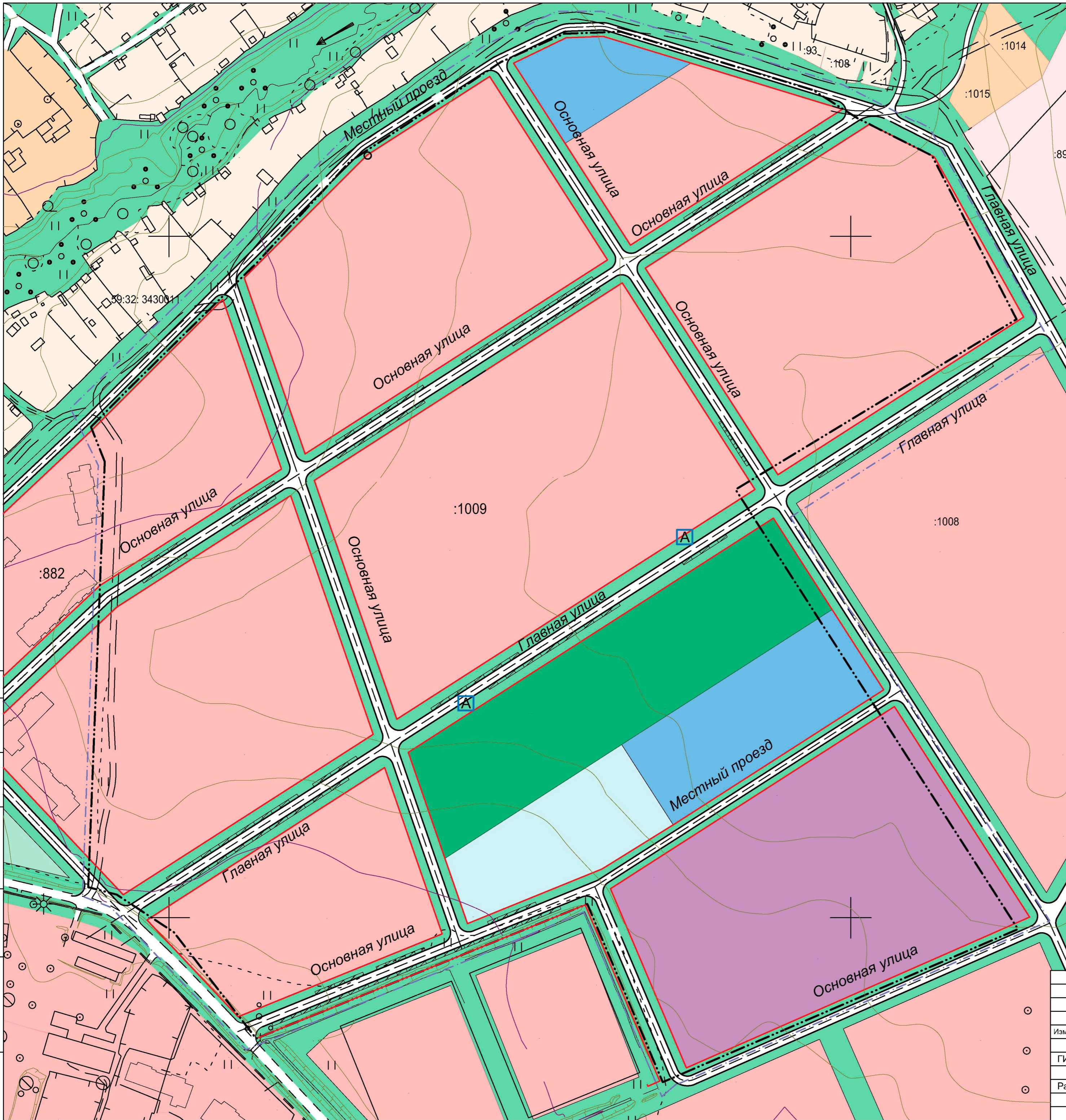


Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта

М 1:2000

Условные обозначения

Границы

- Граница участка № 59:32:3430001:1009
- Граница проектирования
- Красные линии

Транспортная инфраструктура

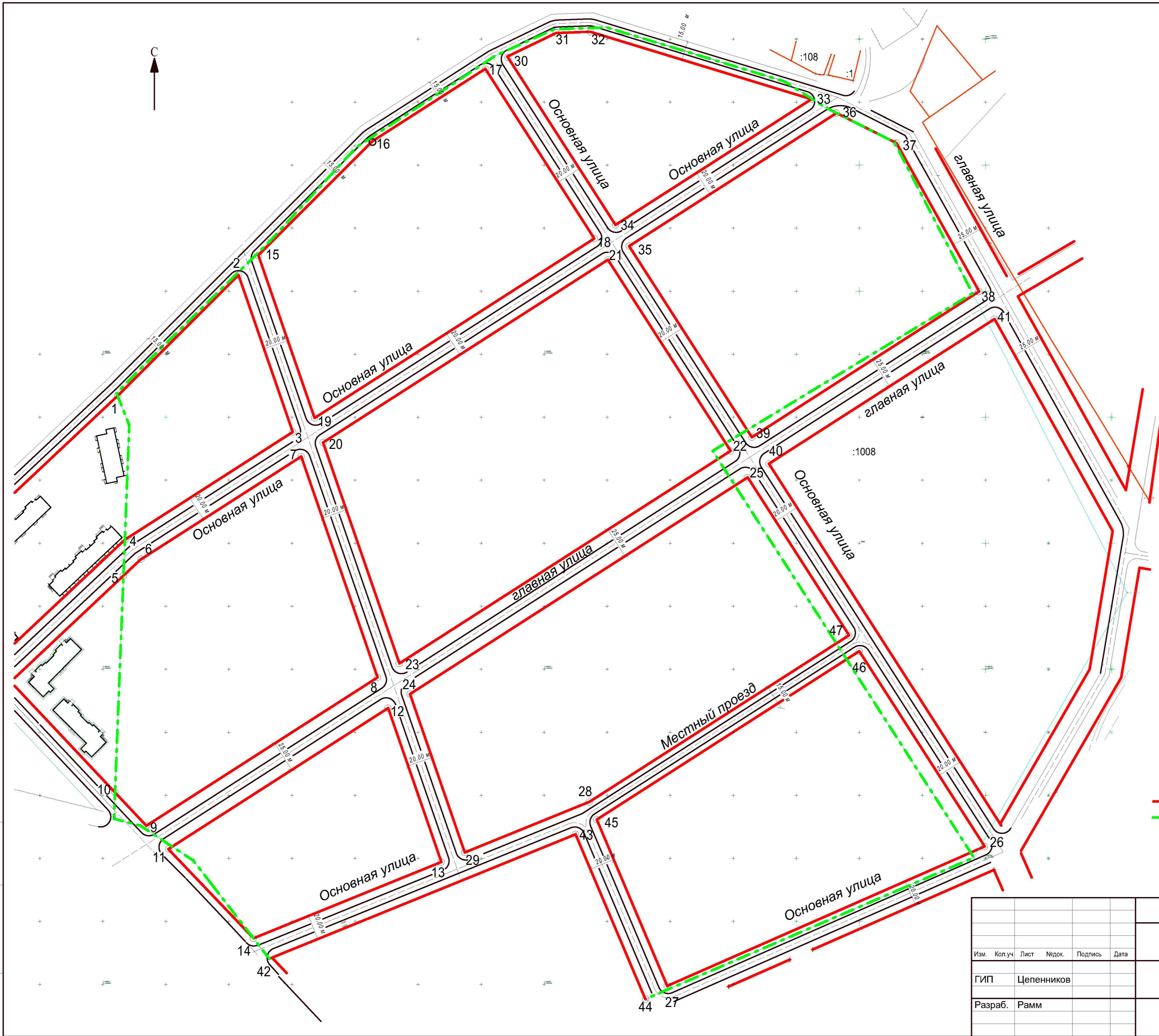
- Остановки общественного транспорта
- Наземные открытые автостоянки
- Территории, резервируемые под размещение мест для временного хранения автотранспорта

Согласовано	Взам.инв. №	
	Подп. и дата	
	Име. N подл.	

						21-14-01			
						Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть (утверждаемая)	Стадия	Лист	Листов
							ПП	3	
ГИП		Цепенников				Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000	ОАО "Строительно-монтажный трест № 14"		
Разраб.		Рамм							
						Формат А2			

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	508317,00	2233811,79
2	508412,84	2233907,63
3	508288,27	2233950,66
4	508202,89	2233817,50
5	508174,38	2233816,40
6	508187,45	2233830,33
7	508268,82	2233957,38
8	508093,56	2234017,92
9	507975,85	2233834,56
10	508002,25	2233809,71
11	507957,50	2233852,26
12	508069,24	2234026,32
13	507947,12	2234068,51
14	507886,57	2233919,53
15	508428,56	2233923,36
16	508518,79	2234013,59
17	508576,41	2234103,35
18	508441,77	2234189,78
19	508299,39	2233967,98
20	508279,94	2233974,70
21	508424,94	2234200,59
22	508273,30	2234297,93
23	508104,67	2234035,24
24	508080,36	2234043,64
25	508252,26	2234311,43
26	507959,47	2234499,38
27	507848,78	2234247,61
28	507994,87	2234185,98
29	507954,66	2234087,06
30	508586,15	2234120,87
31	508604,83	2234159,52
32	508605,79	2234186,67
33	508552,33	2234362,02
34	508452,57	2234206,62
35	508435,74	2234217,42
36	508541,32	2234381,89
37	508517,41	2234429,49
38	508399,80	2234495,01
39	508289,85	2234311,07
40	508245,79	2234301,36
41	508377,92	2234507,20
42	507870,34	2233932,05
43	507969,07	2234174,95
44	507838,32	2234230,28
45	507980,80	2234191,72
46	507969,07	2234174,95
47	507838,32	2234230,28



Условные обозначения

- Красная линия
- - - Граница участка № 59:32:3430001:1009
- 26 Поворотные точки красных линий

Име. N подл. Подпись и дата. Взамен име. N

						21-14-01			
						Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Основная часть. (утверждаемая)	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Цепенников					ПП	4	
Разраб.		Рамм				План красных линий. М 1:2000	ОАО "Строительно-монтажный трест № 14"		
							Формат А2		

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ №14»

**Проект планировки и проект межевания
территории земельного участка
с кадастровым номером 59:32:3430001:1009**

Пояснительная записка
Том II

Проект межевания
(Основная часть проекта)

21-14-01

г. ПЕРМЬ
2015

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ №14»

**Проект планировки и проект межевания
территории земельного участка
с кадастровым номером 59:32:3430001:1009**

**Пояснительная записка
Том II**

**Проект межевания
(Основная часть проекта)**

21-14-01

Генеральный директор

В.А. Мачехин

Главный инженер проекта

А.А.Цепенников

**г.Пермь
2015**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 . Положения о межевании территории.....	7
2 . Исходные материалы, используемые в проекте межевания.....	7
3 . Опорно – межевая сеть на территории проектирования.....	7
4 . Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	7
5 . Структура территории, образуемой в результате межевания.....	8
5.1.Ведомость формируемых земельных участков.....	9
5.2.План границ земельных участков. М 1:2000.....	13
5.3. Каталог координат формируемых земельных участков.....	14
6 . Основные показатели по проекту межевания	28
7 . Основные технико-экономические показатели проекта.....	29

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания земельного участка с кадастровым номером 59:32: 3430001:1009 подготовлен на основании - Постановления Администрации Фроловского сельского поселения « О разработке проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32: 3430001:1009» от 07.10.2014 г. № 326.

Подготовка проекта межевания планируемой к застройке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, планируемых под строительство многоквартирных жилых домов и объектов социального, культурного и бытового назначения, а также границ участков , планируемых для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

При подготовке проекта учтены следующие ранее выполненные проекты территориального планирования и планировки территории:

- Генеральный план Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, утвержденный решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 30.05.2013 № 296.

- Правила землепользования и застройки Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (Карта зонирования территорий), утвержденные решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 22.08.2013 № 312.

- Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:882, разработанный ЗАО Институтом «ПИРС» в 2014 году , утвержденный постановлением администрации Фроловского с/п от 06.10.2014 №324.

Проект выполнен на основании действующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- Свод правил СП 42.1330.2011. Актуализированная редакция СНиП-2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 « Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Действующие нормы и правила по разделам проекта.

Состав проекта.

№	Наименование	Примечание
<i>Текстовые материалы.</i>		
<i>Основная часть(утверждаемая)</i>		
1.	Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристики планируемого развития территорий	21-14-01 Том I.
2.	Том II. Проект межевания территории.	21-14-01 Том II.
<i>Материалы по обоснованию</i>		
3.	Том III. Градостроительное планирование развития территории.	21-14-01 Том III.
<i>Графические материалы</i>		
<i>Утверждаемая часть(том I)</i>		
4.	Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. М 1:2000.	21-14-01 Лист 1.
5.	Границы зон планируемого размещения объектов регионального и местного значения. М 1 : 2000.	21-14-01 Лист2.
6.	Схема организации улично - дорожной сети и движения транспорта. М 1:2000.	21-14-01 Лист 3.
7.	План красных линий. М 1:2000.	21-14-01 Лист 4.
<i>Материалы по обоснованию(том III)</i>		
8.	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:5000.	Лист 1.
9.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2000.	Лист2.
10	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000.	Лист3.
11	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.	Лист 4.
12	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000.	Лист 5.

СОСТАВ ТОМА II

№	Наименование документа	Номер или шифр документа	Примечание
1	2	3	4
	1.Текстовые материалы.		
1.	Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009. Пояснительная записка. Проект межевания. Том II.	Том II.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						21-14-01		
ГИП		Цепенников				Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рамм				ПП	6	30
						ОАО «Строительно-монтаж- ный трест №14»		
						Проект планировки и проект межева- ния территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009		

1. Положения о межевании территории.

Межеванию подлежит территория земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009.

Местоположение земельного участка: Пермский край, Пермский район, с/п Фоловское, северо-западнее существующей жилой застройки с. Фролы.

Проект межевания земельного участка выполнен в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения.

2. Исходные материалы, используемые в проекте межевания:

1. Разработанный и согласованный проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009;
2. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях;
3. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

3. Опорно- межевая сеть на территории проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – местная, МСК 59, класс геодезической сети ОМС1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

4. Рекомендации по порядку установления границ на местности.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	7

5. Структура территории, образуемая в результате межевания.

Проектирование осуществляется на территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009.

Назначаются границы следующих земельных участков:

- № 1. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 5111 м².
- № 2. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 10342 м².
- № 3. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 6440 м².
- № 4. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 14699 м².
- № 5. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 6791 м².
- № 6. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 9012 м².
- № 7. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 19838 м².
- № 8. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 7360 м².
- № 9. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 3750 м².
- № 10. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 5930 м².
- № 11. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 17015 м².

						21-14-01	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- № 23. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объектов *местного* значения
7066 м².
- № 24. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объектов *местного* значения, площадь -
25401 м².
- № 25. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объектов *регионального* значения, площадь -
10162 м².
- № 26. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объектов *местного* значения, площадь -
11558 м².
- № 27. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объектов *местного* значения, площадь -
40292 м².
- № 28. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения линейных объектов *местного* значения, площадь -
58270 м².

						21-14-01	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

13	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	8569	Ж-1
14	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	8698	Ж-1
15	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	12142	Ж-1
16	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	14800	Ж-1
17	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	7990	Ж-1
18	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	11305	Ж-1
19	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	7294	Ж-1
20	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	8909	Ж-1
21	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования	Многоэтажный жилой дом	9392	Ж-1
22	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	Для размещения многоквартирных домов в 5-10 этажей с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения разрешенных видов использования; автостоянки	Многоэтажный жилой дом с автостоянкой	12062	Ж-1
23	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объектов местного значения	Для размещения детских дошкольных учреждений	Детский сад на 150 мест	7066 м ²	О-1
24	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объекта местного значения	Стадионы, спортивные комплексы, физкультурно-оздоровительные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты	Учреждения спорта и отдыха	25401 м ²	О-3
25	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объекта регионального значения	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи.	10162 м ²	О-4
26	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объекта местного значения	Для размещения детских дошкольных учреждений	Детский сад на 250 мест	11558 м ²	О-1
27	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения объекта местного значения	Для размещения общеобразовательных учреждений	Общеобразовательная школа на 1200 мест	40292 м ²	О-1
28	Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для размещения линейных объектов местного значения	Территории общего пользования	Улицы, дороги, проезды, площадки	58270 м ²	ТОП-1
Итого:				363600 м ²	

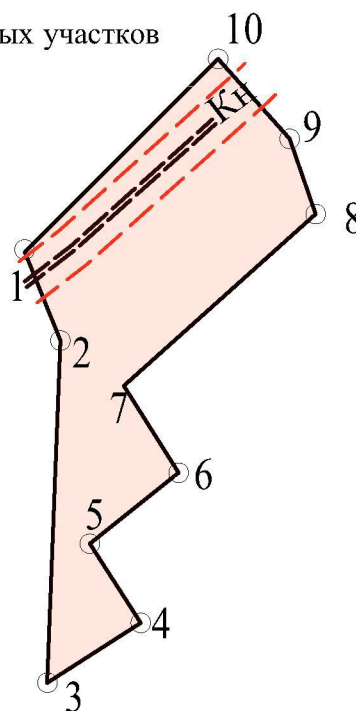
						21-14-01	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

5.3 .Каталог координат формируемых границ земельных участков.

Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 1 - S уч. = 5111 м²

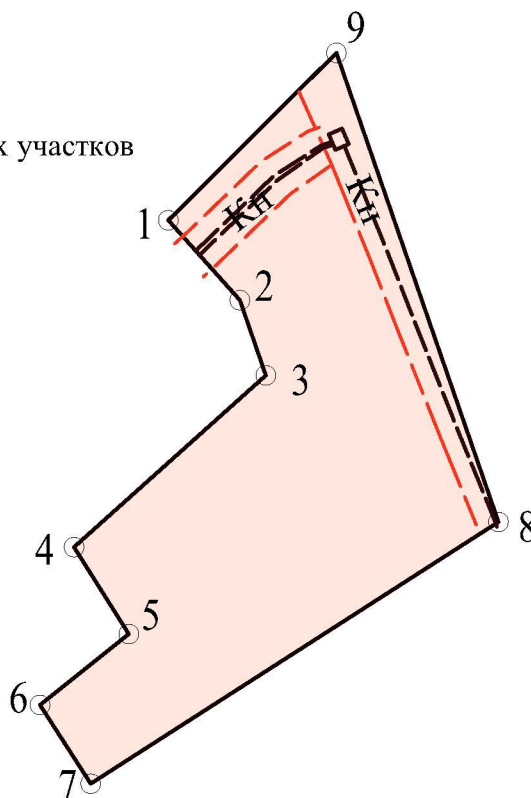
номер точки	X	Y
1	508317,00	2233811,79
2	508293,60	2233821,00
3	508202,89	2233817,50
4	508218,90	2233842,30
5	508239,70	2233828,90
6	508258,60	2233852,50
7	508281,50	2233838,00
8	508327,20	2233888,90
9	508347,10	2233882,10
10	508368,30	2233863,10



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 2 - S уч. = 10342 м²

номер точки	X	Y
1	508368,3	2233863,1
2	508347,1	2233882,1
3	508327,2	2233888,9
4	508281,5	2233838,0
5	508258,6	2233852,5
6	508239,7	2233828,9
7	508218,9	2233842,3
8	508288,27	2233950,66
9	508412,84	2233907,63



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

21-14-01

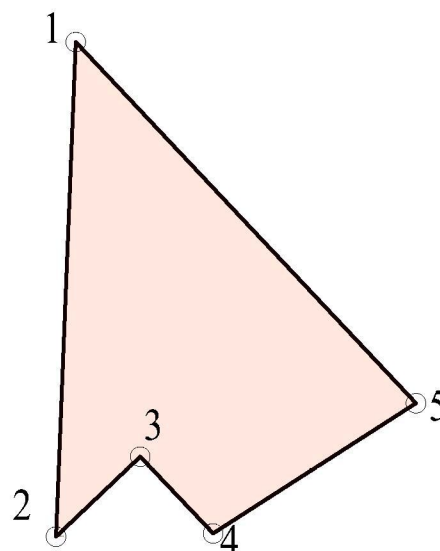
Лист

14

Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 3 - S уч. = 6440 м²

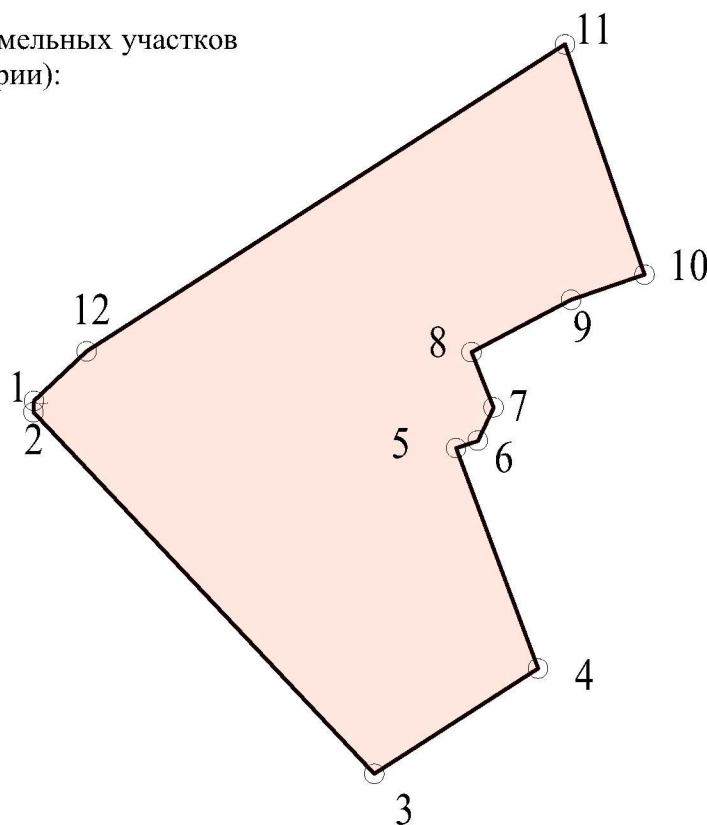
номер точки	X	Y
1	508171,20	2233816,30
2	508039,80	2233811,20
3	508061,00	2233833,60
4	508040,70	2233852,90
5	508075,20	2233906,80



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 4 - S уч. = 14699 м²

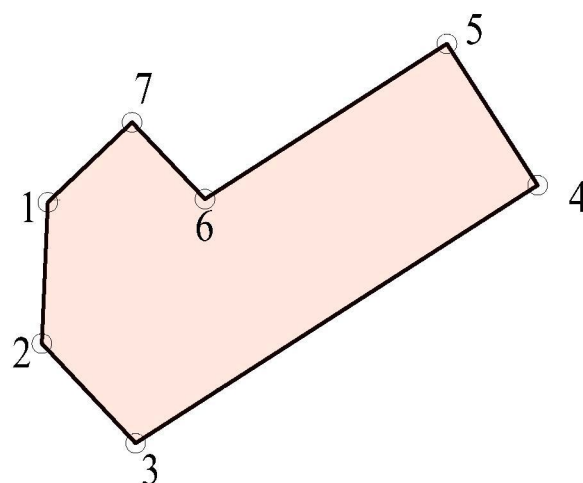
номер точки	X	Y
1	508174,38	2233816,40
2	508171,20	2233816,30
3	508075,20	2233906,80
4	508103,20	2233950,30
5	508161,70	2234375,84
6	508163,50	2233934,30
7	508172,40	2233938,50
8	508187,10	2233932,60
9	508201,00	2233959,00
10	508207,70	2233978,50
11	508268,82	2233957,38
12	508187,16	2233830,02



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 5 - S уч. = 6791 м²

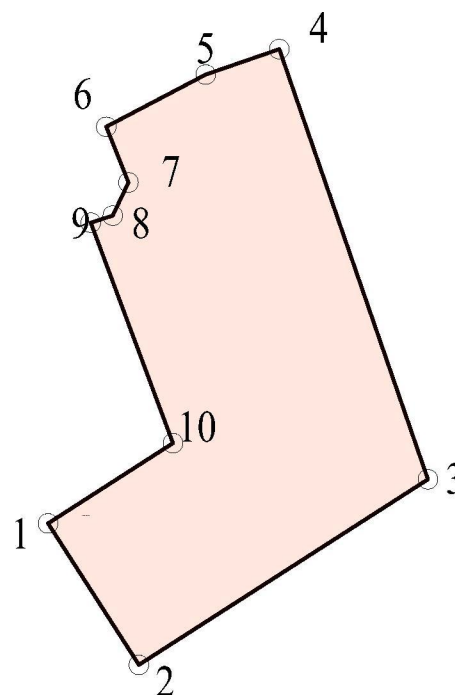
номер точки	X	Y
1	508039,80	2233811,20
2	508002,25	2233809,71
3	507975,85	2233834,56
4	508044,30	2233941,20
5	508081,90	2233917,10
6	508040,70	2233852,90
7	508061,00	2233833,60



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 6 - S уч. = 9012 м²

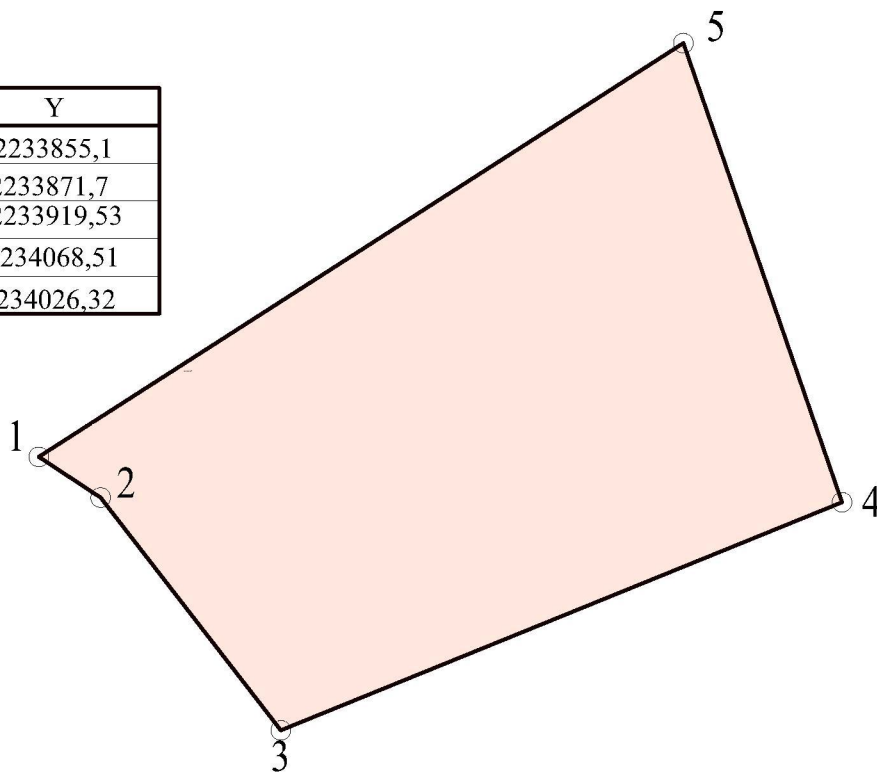
номер точки	X	Y
1	508081,90	2233917,10
2	508044,30	2233941,20
3	508093,56	2234017,92
4	508207,70	2233978,50
5	508201,00	2233959,00
6	508187,10	2233932,60
7	508172,40	2233938,50
8	508163,50	2233934,30
9	508161,70	2234375,84
10	508103,20	2233950,30



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 7 - S уч. = 19838 м²

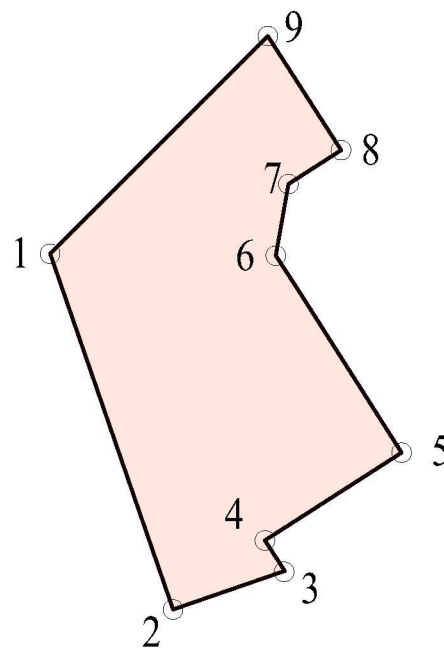
номер точки	X	Y
1	507959,3	2233855,1
2	507948,5	2233871,7
3	507886,57	2233919,53
4	507947,12	2234068,51
5	508069,24	2234026,32



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 8 - S уч. = 7360 м²

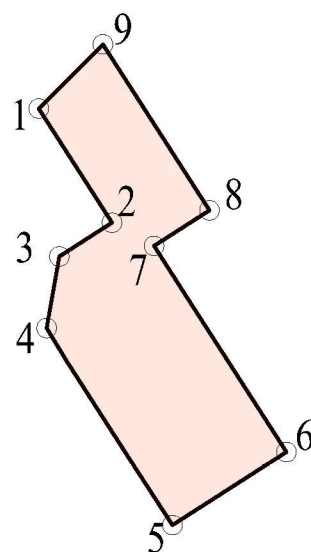
номер точки	X	Y
1	508428,56	2233923,36
2	508334,2	2233955,9
3	508344,4	2233985,4
4	508352,5	2233980,2
5	508375,8	2234016,4
6	508428,1	2233983,1
7	508447,1	2233986,4
8	508456,1	2234000,4
9	508486,2	2233981,0



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 9 - S уч. = 3750 м²

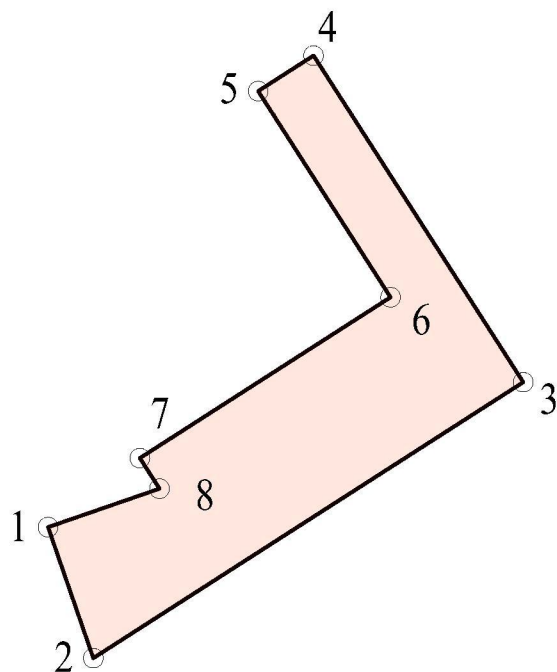
номер точки	X	Y
1	508486,2	2233981,0
2	508456,1	2234000,4
3	508447,1	2233986,4
4	508428,1	2233983,1
5	508375,8	2234016,4
6	508395,2	2234046,7
7	508449,9	2234011,6
8	508459,3	2234026,2
9	508503,4	2233998,0



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 10 - S уч. = 5930 м²

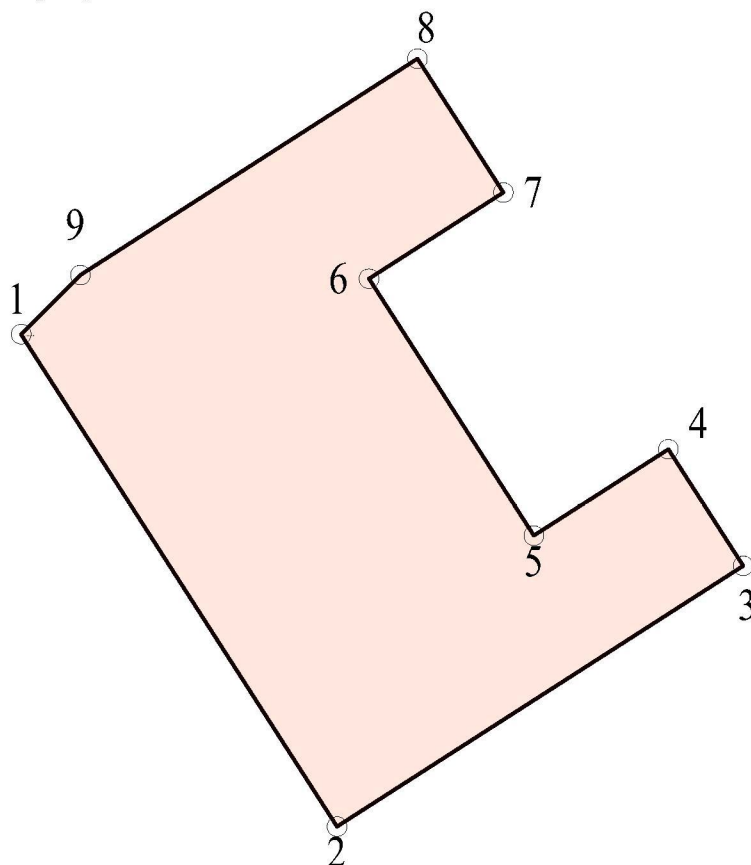
номер точки	X	Y
1	508334,2	2233955,9
2	508299,39	2233967,98
3	508372,6	2234082,1
4	508459,3	2234026,2
5	508449,9	2234011,6
6	508395,2	2234046,7
7	508352,5	2233980,2
8	508344,4	2233985,4



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 11 - S уч. = 17015 м²

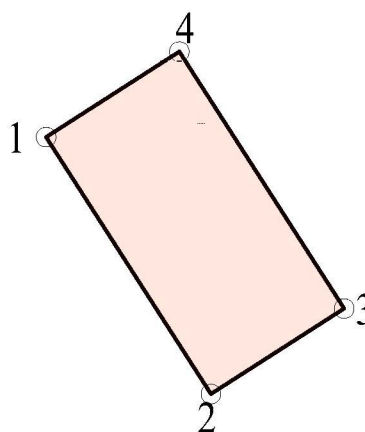
номер точки	X	Y
1	508503,4	2233998,0
2	508372,6	2234082,1
3	508441,77	2234189,78
4	508472,8	2234169,9
5	508449,9	2234134,2
6	508518,1	2234090,4
7	508541,0	2234126,1
8	508576,41	2234103,35
9	508518,79	2234013,59



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 12 - S уч. = 3402 м²

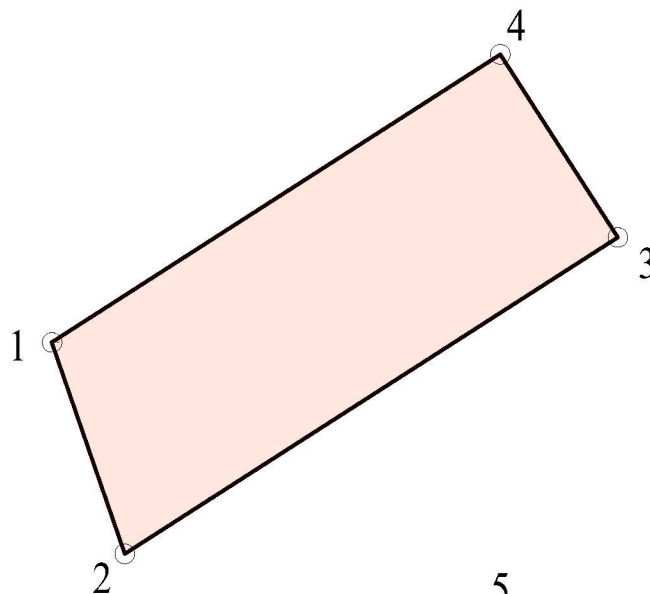
номер точки	X	Y
1	508518,1	2234090,4
2	508449,9	2234134,2
3	508472,8	2234169,9
4	508541,0	2234126,1



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

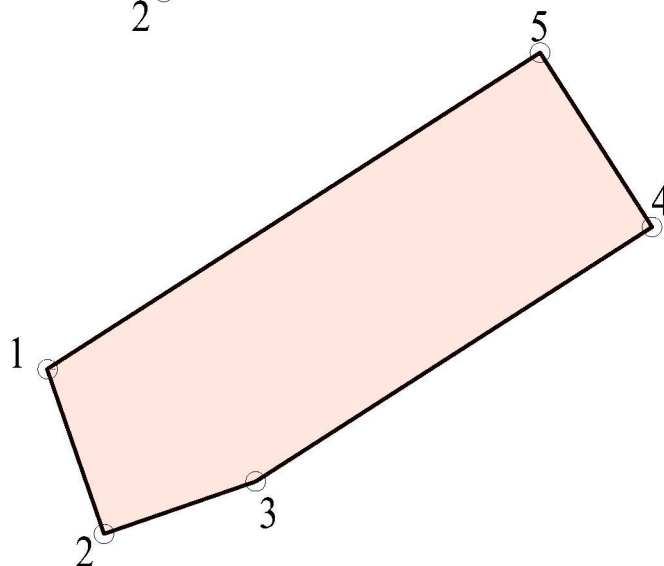
Участок 13 - S уч. =8569 м²

номер точки	X	Y
1	508279,94	2233974,70
2	508223,9	2233994,1
3	508307,8	2234124,8
4	508356,3	2234093,7



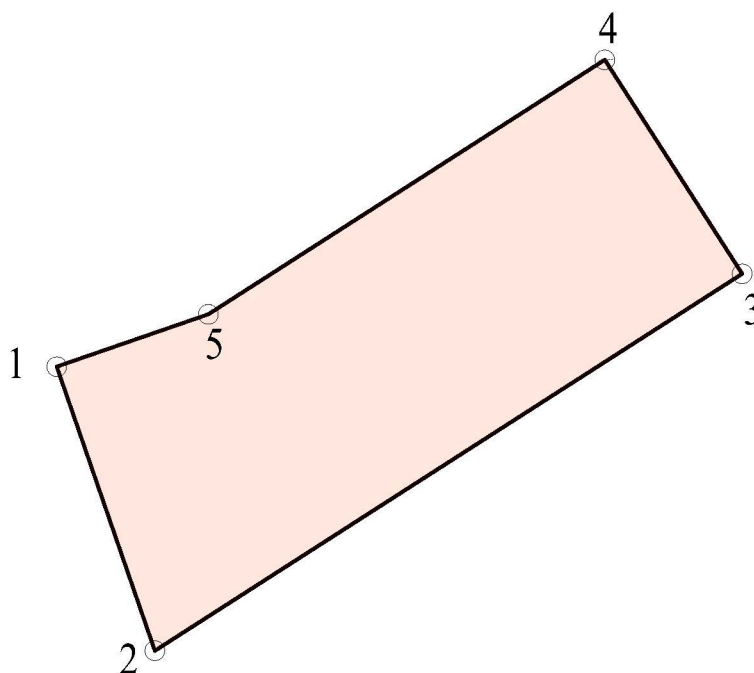
Участок 14 - S уч. =8698 м²

номер точки	X	Y
1	508223,9	2233994,1
2	508180,2	2234009,2
3	508194,0	2234049,3
4	508261,6	2234154,5
5	508307,8	2234124,8



Участок 15 - S уч. =12142 м²

номер точки	X	Y
1	508180,2	2234009,2
2	508104,67	2234035,24
3	508204,8	2234191,0
4	508261,6	2234154,5
5	508194,0	2234049,3



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

21-14-01

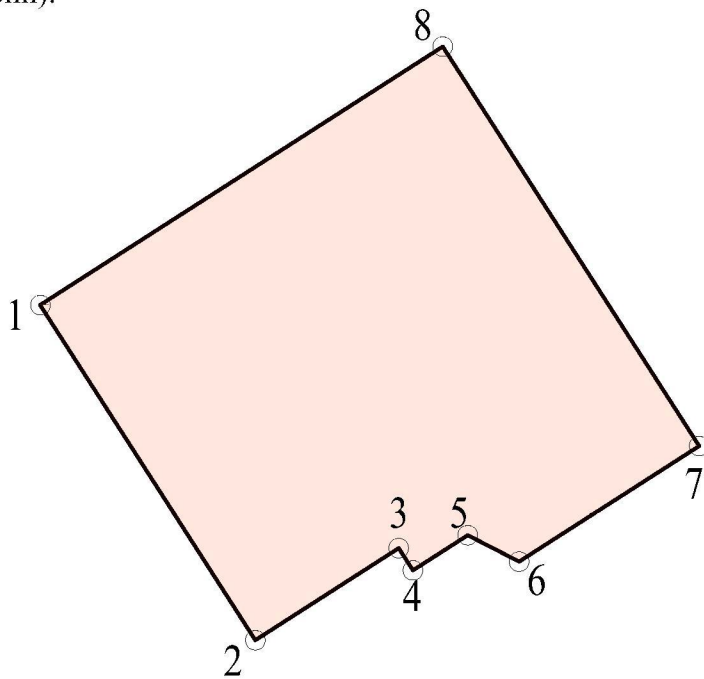
Лист

20

Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

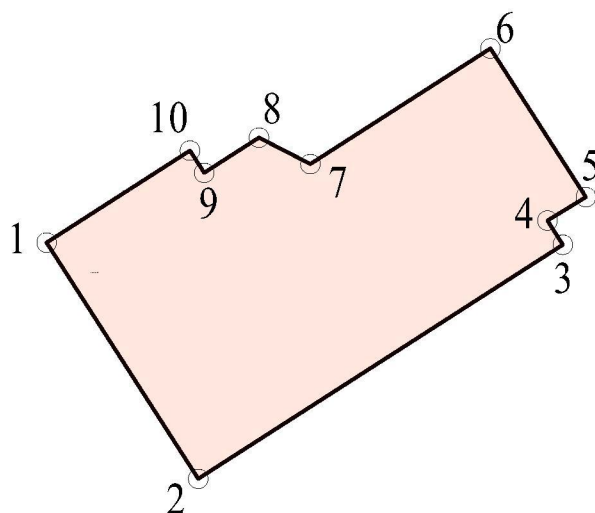
Участок 16 - S уч. =14800 м²

номер точки	X	Y
1	508356,3	2234093,7
2	508267,5	2234150,7
3	508291,9	2234188,8
4	508286,0	2234192,6
5	508295,3	2234207,1
6	508288,3	2234220,7
7	508319,0	2234268,6
8	508424,94	2234200,59



Участок 17 - S уч. =7990 м²

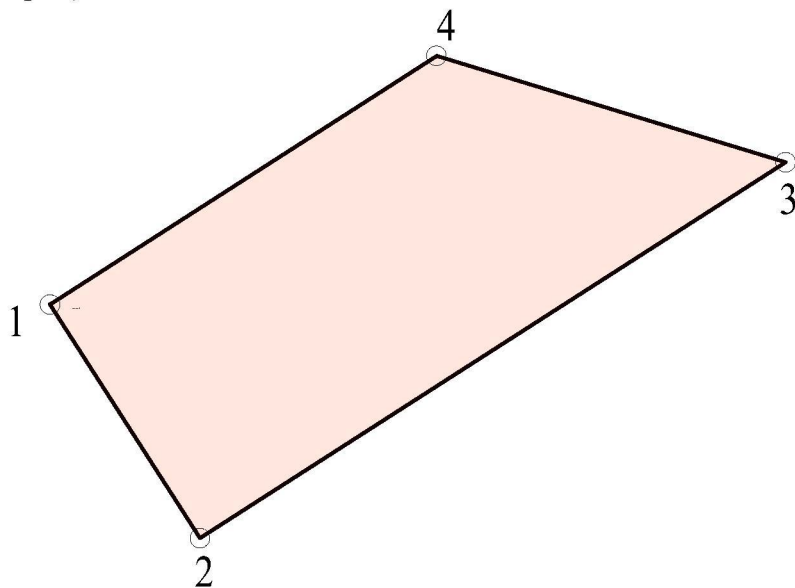
номер точки	X	Y
1	508267,5	2234150,7
2	508204,8	2234191,0
3	508266,8	2234287,9
4	508273,3	2234283,7
5	508279,5	2234294,0
6	508319,0	2234268,6
7	508288,3	2234220,7
8	508295,3	2234207,1
9	508286,0	2234192,6
10	508291,9	2234188,8



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 18 - S уч. = 11305 м²

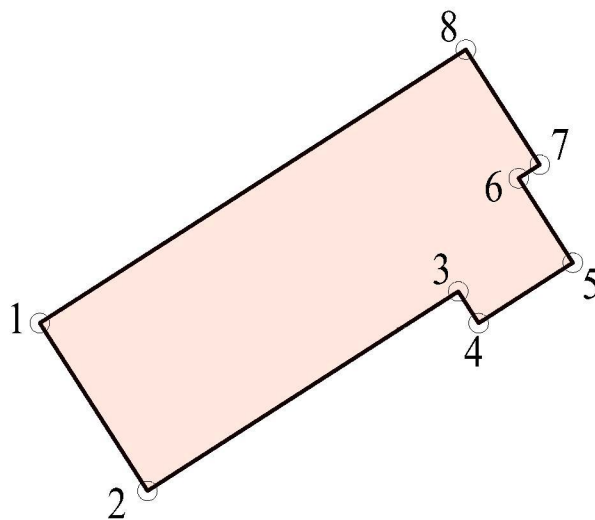
номер точки	X	Y
1	508514,58	2234166,81
2	508452,57	2234206,62
3	508552,33	2234362,02
4	508580,55	2234269,46



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 19 - S уч. = 7294 м²

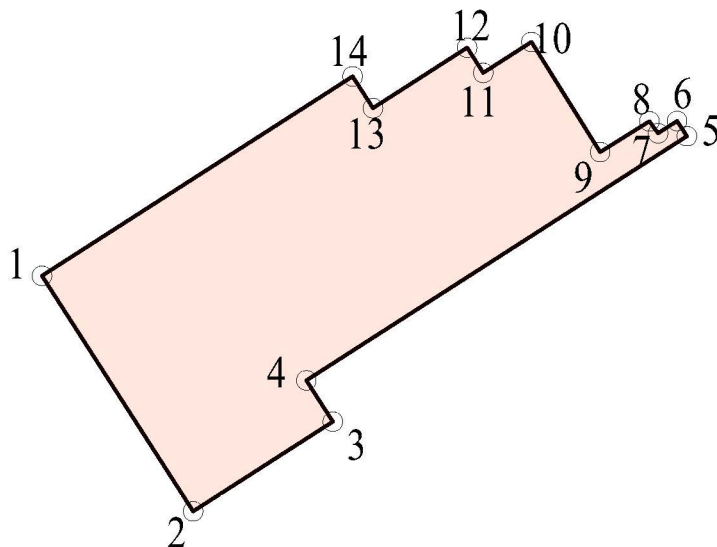
номер точки	X	Y
1	508435,74	2234217,42
2	508391,3	2234246,0
3	508444,3	2234328,5
4	508435,9	2234333,9
5	508451,9	2234358,9
6	508474,3	2234344,50
7	508477,9	2234350,1
8	508508,4	2234330,6



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 20 - S уч. =8909 м²

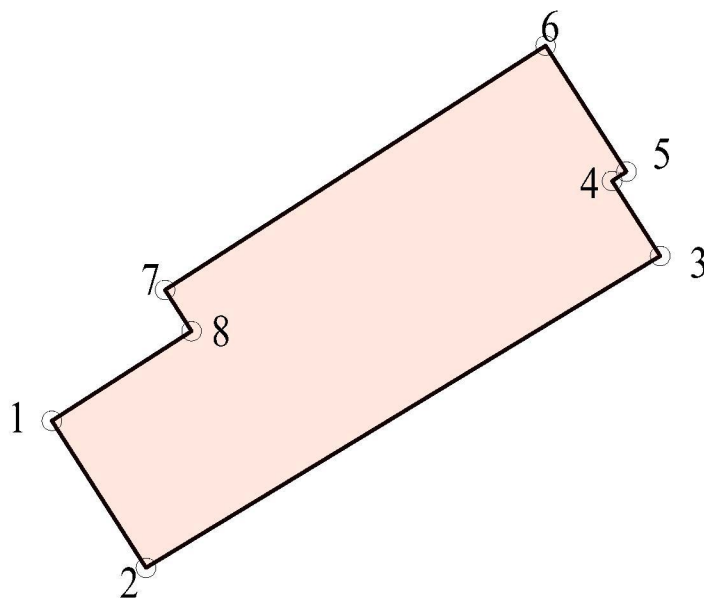
номер точки	X	Y
1	508391,3	2234246,0
2	508328,9	2234286,1
3	508352,7	2234323,2
4	508363,9	2234316,2
5	508428,4	2234417,2
6	508432,4	2234414,6
7	508429,2	2234409,5
8	508432,4	2234407,2
9	508424,2	2234394,2
10	508453,4	2234375,9
11	508445,2	2234363,2
12	508451,9	2234358,9
13	508435,74	2234333,9
14	508444,3	2234328,5



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 21 - S уч. =9392 м²

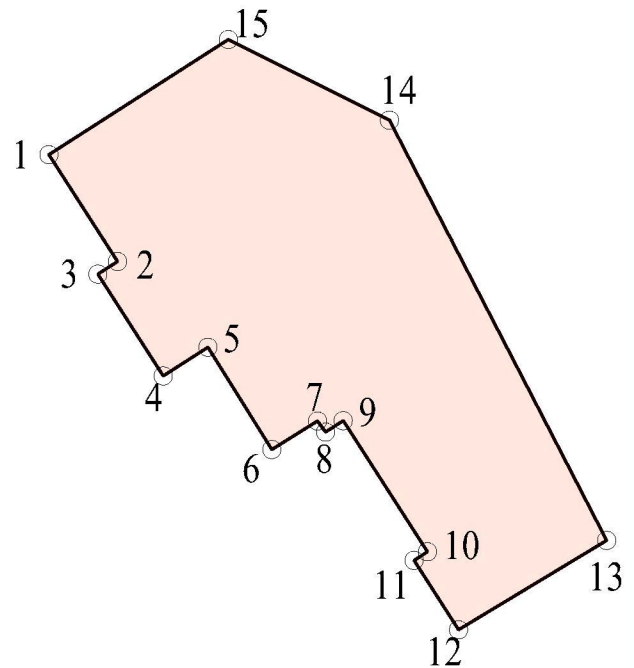
номер точки	X	Y
1	508328,9	2234286,1
2	508289,9	2234311,2
3	508372,6	2234447,6
4	508392,5	2234434,8
5	508395,0	2234438,7
6	508428,4	2234417,2
7	508363,9	2234316,2
8	508352,7	2234323,2



Координаты поворотных точек границ земельных участков
(проект межевания территории):

Участок 22 - S уч. =12062 м²

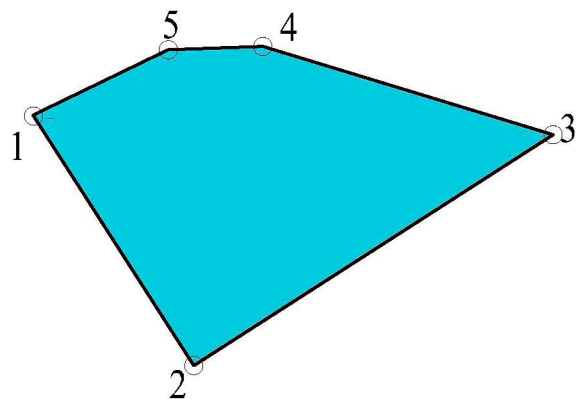
номер точки	X	Y
1	508508,40	2234330,60
2	508477,90	2234350,10
3	508474,30	2234344,50
4	508445,20	2234363,20
5	508453,40	2234375,90
6	508424,20	2234394,20
7	508432,40	2234407,20
8	508429,20	2234409,50
9	508432,40	2234414,60
10	508395,00	2234438,70
11	508392,50	2234434,80
12	508372,60	2234447,60
13	508398,20	2234489,80
14	508518,30	2234427,80
15	508541,32	2234381,89



Координаты поворотных точек границ земельных участков (проект межевания территории):

Участок 23 - S уч. = 7066 м²

номер точки	X	Y
1	508586,15	2234120,87
2	508514,58	2234166,81
3	508580,55	2234269,46
4	508605,79	2234186,67
5	508604,83	2234159,52



Изм.	Кол.уч	Лист	№додк.	Подпись	Дата

21-14-01

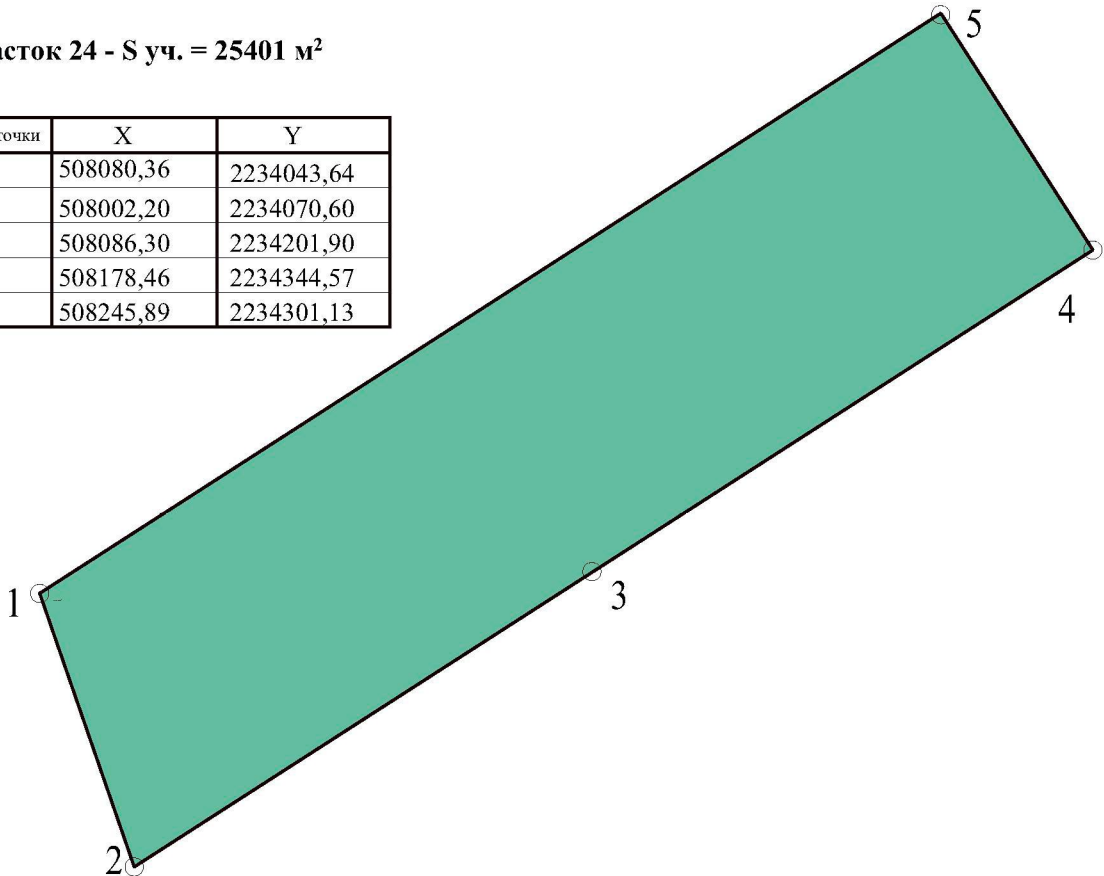
Лист

24

Координаты поворотных точек границ земельных участков (проект межевания территории):

Участок 24 - S уч. = 25401 м²

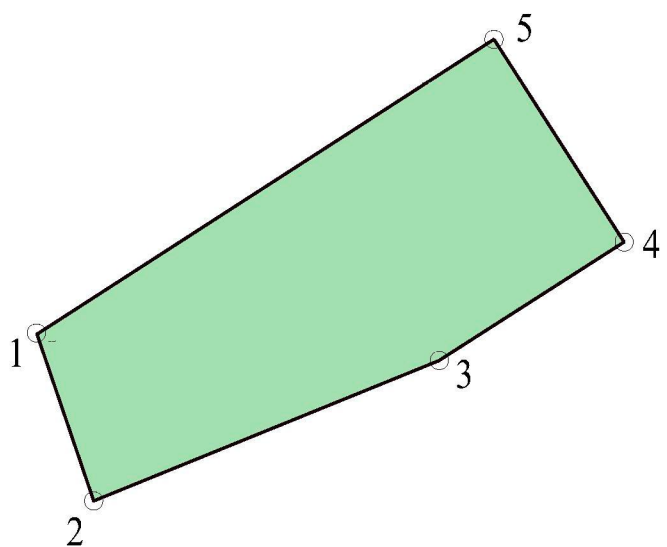
номер точки	X	Y
1	508080,36	2234043,64
2	508002,20	2234070,60
3	508086,30	2234201,90
4	508178,46	2234344,57
5	508245,89	2234301,13



Координаты поворотных точек границ земельных участков (проект межевания территории):

Участок 25 - S уч. = 10162 м²

номер точки	X	Y
1	508002,20	2234070,60
2	507954,66	2234087,06
3	507994,87	2234185,98
4	508028,65	2234238,61
5	508086,30	2234201,90



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

21-14-01

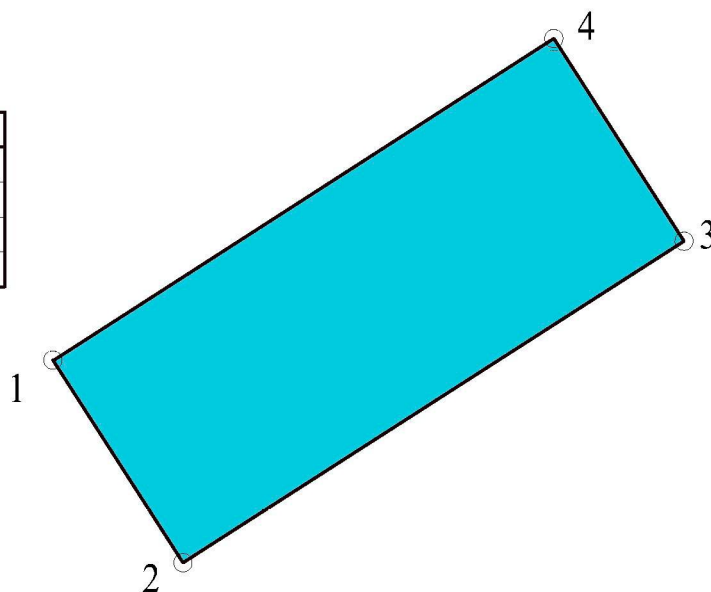
Лист

25

Координаты поворотных точек границ земельных участков (проект межевания территории):

Участок 26 - S уч. = 11558 м²

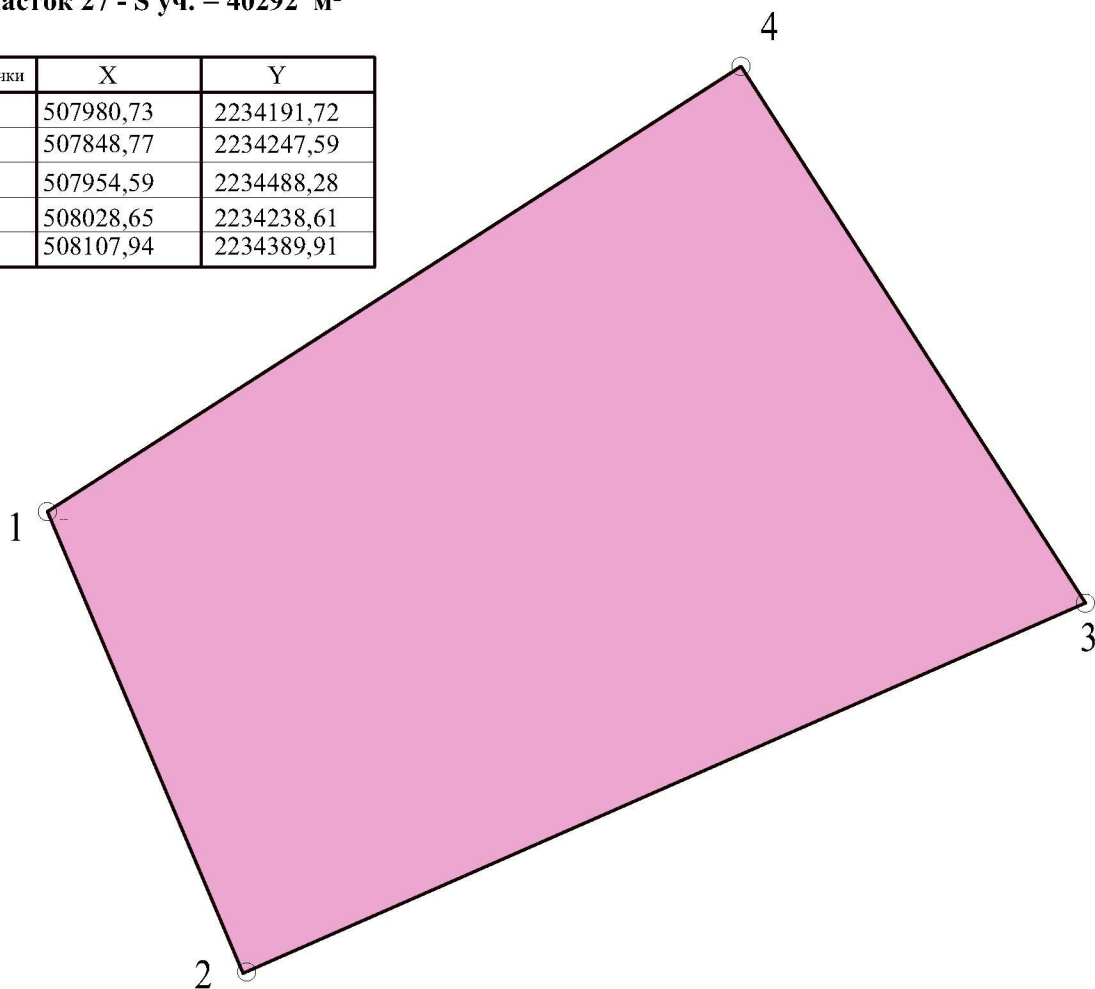
номер точки	X	Y
1	508086,58	2234201,42
2	508028,65	2234238,61
3	508120,54	2234381,76
4	508178,46	2234344,57



Координаты поворотных точек границ земельных участков (проект межевания территории):

Участок 27 - S уч. = 40292 м²

номер точки	X	Y
1	507980,73	2234191,72
2	507848,77	2234247,59
3	507954,59	2234488,28
4	508028,65	2234238,61
5	508107,94	2234389,91



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

21-14-01

Лист

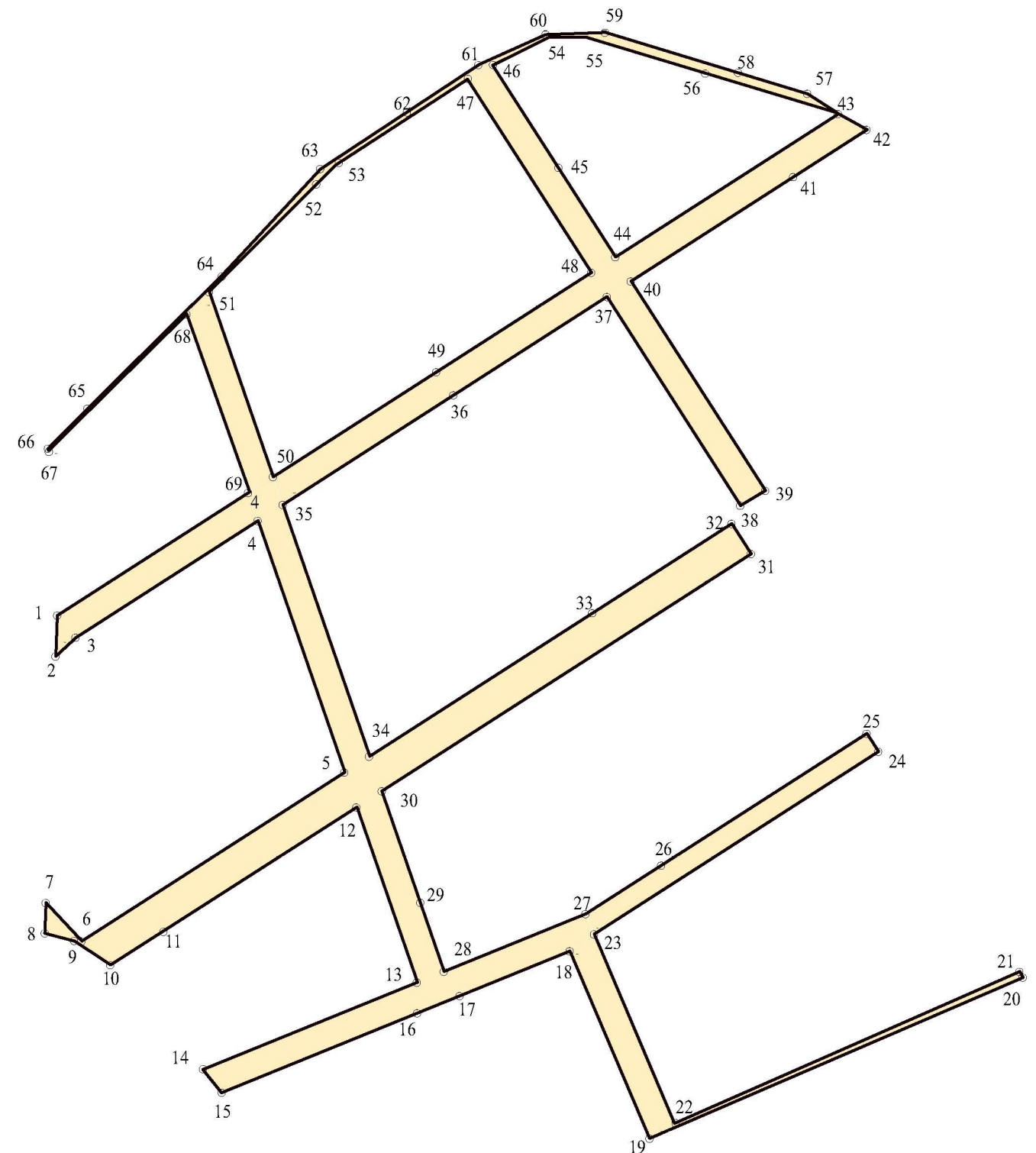
26

Координаты поворотных точек границ земельных участков (проект межевания территории):

Участок 28 - S уч. = 58270 м²

номер точки	X	Y
1	508202,89	2233817,50
2	508174,38	2233816,40
3	508187,45	2233830,33
4	508268,82	2233957,38
5	508093,56	2234017,92
6	507975,85	2233834,56
7	508002,25	2233809,71
8	507981,42	2233808,90
9	507975,97	2233829,78
10	507959,30	2233855,10
11	507982,50	2233891,67
12	508069,24	2234026,32
13	507947,12	2234068,51
14	507886,57	2233919,53
15	507870,34	2233932,05
16	507925,41	2234067,55
17	507937,71	2234097,80
18	507969,07	2234174,95
19	507838,32	2234230,28
20	507950,63	2234490,82
21	507954,59	2234488,28
22	507848,78	2234247,61
23	507980,80	2234191,72
24	508107,94	2234389,91
25	508120,54	2234381,76
26	508028,65	2234238,61
27	507994,87	2234185,98
28	507954,66	2234087,06
29	508002,20	2234070,60
30	508080,36	2234043,64
31	508245,79	2234301,36
32	508266,80	2234287,90
33	508204,73	2234191,08
34	508104,67	2234035,24
35	508279,94	2233974,70
36	508356,29	2234093,79
37	508424,94	2234200,59

номер точки	X	Y
38	508279,50	2234293,72
39	508289,90	2234311,20
40	508435,74	2234217,42
41	508508,46	2234330,6
42	508541,32	2234381,89
43	508552,33	2234362,02
44	508452,57	2234206,62
45	508514,58	2234166,81
46	508586,15	2234120,87
47	508576,41	2234103,35
48	508441,77	2234189,78
49	508372,64	2234082,05
50	508299,39	2233967,98
51	508428,56	2233923,36
52	508503,37	2233998,14
53	508518,79	2234013,59
47	508576,41	2234103,35
46	508586,15	2234120,87
54	508604,83	2234159,52
55	508605,79	2234186,67
56	508580,60	2234269,50
43	508552,33	2234362,02
57	508566,42	2234340,51
58	508581,50	2234291,05
59	508609,24	2234199,63
60	508607,76	2234157,86
61	508587,03	2234111,66
62	508553,59	2234061,23
63	508514,04	2234000,90
64	508439,57	2233932,43
65	508347,24	2233838,64
66	508319,18	2233810,93
67	508317,00	2233811,79
68	508412,84	2233907,63
69	508288,27	2233950,66
1	508202,89	2233817,50



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

21-14-01

Лист

27

- №12. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 3402 м².
- №13. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 8569 м².
- №14. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 8698 м².
- №15. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 12142 м².
- №16. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 14800 м².
- №17. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 7990 м².
- №18. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 11305 м².
- №19. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 7294 м².
- №20. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 8909 м².
- №21. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 9392 м².
- №22. Незастроенный формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, площадь - 12062 м².

						21-14-01	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

6. Основные показатели по проекту межевания.

Площадь проектируемого участка застройки составляет **36,36 га** (округлено до сотых долей гектара). Использование территории к расчетному сроку проекта отражено в таблице.

Территории	га	%
Селитебные территории		
Жилая застройка многоэтажная (10 этажей)*	21,08	58,00
Территория общеобразовательных учебных заведений	4,03	11,08
Территория дошкольных образовательных учреждений	1,87	5,12
Территория учреждений здравоохранения	1,02	2,8
Территория учреждений спорта и отдыха	2,54	7
Улицы, дороги, местные проезды	5,82	16
Итого в пределах участка застройки	36,36	100,0

								Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01		28

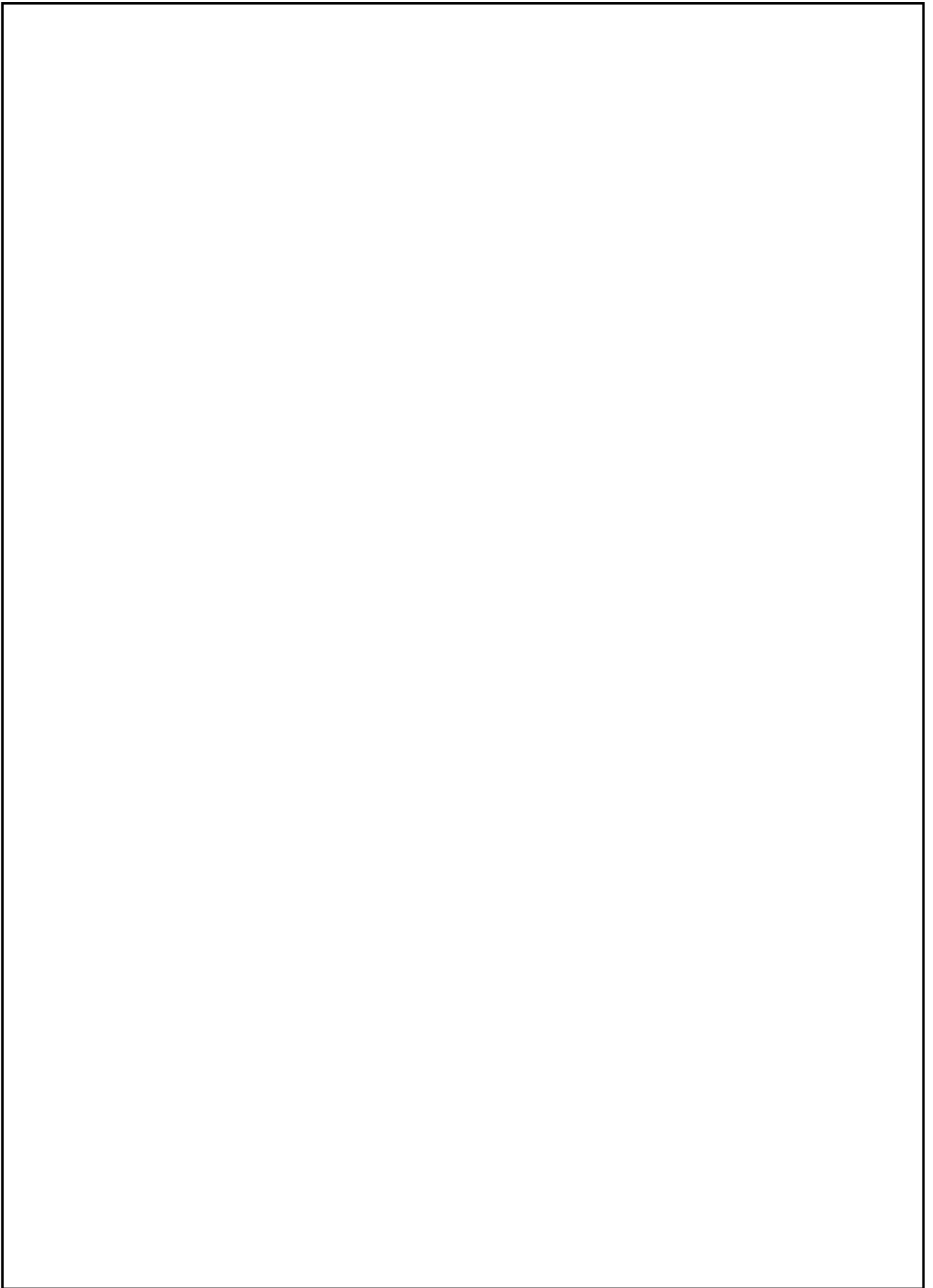
7. Основные технико-экономические показатели проекта.

Показатели	Ед. измерения	Значение показателя
1. Территория		
1.1. Площадь проектируемой территории	га	36,36
	м ² /чел	42,63
в т.ч. территории жилых зон	га	21,08
	м ² /чел	24,67
из них: - жилая застройка многоэтажная	га	21,08
	м ² /чел	24,67
объекты социального и культурного – бытового обслуживания населения (территории школ, детских садов, учреждений здравоохранения)	га	6,92
	м ² /чел	8,11
объекты спорта и отдыха	га	2,54
	м ² /чел	2,98
территории общего пользования (улицы, дороги, проезды)	га	5,82
	м ² /чел	6,82
1.2. Плотность жилой застройки	Тыс. м ² общей площади квартир / га	7,04
2. Население		
2.1. Численность населения	тыс.чел.	8,53
2.2. Плотность населения в границах проекта	чел./га	234,6
2.3. Плотность населения в границах жилой застройки	чел./га	404,65
3. Жилищный фонд		
3.1. Общая площадь жилого фонда	Тыс. м ² общей площади квартир	255,9
3.2. Средняя этажность застройки	этаж	10
4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания		
4.1 Дошкольные образовательные учреждения	место	400
	место/ тыс.чел	46,9
4.2. Общеобразовательные школы	место	1200
	место/ тыс.чел	140,68
4.3. Аптеки, встроенные	Раб. место	1
4.4. Предприятия торговли , встроенные	м ² торговой площади	2560
	м ² /тыс. чел	300,0

						21-14-01	Лист
Изм	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата		29

4.5. Предприятия общественного питания, встроенные	место	300
	место/ тыс.чел	35
4.6. Предприятия бытового обслуживания, встроенные	Раб. место	30
	Раб. место/тыс.чел	3,5
4.7. Отделения банков, встроенные	Операц. касса	1
5.Транспортная инфраструктура		
5.1. Протяженность улично-дорожной сети -всего	км	2,60
в т.ч.- улица районного значения(главная улица)	км	0,60
- улицы местного значения (основные)	км	2,00
5.2. Автостоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:	маш. мест	2830
в подземных автостоянках	маш. мест	1000
на открытых стоянках во внутривдворовой территории кварталов	маш. мест	685
на открытых стоянках в виде уширений вдоль основ- ных подъездов и проездов	маш. мест	1145
6.Инженерное оборудование и благоустройство территории		
4.1. Водопотребление - всего	м ³ /сут.	2815,0
4.2. Водоотведение		
хозяйственно-бытовые сточные воды	м ³ /сут.	2390,0
ливневые сточные воды	м ³ /сут.	1310,0
4.3. Общее потребление тепла на отопление, вентиля- цию, горячее водоснабжение	Гкал/час	20,95
4.4. Электропотребление	мВт	7,25
4.5.Количество твердых бытовых отходов, чел/год	кг	1706000,0

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		30



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ №14»

**Проект планировки и проект межевания
территории земельного участка
с кадастровым номером 59:32:3430001:1009**

**Пояснительная записка
Том III**

**Обосновывающие материалы
21-14-01**

г.Пермь
2015

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ №14»

**Проект планировки и проект межевания
территории земельного участка
с кадастровым номером 59:32:3430001:1009**

**Пояснительная записка
Том III**

**Обосновывающие материалы
21-14-01**

Генеральный директор

В.А. Мачехин

Главный инженер проекта

А.А.Цепенников

**г. Пермь
2015**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. Современное состояние территории	
1.1. Местоположение проектируемого земельного участка.....	11
1.2. Анализ современного состояния, проблем и направлений комплексного развития территории.....	12
1.3. Метеоклиматические условия.....	13
1.4. Рельеф.....	15
1.5. Геологическое строение.....	15
1.6. Инженерно-геологическая характеристика.....	17
2. Проектная организация территории земельного участка	
2.1. Обоснование предложений по градостроительному развитию территории	18
2.2. Архитектурно-планировочные решения.....	19
2.3. Жилищный фонд и население.....	20
2.4. Организация культурно-бытового обслуживания.....	21
2.5. Проектное использование территории.....	24
3. Транспорт и улично - дорожная сеть.....	25
4. Инженерная инфраструктура	
4.1. Водоснабжение.....	28
4.2. Водоотведение.....	29
4.3. Ливневая канализация.....	30
4.4. Теплоснабжение.....	30
4.5. Электроснабжение.....	31
4.6. Телефонизация.....	32
4.7. Радиофикация.....	32
5. Инженерная подготовка территории.....	32
6. Организация санитарной очистки территории.....	33
7. Основные технико-экономические показатели.....	34-35
8. Прилагаемые документы:.....	36
- Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № ДЗ -80 от 15.07.2014;	
- Постановление Администрации Фроловского сельского поселения « О разработке проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32: 3430001:1009» от 07.10.2014 г. № 326	
-Письмо Министерства культуры, молодежной политики и массовых коммуникаций Пермского края № СЭД-27-01-35-08-1242 от 29.10.2015 « Об отсутствии объектов культурного наследия»)	
9. Приложение (Графические материалы).....	л.1-5

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания земельного участка с кадастровым номером 59:32: 3430001:1009 подготовлен на основании - Постановления Администрации Фроловского сельского поселения « О разработке проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32: 3430001:1009» от 07.10.2014 г. № 326.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении подлежащей застройке территории, с целями выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения.

Подготовка проекта межевания планируемой к застройке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, планируемых под строительство многоквартирных жилых домов и объектов социального, культурного и бытового назначения.

Подготовка проекта планировки осуществляется для определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

В проекте установлен расчетный срок на 2015 год, согласно требований договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № ДЗ -80 от 15.07.2014.

При подготовке проекта планировки учтены следующие ранее выполненные проекты территориального планирования и планировки территории:

- Генеральный план Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, утвержденный решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 30.05.2013 № 296.

- Правила землепользования и застройки Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (Карта зонирования территорий), утвержденные решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 22,08.2013 №312.

						21-14-01			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
		Цепенников				Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009	Стадия	Лист	Листов
ГИП							ПП	4	35
Разработал	Рамм						ОАО «Строительно-монтажный трест №14»		

- Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:882, разработанный ЗАО Институтом «ПИРС» в 2014 году, утвержденный постановлением администрации Фроловского с/п от 06.10.2014 №324.

Проект выполнен на основании действующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- Свод правил СП 42.1330.2011. Актуализированная редакция СНиП-2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 « Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Действующие нормы и правила по разделам проекта.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	5

Состав проекта.

№	Наименование	Примечание				
<i>Текстовые материалы.</i>						
<i>Основная часть(утверждаемая)</i>						
1.	Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристики планируемого развития территорий	21-14-01 Том I.				
2.	Том II. Проект межевания территории.	21-14-01 Том II.				
<i>Материалы по обоснованию</i>						
3.	Том III. Градостроительное планирование развития территории.	21-14-01 Том III.				
<i>Графические материалы</i>						
<i>Утверждаемая часть(том I)</i>						
4.	Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения. М 1:2000.	21-14-01 Лист 1.				
5.	Границы зон планируемого размещения объектов регионального и местного значения. М 1 : 2000.	21-14-01 Лист2.				
6.	Схема организации улично - дорожной сети и движения транспорта. М 1:2000.	21-14-01 Лист 3.				
7.	План красных линий. М 1:2000.	21-14-01 Лист 4.				
<i>Материалы по обоснованию(том III)</i>						
8.	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:5000.	Лист 1.				
9.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2000.	Лист2.				
10	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000.	Лист3.				
11	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.	Лист 4.				
12	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000.	Лист 5.				
						Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01
						6

Термины и определения.

В настоящей градостроительной документации термины и определения используются в следующих значениях:

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

градостроительная документация – обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

задание на проектирование (градостроительное задание) - документ, содержащий требования к составу, содержанию и последовательности выполнения работ по разработке проектов генеральных планов, а также к их качеству, порядку и условиям выполнения в составе контракта (договора) на разработку проектов;

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительное регулирование – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализация документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

							Лист
							7
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

нормативы градостроительного проектирования (региональные и местные) – совокупность стандартов по разработке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, включая

стандарты обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения, включая инвалидов, объектами инженерной инфраструктуры, благоустройство территории), предусматривающих качественные и количественные требования к размещению объектов капитального строительства, территориальных и функциональных зон в целях недопущения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, объектам культурного наследия, элементов планировочной структуры, публичных сервитутов, обеспечивающих устойчивое развитие территорий;

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, которые используются для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	8

исполнитель – физическое или юридическое лицо, являющееся разработчиком проекта генерального плана на основании заключенного с заказчиком муниципального контракта на подготовку такой документации и осуществляющее ее подготовку в соответствии с требованиями законодательства и условиями заключенного контракта;

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

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

объект капитального строительства (федерального, регионального и местного значения) – существующее и планируемое к строительству здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	9

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

Используемые сокращения

МО – муниципальное образование

СТП – Схема территориального планирования

ГО - гражданская оборона и ЧС – чрезвычайные ситуации

ИТМ - инженерно-технические мероприятия

ФГИС ТП – федеральная государственная информационная система территориального планирования

ИСОГД – информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

СанПиН – санитарные правила и нормы

СНиП – строительные нормы и правила

ГОСТ – государственные стандарты

СЗЗ – санитарно-защитная зона

ВЗ - водоохранная зона

СТО – станция технического обслуживания

КНС - канализационная насосная станция

КОС - канализационные очистные сооружения

КПД – коэффициент полезного действия

ПДК – предельно допустимый коэффициент

ТЭО - технико-экономическое обоснование

ПС – подстанция

ТП – трансформаторная подстанция

СИП – самонесущий изолированный провод

ООТП – объекты охраны природных территорий

ПНЗ – пост наблюдения за загрязнением (атмосферного воздуха)

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	10

1. Современное состояние территории.

1.1. Местоположение проектируемого земельного участка

Местоположение земельного участка: Пермский край, Пермский район, сельское поселение Фроловское, северо – западнее с. Фролы.

Кадастровый номер: **59:32:3430001:1009** .

Площадь участка: 363600+-211 м².

Категория земель : земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Границы Участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 15.05.2014 № 5900/201/14-288874, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения « Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пермскому краю.

Территория Участка находится на бывшем пахотном поле, северо-западнее существующей застройки с. Фролы .

Вдоль западной границы Участка проходит строящийся бетонный забор.

С северо-запада и севера Участок граничит с жилой застройкой поселка Фролы.

С юга и юго-востока Участок ограничен металлическим забором земельного участка с кадастровым номером 59:32:2050001:43.

С юго-востока Участок граничит с улицей Весенней.

Участок свободен от застройки.

Объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия, а также объекты культурного наследия народов Российской Федерации и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия отсутствуют. Участок расположен вне территорий объектов культурного наследия и зон их охраны. (см. прилагаемое письмо Министерства культуры, молодежной политики и массовых коммуникаций Пермского края № СЭД — 27-01-35-08-1242 от 29.10.2015 « Об отсутствии объектов культурного наследия»)

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	11

1.2. Анализ современного состояния, проблем и направлений комплексного развития территории.

Современная численность населения с. Фролы составляет 2 тыс. человек.

На территории села отсутствуют крупные промышленные предприятия. Большая доля экономически активного населения работает в г. Перми. Развитие села Фролы во многом определяется состоянием экономики г.Перми и Пермского района. Территория с. Фролы привлекательна для развития города - спутника с застройкой эконом-класса и рассматривается в качестве перспективного района комплексного жилищного освоения.

В с. Фролы существует определенная инфраструктура социального и культурного обслуживания: школа на 380 мест, детский сад на 110 мест, дом культуры, ФАП, библиотека и магазины продовольственных и бытовых товаров.

Экономико-географическое положение участка проектирования является перспективным для дальнейшего развития жилищного строительства. Это обусловлено многими факторами, формирующими инвестиционные преимущества территории:

-Близость к административному центру Перми;

-Близость к местам приложения труда - центр города Перми, ряд крупных промышленных предприятий на Липовой горе и др.

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		12

1.3. Метеоклиматические условия

Климат умеренно континентальный с суровой и продолжительной зимой и теплым летом. В течение всего года возможно поступление с севера холодных воздушных арктических масс.

Для Предуралья характерно следующее распределение суммарной солнечной радиации (таблица 1).

Таблица 1.

Месяцы	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
Радиация	15,2	48,1	110,7	131,1	240,6	242,6	276,8	210,8	105,6	40,4	13,2	6	1441

Максимум суммарной радиации наблюдается в июле. Продолжительность солнечного сияния составляет 1703 часа. Число дней без солнца 109.

Среднегодовая температура воздуха по данным метеостанции «Пермь опытная» $+1,8^{\circ}\text{C}$.

В годовом ходе температура воздуха изменяется от $-31,7^{\circ}\text{C}$ в январе до $+31,4^{\circ}\text{C}$ в июне. Абсолютные значения температур наблюдаются в те же месяцы и соответственно равны $-47,1^{\circ}\text{C}$ и $+37,2^{\circ}\text{C}$.

Безморозный период продолжается 115 дней , с конца мая до середины сентября. При вторжении арктических воздушных масс заморозки могут продолжаться до конца первой декады июня, а начинаться в первой декаде сентября.

Глубина промерзания почвы составляет до 160 см.

Территория населенного пункта относится к зоне достаточного увлажнения. В среднем за год выпадает 547 мм осадков. Максимум наблюдается в теплый период (408 мм). Среднегодовая влажность 74%.

Снежный покров появляется во второй декаде октября, а сходит в третьей декаде апреля. В очень снежные и холодные зимы снег может держаться до третьей декады мая.

													Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01						13	

Ветровой режим обусловлен общей циркуляцией атмосферы и подстилающей поверхностью. Господствующее направление ветра- южное. Наибольшая повторяемость южных ветров наблюдается в холодные месяцы(31%). Летом южные ветры значительно уменьшаются, при этом увеличивается повторяемость северных и особенно юго-восточных ветров (рис.1).

Среднегодовая скорость ветра 2,9 м/сек. Наибольшая наблюдаемая скорость 24м/сек.

Основные метеорологические явления на территории это метели и грозы. Повторяемость метелей составляет 72 дня в год, повторяемость гроз -22 дня за год.

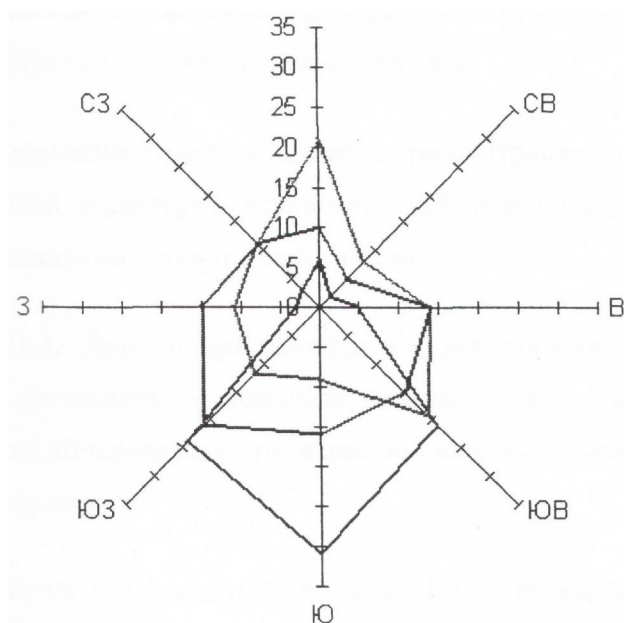


Рисунок 1. Роза ветров по м/с Пермь – опытная.,
1 деление -10%

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	14

1.4. Рельеф.

Территория населенного пункта Фролы располагается на правом берегу р. Мулянка, левого притока р. Кама.

Рельеф территории речного происхождения, сформировавшийся в результате речного морфогенеза: глубинной, боковой, регрессивной эрозии и аккумуляции. Рельефообразующими элементами являются река Кама и ее приток р. Мулянка. Основными формами рельефа в пределах рассматриваемой территории являются пойма и аккумулятивно-эрозионные надпойменные террасы.

По внешнему облику рельеф территории равнинный, по морфологическим категориям – волнистый, холмистый, увалистый, балочный и долинный.

По отношению к уровню океана низкий (абс. Отм.92-180 м), по глубине расчленения очень мелкий, по густоте расчленения- слабо и среднерасчлененный .

1.5. Геологическое строение.

В геологическом строении рассматриваемой территории принимают участие породы верхнего отдела пермской системы и четвертичные отложения.

Отложения верхнепермского отдела в пределах рассматриваемого района развиты повсеместно. На исследуемой территории верхнепермский отдел представлен уфимским ярусом, перекрытым образованиями четвертичной системы.

Уфимский ярус (P2u). Ярус подразделяется на два горизонта: соликамский и шешминский. Для пород соликамского горизонта характерен в основном карбонатный состав и серые тона окраски. Шешминские отложения имеют песчано-глинистый состав и в основном красноцветную окраску.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	15

Соликамские отложения мощностью 20-60 м налегают на карбонатно-сульфатную толщу иренского горизонта кунгурского яруса и находятся под толщей шешминских пород.

Шешминские отложения залегают вблизи поверхности, слагая цоколи камских террас, и согласно налегают на соликамские плитняки. Мощность отложений 40-150 м. Шешминские породы разделены условно на три горизонта, каждый из которых характеризуется рядом фациально-литологических особенностей.

Нижний горизонт мощностью 40-60 м. характеризуется преобладанием в разрезе глин серой и зеленовато-серой окраски в основании горизонта, серовато-коричневой и коричневой вверх по разрезу, повышенным содержанием (3-5м) косослоистых желтовато-серых песчаников и бедностью органических остатков.

Средний горизонт мощностью 40-50 м. характеризуется преобладанием в разрезе серых, зеленовато-серых косослоистых песчаников, а также красновато-коричневых и реже серых аргиллитов, отсутствием карбонатов, распространением в песчаниках медистых соединений, отсутствием загипсованности и значительным содержанием органических остатков.

Верхний горизонт мощностью 40-70 м, характеризуется преобладанием в разрезе глинистых пород коричневатокрасной и красновато-коричневой окраски, небольшой мощностью (до 5 м) косослоистых песчаников, загипсованностью отложений, наличием карбонатов и бедностью органических остатков.

Четвертичная система (QI-IV). В пределах рассматриваемой территории четвертичные отложения представлены аллювиальными и озерно-болотными образованиями.

С поверхности повсеместно распространен почвенно-растительный слой мощностью 0,3-0,4 м.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	16

В гидрологическом отношении территория характеризуется распространением трещинно-грунтовых вод, приуроченных к пермским отложениям.

1.6. Инженерно-геологическая характеристика.

Исходя из приведенной выше характеристики (условий рельефа, геологических и гидрогеологических условий), территория, охватываемая настоящим проектом, относится к территориям, благоприятным для строительства.

К территориям, благоприятным для строительства, относится большая часть территории с. Фролы с уклонами поверхности до 10% и глубиной залегания уровня грунтовых вод от 2 м и более. Геоморфологически территория приурочена к речному склону р. Мулянки и IV надпойменной террасе р. Кама.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	17

2. Проектная организация территории земельного участка

2.1. Обоснование предложений по градостроительному развитию территории.

Данный проект планировки охватывает территорию в границах земельного участка площадью **36,36 га** (округлено до сотых долей гектара).

В соответствии с чертежом «Схема генерального плана. План границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ зон с особыми условиями использования (Основной чертеж)» Генерального плана Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, утвержденного решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 30.05.2013 № 296, территория Участка отнесена к следующим функциональным зонам:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (5-10 этажей);
- территории детских садов;
- территории школ.
- территории учреждений спорта и отдыха;
- территории учреждений здравоохранения;
- территории общего пользования.

Согласно карте зонирования территорий Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, утвержденных решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 22.08.2013 № 312, Участок расположен в следующих территориальных зонах:

- **Ж-1** - зона застройки многоэтажными жилыми домами в 5-10 этажей;
- **О-1** - общественно-деловая зона центра поселения;
- **О-3** - зона учреждений спорта и отдыха;
- **О-4** - зона учреждений здравоохранения;
- **ТОП-1**- территории общего пользования и земель, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	18

2.2. Архитектурно-планировочные решения.

При разработке проекта учитывались решения, принятые в Генеральном плане Фроловского сельского поселения.

В основе проектного решения приняты следующие положения:

- компактное размещение жилых домов и квартальный тип застройки;
- расположение встроенных объектов обслуживания для жильцов кварталов вдоль главной и основных улиц в первых этажах зданий;
- выделение зон для размещения детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ; зон для размещения учреждений здравоохранения; зон для размещения учреждений спорта и отдыха;
- застраиваемая территория полностью благоустроена, и жилые дома имеют полноценное инженерное обустройство.

Основные принципы планировочной организации территории сводятся к следующему:

- создание комфортных условий проживания населения, создание новой жилой среды социального характера, сомасштабной природному окружению и человеку, сочетание качества городской жизни с преимуществами пригородного расположения;
- включение в структуру существующего населенного пункта Фролы нового градостроительного образования с максимальным сохранением сложившейся структуры;
- обеспечение удобных внутриселенческих связей, а также рациональное подключение проектируемой транспортной структуры нового поселения к существующей улично-дорожной сети с. Фролы;

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		19

-формирование планировочной структуры на основе принципа максимального разделения пешеходного и транспортного движения с приоритетом пешеходного движения в квартальных связях.

В проекте планировки предложен квартальный принцип застройки. Проект планировки предусматривает застройку участка 10-этажными блок-секциями со встроено-пристроенными помещениями.

Застройка выполнена с отступом от красных линий. Для обеспечения защиты от шума, пыли и выхлопных газов относительно замкнутые дворовые пространства кварталов открываются на местные проезды. Каждая жилая группа имеет дворовое пространство с организацией благоустройства, а также площадками для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и хозяйственными площадками.

2.3. Жилищный фонд и население.

На проектируемом участке предлагается размещение многоэтажных жилых домов в квартальной застройке. Кварталы сформированы 10-этажными линейными и угловыми секциями.

Общая площадь жилой застройки составит **255 903** кв. м.

В первых этажах жилых зданий, расположенных вдоль главной и основной улиц, предполагается разместить помещения коммерческого значения, необходимые для обслуживания жилой застройки.

Общая площадь помещений общественного назначения составит около **2950** кв. м

Расчет числа жителей по СП 42.13330-20112

При норме площади квартиры в расчете на одного человека равной 30 м^2 (для жилья эконом –класса по СП 42.13330-2011) общее число жителей всего проектируемого участка ориентировочно составит **8530** человек.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	20

2.4. Организация культурно – бытового обслуживания.

Для расчета потребности населения на участке застройки в объектах обслуживания использован СНиП 2.07.01-89*.

Таблица 1

Объекты	Единица измерения	Норматив на 1000 жителей	Требуется на участок (8,53тыс.чел.)	Предложения по размещению
Дошкольные образовательные учреждения	Место	45	376	1x150 1x250
Общеобразовательные школы	Место	120	1010	1x 1200
Аптеки	--	1 на 10 тыс. жит.	--	1 встроенная
Магазины	м ² торг. площади	300	2560	2x300 1x1000 1x500 1x100 1x200 1x160 встроенно-пристроенные
Предприятия общественного питания	Место	40	340	1x200 1x100 встроенные
Предприятия непосредственного бытового обслуживания населения	рабочее место	4	34	30
Отделение связи	--	1 на 9-25 тыс.чел.	--	--
Отделения банков, операционная касса	--	1 на 10-30 тыс. чел.	--	1 встроенные
Поликлиники, амбулатории	посещение в смену	25	213,3	

										Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01				21

Уровень обеспечения проектируемого микрорайона детскими дошкольными учреждениями и общеобразовательными школами зависит от возрастной структуры населения. Согласно гипотезе демографического развития, возрастная структура населения нового микрорайона следующая (округленно):

Наименование показателей	Существующее положение в с. Фролы		Проектируемая застройка	
	чел	%%	чел	%%
Население, в т. ч.	2033	100	8530	100
Моложе трудоспособного	407	20	1706	20
Трудоспособный возраст	1321	65	5545	65
Старше трудоспособного	305	15	1280	15

Более детальная ориентировочная возрастная структура молодежных возрастных групп для проектируемой застройки может быть следующей (чел):

Возрастные группы	Доля от общей численности детей, %	Доля от общей численности детей, чел.
0-6 лет, в т. ч.	38	648
От 0 до 3 лет	14	238
От 3 до 6 лет	17	290
6 лет	7	120
7-15 лет	51	870
16-17 лет	11	188

								Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01		22

Расчет норматива обеспечения детскими дошкольными учреждениями и общеобразовательными школами, чел.

№	Показатели	Необходимое число мест
1.	Детские дошкольные учреждения	
	Число детей посещающих ДДУ.	
	0-3 года – 25-30%	71
	3-6 лет - 67-70%	203
	6 лет - 75-85%	102
	Итого	376
2.	Общеобразовательные школы	
	Число школьников 1-9 классов при 100% обеспеченности неполным средним образованием, чел.	870
	Число школьников 10-11 кл. при 75% обеспеченности полным средним образованием, чел.	140
	Итого	1010

Таким образом, требуется обеспечить жителей проектируемой территории местами в детских дошкольных учреждениях в количестве **376** мест, и местами в общеобразовательных школах в количестве **1010** мест.

На территории планируется размещение следующих объектов обслуживания:

- одна общеобразовательная школа на **1200** мест;
- два учреждения дошкольного образования, (на **150** и **250** мест);
- два предприятия общественного питания –встроенно-пристроенные (на **200** и **100** мест);

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	23

магазины встроенно-пристроенные (торговой площади **2560 м²**);
 - предприятия бытового обслуживания –встроенно-пристроенные
(30мест во встроенных помещениях);
 -выделены зоны для размещения учреждений спорта, учреждений здравоохранения.

2.5. Проектное использование территории.

Площадь проектируемого участка застройки составляет **36,36 га** (округлено до сотых долей гектара). Использование территории к расчетному сроку проекта отражено в таблице.

Территории	га	%	м ² /чел
Селитебные территории			
Жилая застройка многоэтажная (10 этажей)*	21,08	58,0	24,67
Территория общеобразовательных учебных заведений	4,03	11,1	4,7
Территория дошкольных образовательных учреждений	1,87	5,1	2,2
Территория учреждений здравоохранения	1,02	2,8	1,2
Территория учреждений спорта и отдыха	2,54	7	3,0
Улицы, дороги, местные проезды	5,82	16	6,82
Итого в пределах участка застройки	36,36	100,0	42,63

Территория занята полностью городской застройкой, жилая застройка занимает **21,08 га – 58,0 %** площади участка, представлена многоэтажными (10 –этажей) жилыми домами.

* Магазины и предприятия обслуживания первой необходимости расположены в кварталах жилой застройки, на первых этажах жилых домов, расположенных вдоль главной и основных улиц.

Встроенные помещения микрорайонного обслуживания населения имеют пешеходную доступность от 200 до 450 м.

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		24

3. Транспорт и улично-дорожная сеть

Участок проектирования административно и территориально относится к существующему сельскому поселению Фролы, расположенному южнее г. Перми.

Населенный пункт имеет непосредственную внешнюю связь автомобильным и железнодорожным транспортом. Водные связи осуществляются через г. Пермь, а воздушные через международный Пермский аэропорт «Большое Савино».

Западнее и севернее с. Фролы проходят автотрассы: автодорога федерального значения Р242 Пермь- Екатеринбург и автодороги регионального значения Южный и Восточный обход г. Перми. Единственный выход на внешние связи с другими населенными пунктами это выезд с ул Весенняя на автодорогу Пермь-Екатеринбург.

Улица Весенняя является основной поселковой улицей. Сложившаяся улично-дорожная сеть с. Фролы представляет собой ряд частых узких улиц и полевых дорог, не имеющих надлежащего благоустройства.

На проектируемой территории отсутствуют четко обозначенные автомобильные и пешеходные связи.

Проектируемая система улиц и проездов сформирована на основании Генерального плана Фроловского сельского поселения. В основу формирования положена необходимость организации удобных и кратчайших связей проектируемого микрорайона с существующей и перспективной жилой застройкой.

Предлагаемая сеть улиц состоит из главной и основных улиц и перпендикулярных им местных проездов, обслуживающих жилую застройку. Основные въезды на территорию микрорайона осуществляются с улицы Весенней, обеспечивающей связь проектируемой застройки с автодорогой Пермь-Екатеринбург.

Проектом предусматривается в границах планировочного микрорайона:

- строительство главной пешеходно-транспортной улицы протяженностью **0,6 км**;

- строительство основных улиц и местных проездов протяженностью около **2,0 км**.

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		25

Проектом планировки на основании поперечных профилей улиц разработан план красных линий в масштабе 1:2000.

Красные линии- границы , отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц , проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно для всех субъектов градостроительной деятельности, участвующих в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории.

Расчет потребного числа машино-мест проектируемой жилой застройки.

1 вар. В соответствии с требованиями, установленными решением Земского собрания Пермского муниципального района от 26 июня 2008 г. № 682, в проекте принята обеспеченность автостоянками для кратковременного и постоянного хранения легкового автотранспорта- 300 мест на 1000 чел.

Потребное число машино-мест для **постоянного и временного хранения** автомобилей жителей проектируемой жилой застройки равно $300/1000*8530=2559$ м/м

2 вар. Согласно п. 6.3 СНиП 2.07.01.-89* число мест хранения автомобилей следует определять исходя из уровня автомобилизации на расчетный срок, автомобилей на 1000 чел: 200-250 легковых автомобилей, указанный уровень автомобилизации допускается уменьшать или увеличивать в зависимости от местных условий, но не более чем на 20%.

Расчетный уровень автомобилизации в с.Фролы принят равным $250\text{м/м} + 20\% = 300\text{м/м}$ на 1000 жителей. Расчетное число индивидуальных легковых автомобилей $-300/1000*8530=2559$ м/м

Согласно п.6.33 СНиП 2.07.01-89* на селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для **постоянного хранения** не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей $2559*90\%=2303$ м/м.

						21-14-01	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата		26

Согласно п. 6.33 СНиП 2.07.01-89* площадь гостевых автостоянок вычисляется из расчета 0,8 м² на чел. – 8530*0,8= **6824** м².

Согласно п. п.6.36 СНиП 2.07.01-89* размер одного машино-места на наземных автостоянках равен 25 м², следовательно, количество гостевых стоянок для временного хранения автомобилей принято **273** м/м.

Общее число машино-мест для постоянного и временного хранения автомобилей 1655+196= **2576** м/м

Расчет потребного числа машино-мест для обслуживания объектов общественного назначения

Обеспеченность стоянками для кратковременного хранения легкового автотранспорта на каждые 50м² общей площади нежилых объектов принято

1 машино-место для обслуживания объектов общественного назначения, расположенных во встроенно-пристроенных помещениях в первых этажах зданий -**254** м/м.

В проекте заложены следующие принципы размещения мест для временного и постоянного хранения легковых автомобилей (всего **2830** м/м)

- на открытых стоянках во внутриквартальной территории жилой застройки

в т.ч. на открытых стоянках во внутривортовой территории -24% (**685**м/м);

- в подземных стоянках -35% (**1000**м/м)

- на открытых стоянках в виде уширений вдоль улиц -41% (**1145** м/м)

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	27

4.Инженерная инфраструктура.

4.1 Водоснабжение

В с.Фролы существует централизованная система водоснабжения, которая находится в ведении ОАО «Пермское эксплуатационно-строительное предприятие». Подача воды осуществляется от сетей водоснабжения г.Перми , водовод проложен от м/р Липовая Гора. Пропускная способность существующих сетей не достаточна для обеспечения проектируемой застройки требуемыми расходами .

· Проектные решения

Проектом предполагается водоснабжение проектируемой застройки осуществлять от проектируемого Верхнесыринского месторождения пресных подземных вод, расположенного в бассейне р.Сыры- левого притока р.Сылва в Пермском районе Пермского края.

Предусматривается прокладка собственных кольцевых сетей водопровода проектируемых кварталов с подключением в нескольких местах к существующим сетям с установкой запорной и регулирующей арматуры.

· Расходы воды

Прогнозные потребные расходы воды на хозяйственно-бытовые нужды определены на основании удельных среднесуточных норм водопотребления в соответствии с СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*табл.1 – из расчета 250л/сут на одного жителя (застройка зданиями оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с централизованным горячим водоснабжением).

Удельное среднесуточное за поливочный сезон потребление воды на поливку в расчете на одного жителя принято (согласно СП 31.13330.2012 табл.3 примеч.1) 50л/сут.

Водопотребление (с поливом) составляет **2815,0м3/сут**

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	28

Пожарные расходы воды

Система водоснабжения принята хозяйственно-питьевая, противопожарная, низкого давления, с тушением пожаров с помощью автонасосов из пожарных гидрантов.

В соответствии с СП 8.13130.2009 табл.1 «Источники наружного противопожарного водоснабжения» и СП 10.13130.2009 табл.1 «Внутренний противопожарный водопровод» принимаются следующие нормы:

Наименование	Принятые величины
Количество одновременных наружных пожаров	1
Расход воды на 1 наружный пожар, л/сек	15
Количество одновременных внутренних пожаров (встроенные магазины)	2
Расход воды на один внутренний пожар, л/сек	5
Противопожарный запас воды, м3	270

4.2 Хозяйственно-бытовая канализация (водоотведение)

· Существующее положение

В с.Фролы существует централизованная система хозяйственно-бытовой канализации, которая находится в ведении ОАО «Пермское эксплуатационно-строительное предприятие». Сточные воды от существующих кварталов жилой застройки собираются самотечными коллекторами и по трубе Ø300мм направляются к канализационной насосной станции, расположенной в пос. Фролы по ул. Сибирская. Пропускная способность существующих сетей и КНС не достаточна для пропуски дополнительно расходов сточных вод от проектируемой застройки.

· Проектные решения

Водоотведение принимается на уровне водопотребления (без полива) и составляет **2390,0 м3/сут**

Проектируется сеть канализации с диаметрами трубопроводов 200-300мм от вновь строящегося жилого фонда. Сточные воды по собственному коллектору предусмотрено транспортировать на существующую канализационную насосную станцию КНС N4 в д.Хмели Пермского района Пермского края.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	29

4.3 Ливневая канализация

· Существующее положение

В с. Фролы отсутствует централизованная система отвода ливневой канализации. Поверхностные сточные воды от существующей застройки отводятся по рельефу и по открытым придорожным канавам .

· Проектные решения

Расчетный расход дождевых вод – 1265,0л/с

Расчетный расход поверхностных сточных вод, подаваемый на очистные сооружения 1310,0 м3/сут

Предусматривается проложить сборные коллекторы ливневой канализации по пониженной грани вдоль автомобильной дороги. Диаметры проектируемых коллекторов в районе жилой застройки принимаются от 400мм до 800мм.

Ливневые стоки по коллекторам предполагается транспортировать на перспективные очистные сооружения, расположенные на берегу р.Клоповка, и далее сброс в речку р.-Клоповка.

4.4 Теплоснабжение

Перспективная потребность в тепловой энергии вновь застраиваемых участков в с. Фролы определена из принятого уровня численности населения и обеспеченности жилой площадью проектируемой многоэтажной застройки в размере 30,0 м2 общей площади на одного жителя(СП 42.13330-2011).

Прогнозируемая величина тепловых нагрузок выполнена по укрупненным показателям расхода тепла ,с учетом мероприятий по энергосбережению .

Максимальная часовая тепловая нагрузка (ккал в час) на отопление жилых зданий определяется по формуле

$$Q_{\text{махуд.}} = q \cdot \Gamma S$$

где:

$Q_{\text{уд.}}$ - нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление многоквартирного дома или жилого дома (ккал / час на 1 кв. м), предусмотренный в постановлении Правительства Российской Федерации №306 от 23 мая 2006г (с учетом редакции от 26 марта 2014г. №230)

при $T_{\text{нар}} = -35^{\circ}\text{C}$

- для 9-ти этажной застройки – 40 ккал/м2

-для 10-ти этажной застройки – 38 ккал/м2

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	30

S - общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, а также помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, или площадь жилого дома (кв. м).

Средний часовой расход тепла на горячее водоснабжение жилых зданий определен по формуле

$$Q_{гвс} = \frac{1,2ma(60 - tc)}{24}$$

где:

m – число человек

a- норма расхода воды на горячее водоснабжение на 1 человека в сутки, принимается 105л/сутки

tc- температура холодной воды, идущая на подогрев, °С (в холодный период +5°С)

4.5 Электроснабжение

-Подключение проектируемой застройки предполагается выполнить в рамках договора технического присоединения к электрическим сетям с ОАО « МРСК Урала» - филиал «Пермэнерго»

Электрические нагрузки.

Расчетная электрическая нагрузка жилых зданий проектируемой застройки определена согласно РД 34.20-185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» $P_p. Mr. = P_p ж.зд. уд.S * 10^{-3+}$
 $P_p.общ.зд. = 21,8 * 255,903 * 1,3 = 7252,3 \text{ кВт}$

В расчетной формуле учтены нагрузки насосов систем отопления, горячего водоснабжения и подкачки воды, установленных в ЦТП, или индивидуальных в каждом здании, лифтов и наружного освещения территории кварталов.

Расчет нагрузок выполнен приблизительно, без учета нагрузок на школы, детские сады, объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания, при разработке проектной документации требует уточнения.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	31

4.6 Телефонизация

В настоящее время в с. Фролы находится в эксплуатации цифровая АТС монтированной емкостью 496 номеров., задействованная емкость составляет 406 номеров. Оставшаяся (свободная) является недостаточной для телефонизации всей проектируемой жилой застройки. Необходимо предусмотреть поэтапное расширение АТС до 5600 телефонных номеров.

4.7 Радиофикация

- Организация эфирного радиовещания проектируемого района в УКВ и FMдиапазонах с установкой у абонентов громкоговорителей с фиксированными частотами приема программ.

5. Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс мероприятий, обеспечивающий создание благоприятных условий для строительства и эксплуатации зданий, устройства улиц, прокладки инженерных сетей и других элементов градостроительства с учетом экологических требований.

В комплекс мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории входят:

- расчистка территории площадки: вырубка зеленых насаждений, попадающих на территорию проектируемых зданий, корчевание пней, очистка площадки от кустарников и поросли, пересадка зеленых насаждений в целях их дальнейшего использования, срезка плодородного грунта с учетом последующего его использования для озеленения;

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

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	32

В проекте планировки на расчетный срок предусматривается устройство закрытой системы ливневой канализации.

Предусматривается проложить сборные коллекторы ливневой канализации по пониженной грани вдоль автомобильной дороги. Диаметры проектируемых коллекторов в районе жилой застройки принимаются от 400мм до 800мм.

Ливневые стоки по коллекторам предполагается транспортировать на перспективные очистные сооружения, расположенные на берегу р.Клоповка, и далее сброс в речку р.-Клоповка.

Схема вертикальной планировки выполнена методом красных точек, нанесенных на геодезическую подоснову с показанными на ней улицами и проездами.

При составлении схемы вертикальной планировки определены отметки существующего рельефа и проектные отметки в точках пересечения осей дорог и в местах резкого изменения рельефа, заложены продольные уклоны.

6.Организация санитарной очистки территории.

На расчетный период количество бытовых отходов ориентировочно составит **1706, 00 тыс. кг /год.**

Проектом предлагается установить мусорные контейнеры емкостью 0,80 м³ в количестве **40 шт** – на расчетный срок. Рекомендуются устанавливать по 4 контейнера на площадку для раздельного сбора мусора (контейнер для пищевых отходов, пластмассы, стекла, бумажных и иных отходов), это позволит сократить в два раза и более объем вывозимого на полигон мусора. Контейнеры предусматривается установить на **10** специально оборудованных площадках, имеющих твердое покрытие. Размеры площадок предусматривают не только установку контейнеров, но и возможность складирования крупногабаритных отходов.

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	33

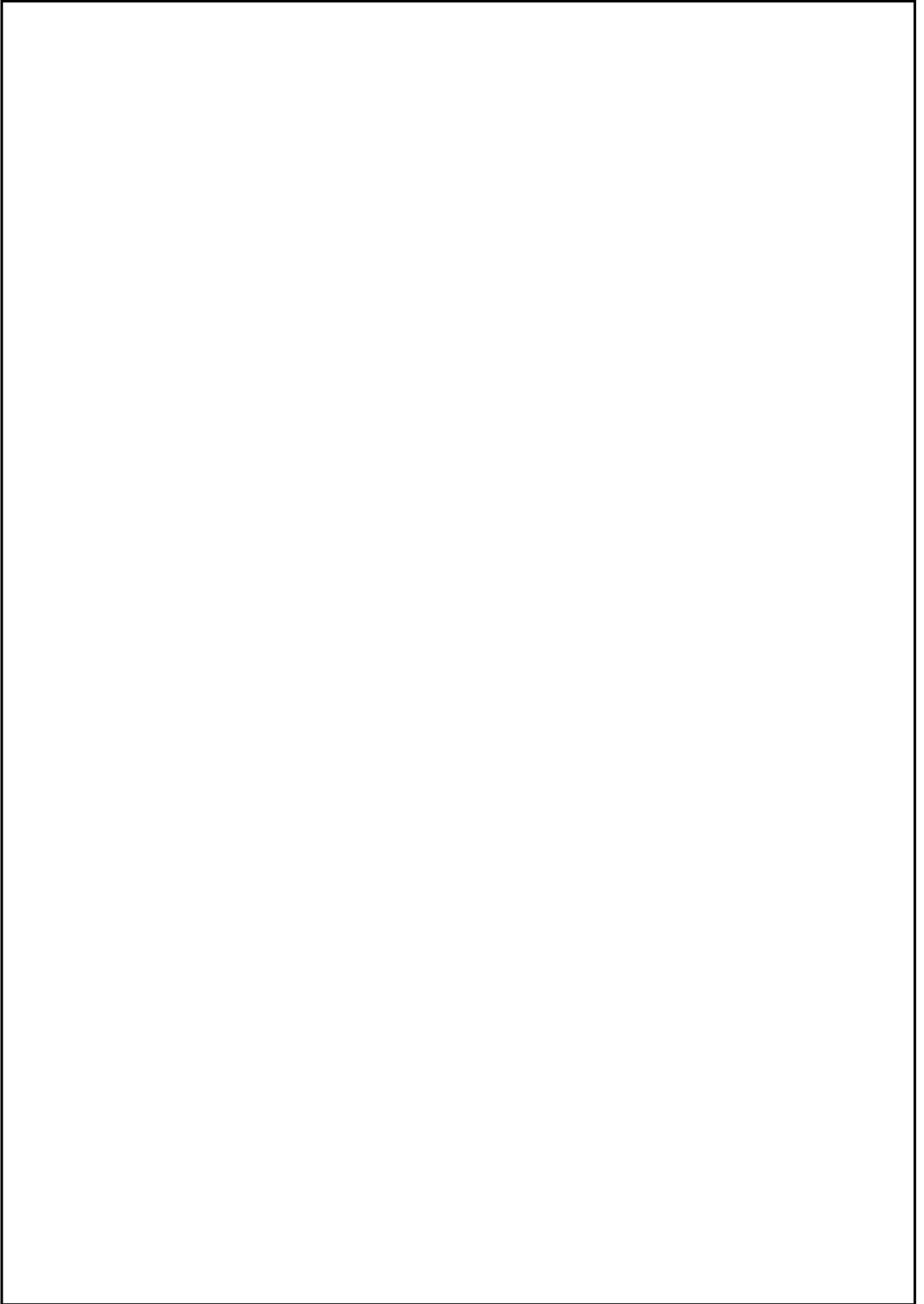
7. Основные технико-экономические показатели проекта

Показатели	Ед. измерения	Значение показателя
1. Территория		
1.1. Площадь проектируемой территории	га	36,36
	м ² /чел	42,63
в т.ч. территории жилых зон	га	21,08
	м ² /чел	24,67
из них: - жилая застройка многоэтажная	га	21,08
	м ² /чел	24,67
объекты социального и культурного – бытового обслуживания населения (территории школ, детских садов, учреждений здравоохранения)	га	6,92
	м ² /чел	8,11
объекты спорта и отдыха	га	2,54
	м ² /чел	2,98
территории общего пользования (улицы, дороги, проезды)	га	5,82
	м ² /чел	6,82
1.2. Плотность жилой застройки	Тыс. м ² общей площади квартир / га	7,04
2. Население		
2.1. Численность населения	тыс.чел.	8,53
2.2. Плотность населения в границах проекта	чел./га	234,6
2.3. Плотность населения в границах жилой застройки	чел./га	404,65
3. Жилищный фонд		
3.1. Общая площадь жилого фонда	Тыс. м ² общей площади квартир	255,90
3.2. Средняя этажность застройки	этаж	10
4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания		
4.1 Дошкольные образовательные учреждения	место	400
	место/ тыс.чел	46,90
4.2. Общеобразовательные школы	место	1200
	место/ тыс.чел	140,68
4.3. Аптеки, встроенные	Раб. место	1
4.4. Предприятия торговли , встроенные	м ² торговой площади	2560
	м ² /тыс. чел	300,0

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп	Дата	21-14-01	34

4.5. Предприятия общественного питания, встроенные	место	300
	место/ тыс.чел	35
4.6. Предприятия бытового обслуживания, встроенные	Раб. место	30
	Раб. место/тыс.чел	3,5
4.7. Отделения банков, встроенные	Операц. касса	1
5. Транспортная инфраструктура		
5.1. Протяженность улично-дорожной сети -всего	км	2,60
в т.ч.- улица районного значения(главная улица)	км	0,60
- улицы местного значения (основные)	км	2,00
5.2. Автостоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:	маш. мест	2830
в подземных автостоянках	маш. мест	1000
на открытых стоянках во внутридворовой территории кварталов	маш. мест	685
на открытых стоянках в виде уширений вдоль основных подъездов и проездов	маш. мест	1145
6. Инженерное оборудование и благоустройство территории		
4.1. Водопотребление - всего	м ³ /сут.	2815,0
4.2. Водоотведение		
хозяйственно-бытовые сточные воды	м ³ /сут.	2390,0
ливневые сточные воды	м ³ /сут.	1310,0
4.3. Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	20,95
4.4. Электропотребление	мВт	7,25
4.5.Количество твердых бытовых отходов, чел/год	кг	1706000,0

							Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп	Дата	21-14-01	35



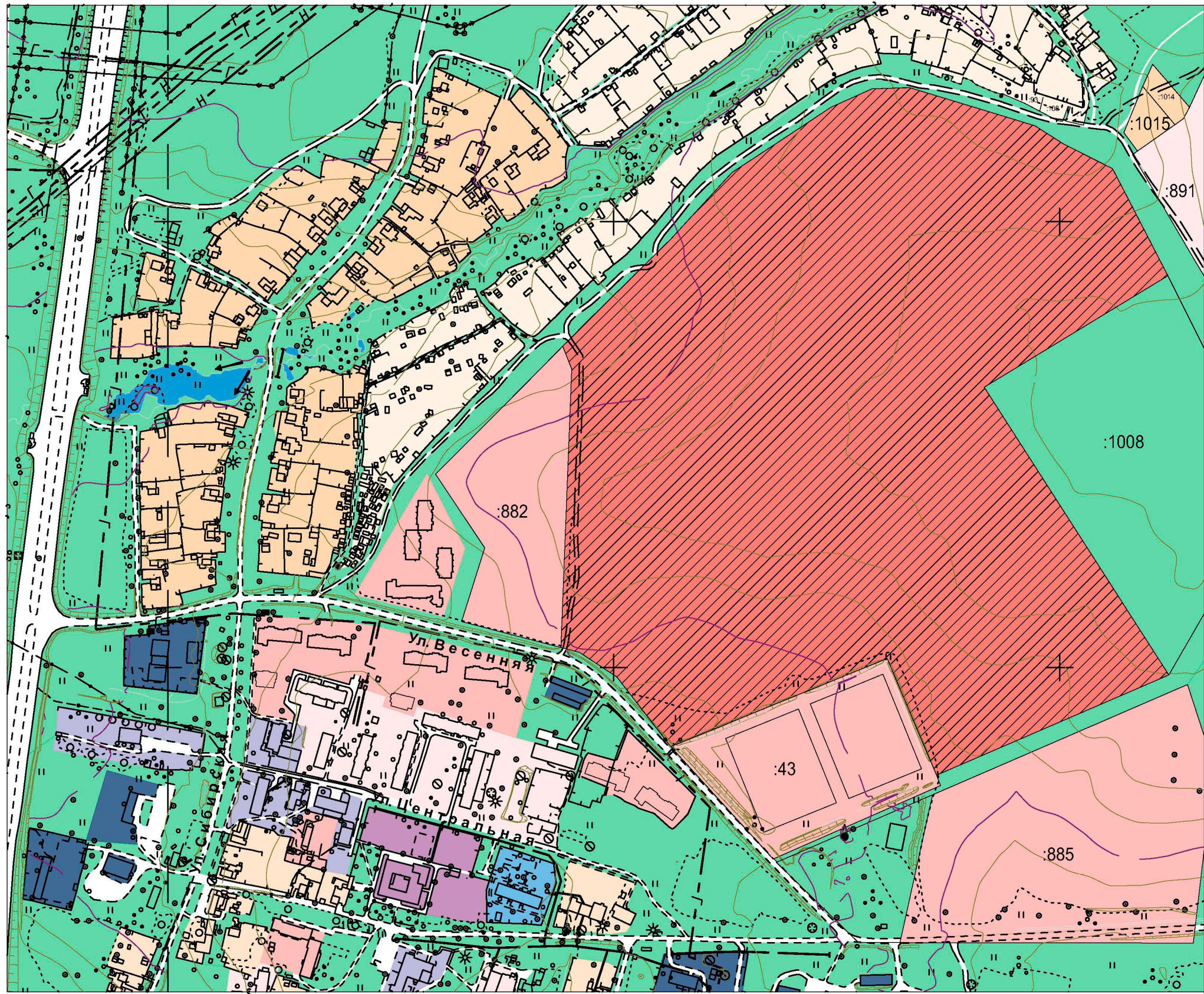


Схема расположения элемента
планировочной структуры.
М 1:5000

Условные обозначения

- Участок с кадастровым номером 59:32:3430001:1009

- Функциональное использование территории
- Территории садоводства и дачных участков
- Территории индивидуальной жилой застройки
- Территории малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки
- Территории многоэтажной жилой застройки
- Территории общественной застройки
- Территории школ
- Территории детских садов
- Территории коммунально-складских объектов
- Природно-рекреационные территории

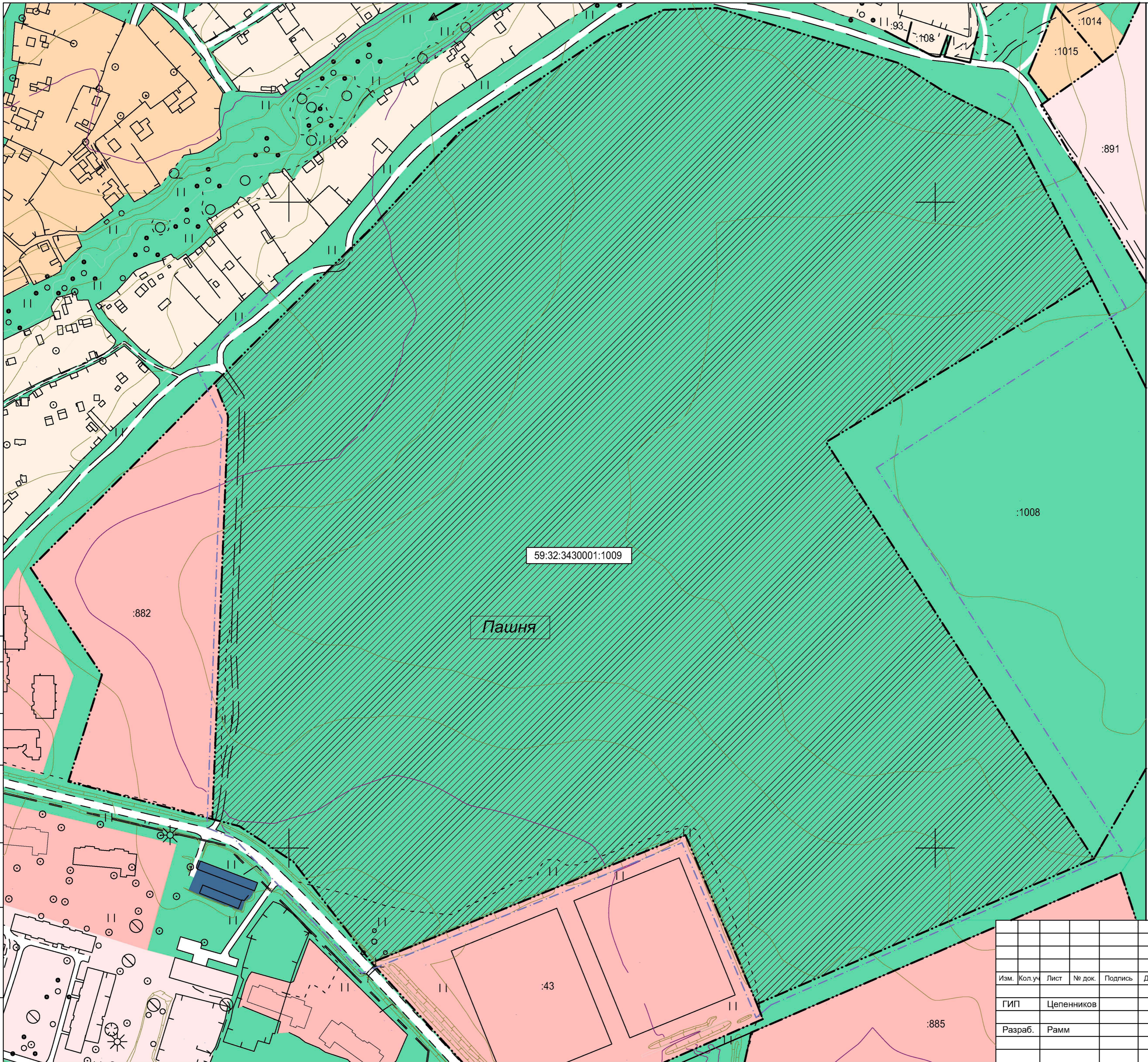
Согласовано

Инь. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

21-14-01			
Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009			
Обосновывающие материалы	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	5
Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:5000	ОАО "Строительно-монтажный трест № 14"		

Формат А3



**Схема использования территории
в период подготовки проекта планировки территории
М 1:2000**

Условные обозначения

Границы

- Границы кадастровых участков
- Граница проектирования

Функциональное использование территории

- Территории садоводства и дачных участков
- Территории индивидуальной жилой застройки
- Территории малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки
- Территории многоэтажной жилой застройки
- Территории коммунально-складских объектов
- Природно-рекреационные территории

Согласовано	
Имеет № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

21-14-01					
Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Целенников				
Разраб.	Рамм				
Обосновывающие часть				Стадия	Лист
				ПП	2
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000				ОАО "Строительно-монтажный трест № 14"	
Формат А2					

**Схема границ зон с особыми условиями использования территории
М 1:2000**

Условные обозначения

Границы

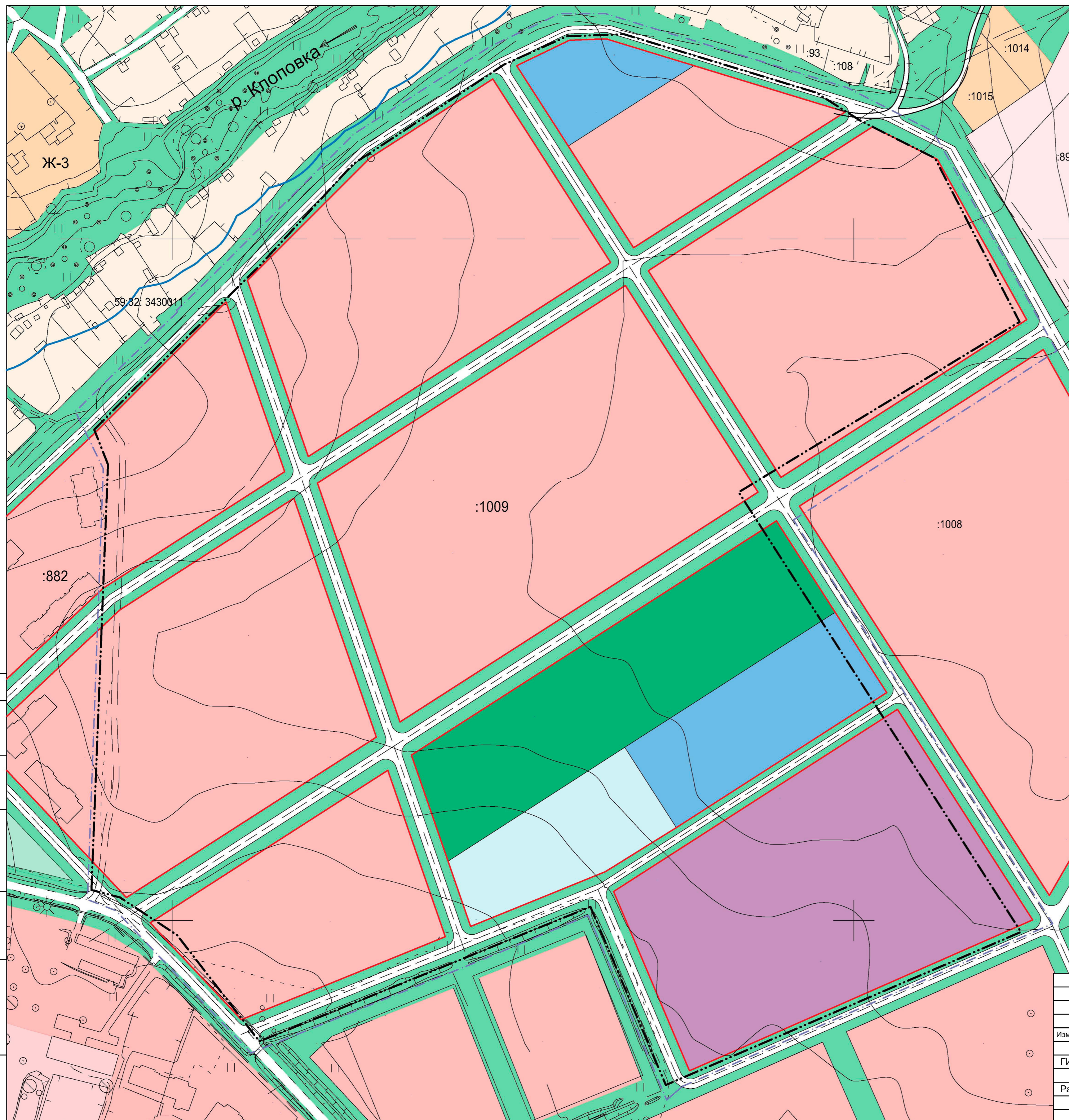
— Граница участка № 59:32:3430001:1009

— Граница проектирования

— Красные линии

Зоны с особыми условиями использования территории

— Водоохранная зона р. Клоповка



Согласовано	
Изм. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Изм. № подл.	

21-14-01					
Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Целеников				
Разраб.	Рамм				
Обосновывающие материалы				Стадия	Лист
				ПП	4
Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000				ОАО "Строительно-монтажный трест № 14"	
Формат А2					



АДМИНИСТРАЦИЯ
ФРОЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.10.2014

№ 326

**О разработке проекта планировки и
проекта межевания территории
земельного участка с кадастровым
номером 59:32:3430001:1009
Фроловского сельского поселения**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Устава Фроловского сельского поселения, письма ОАО «Строительно-Монтажный Трест № 14» от 06.10.2014г № 677-ОКС

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разработать Открытому акционерному обществу «Строительно-Монтажный Трест № 14» проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009, площадью 363600 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, северо-западнее с.Фролы

2. Настоящее Постановление вступает в силу с момента его официального опубликования в бюллетене Фроловского сельского поселения.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава поселения



С.Н. Чекменев

ДОГОВОР № ДБ-10
аренды земельного участка для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства

г. Москва

«18» июля 2014 г.

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя генерального директора Анисимова Андрея Александровича, действующего на основании доверенности от 25 октября 2013 г., зарегистрированной в реестре за № 7-2724, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Строительно-монтажный трест № 14», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Мачехина Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее – Стороны), в соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 30.06.2014 № А405-21/2014/2 (далее – протокол об итогах аукциона, копия прилагается) заключили настоящий договор (далее соответственно – Договор, аукцион) о следующем.

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок общей площадью 363 600 кв. м (кадастровый номер 59:32:3430001:1009), относящийся к категории земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «для комплексного освоения в целях жилищного строительства», расположенный по адресу: Пермский край, Пермский район, с/п Фроловское, северо-западнее с. Фролы (далее – Участок), принадлежащий Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15.05.2014 59-БД 247877 выдано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (копия прилагается).

Сведения об Участке приведены в кадастровом паспорте земельного участка от № 15.05.2014 № 5900/201/14-288874, выданным филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пермскому краю (копия прилагается).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – комплексное освоение Участка).

Комплексным освоением Участка является:

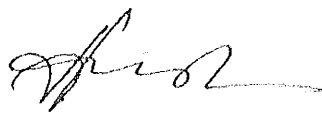
– подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка, и ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом (далее – документация по планировке территории);

– обустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельного участка в границах Участка (далее – Образованный участок) объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо оформление в частную собственность;

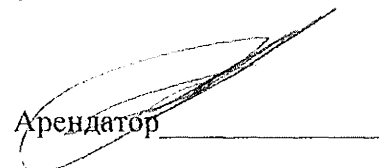
– осуществление жилищного и иного строительства на Образованном участке в соответствии с видами разрешенного использования.

Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории Участка, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, при подготовке документации по планировке территории, а также минимальный объем осуществления жилищного строительства, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

Арендодатель



Арендатор



При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:

1.2.1. Строительство жилья.

1.2.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 60 000 кв. м.

1.2.3. Параметры жилья должны удовлетворять следующим условиям:

1.2.3.1. Состав инженерного обеспечения многоквартирных жилых зданий: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация и водостоки; отопление, вентиляция, противодымная защита, электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизация, радиофикация, телевизионные антенны и звонковая сигнализация; кабельное телевидение и широкополосный доступ в сеть Интернет; автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, лифты для транспортирования пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов в сфере градостроительной деятельности.

1.2.3.2. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1.2.3.3. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимую концентрацию для атмосферного воздуха населенных мест.

1.2.3.4. Уровень напряженности электростатического поля на поверхности строительных и отделочных материалов не должен превышать 15 кВ/м (при относительной влажности воздуха 30-60%).

1.2.4. Размещение объектов общеобразовательного назначения (школ, детских дошкольных учреждений), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

1.2.5. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными «Положением о нормах, порядке организации мест постоянного и временного хранения автомобильного транспорта и порядок их эксплуатации на территории пермского муниципального района» утвержденного Решением Земского собрания Пермского муниципального района от 26.06.2008 г. №682.

1.2.6. Соответствие требованиям СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

1.2.7. Размещение велосипедных дорожек.

1.2.8. Организацию ландшафтного орошения.

1.2.9. В рамках проектирования аэрации жилой застройки исключить возможность возникновения замкнутых циркуляционных зон.

1.2.10. Использование энергосберегающих и экологически чистых технологий строительства и строительных материалов в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», распоряжения Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р «О перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

1.2.11. Применение следующих энергосберегающих технологий и материалов:

– оборудование приборами учета энергетических и водных ресурсов, установленными на вводе в здание, в квартирах (в том числе автоматизированные системы учета электроэнергии АИИС КУЭ с возможностью применения многотарифного меню), помещениях общего пользования и сдаваемых в пользование третьим лицам;

– оборудование энергосберегающими осветительными приборами (светодиодными, газоразрядными) мест общего пользования и придомовых территорий;

– установка оборудования, обеспечивающего управление освещением в местах общего пользования и на придомовых территориях (датчики движения, присутствия, освещенности);

Арендодатель _____

Арендатор _____

– оборудование дверными доводчиками (в многоквартирных домах – для всех дверей в местах общего пользования);

– оборудование второй дверью тамбуров входных групп для обеспечения минимальных потерь тепловой энергии;

– оборудование ограничителями открывания окон (для многоквартирных домов – в помещениях общего пользования, квартирах);

– оборудование отопительными приборами, используемыми в местах общего пользования, с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (в случае если классы установлены);

– оборудование электродвигателями для вентиляторов приточных и вытяжных систем, перемещения воды во внутрименовых системах отопления, горячего и холодного водоснабжения и систем кондиционирования с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (в случае если классы установлены);

– оборудование теплообменниками для нагрева воды на горячее водоснабжение с устройством автоматического регулирования ее температуры, установленными на вводе в здание или в часть здания;

– оборудование устройствами, оптимизирующими работу вентиляционных систем (воздухопропускные клапаны в окнах или стенах, автоматически обеспечивающие подачу наружного воздуха по потребности, утилизаторы теплоты удаляемого воздуха для нагрева приточного воздуха или горячей воды на бытовые нужды, использование рециркуляции);

– оборудование систем холодного и горячего водоснабжения регуляторами давления воды на вводе в здание, в квартирах, помещениях общего пользования;

– оборудование зданий автоматизированными узлами управления тепловой энергией (АУУТЭ);

– оборудование частотно-регулируемым приводом (ЧРП) систем теплоснабжения, вентиляции и водоснабжения;

– предусмотреть техническую возможность интеграции в инженерные системы возобновляемых источников энергии.

1.2.12. При применении в строительстве полимерных и синтетических строительных материалов, сырья и материалов, в которых гигиеническими нормативами регламентируется содержание радиоактивных веществ, требуется получение положительного санитарно-эпидемиологического заключения в порядке, предусмотренном приказом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 19 июля 2007 г. № 224 «О санитарно-эпидемиологических экспертизах, обследованиях, исследованиях, испытаниях и токсикологических, гигиенических и иных видах оценок».

1.2.13. Показатели санитарно-эпидемиологических требований:

– микроклимат в пределах допустимых норм ГОСТ 30494-2011;

– вибрация не более 5 дБ (подпункт 6.2.2 СанПиН 2.1.2.2645-10);

– максимальный уровень шума 45 дБА;

– общий уровень инфразвука 70 дБ Лин;

– электромагнитное излучение не более 4 мкТл.

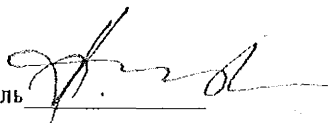
1.2.14. Для обеспечения жилых домов кабельным телевидением и широкополосным доступом в сеть Интернет при проектировании комплексной жилой застройки необходимо предусмотреть:

1.2.14.1. Строительство внутриквартальной телефонной канализации из асбестоцементных или полиэтиленовых гофрированных труб (ПГТ) диаметром 100 мм между строящимися корпусами; количество каналов и длина определяются при проектировании.

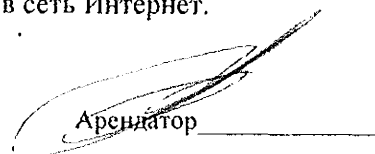
1.2.14.2. Отдельное нежилое помещение или место (как правило, на техническом этаже) в доме для размещения оборудования для предоставления услуг по обеспечению широкополосного доступа в сеть Интернет и подключению к сети кабельного телевидения для размещения домового узла в составе антивандального телекоммуникационного шкафа размерами (ШхВхГ) 620х620х500 мм с креплением к стене.

1.2.14.3. Место для размещения домового узла в составе антивандального телекоммуникационного шкафа размерами (ШхВхГ) 420х540х330 мм с креплением к стене в подъезде для размещения оборудования для предоставления услуг по подключению к сети кабельного телевидения и обеспечению широкополосного доступа в сеть Интернет.

Арендодатель



Арендатор



1.2.14.4. Возможность круглосуточного доступа в помещение или к месту размещения шкафа.

1.2.14.5. Температуру и влажность в помещениях в допустимых пределах (температура от 0°C до +40°C, относительная влажность 10-90%).

1.2.14.6. Точки подключения оборудования связи к электрическим сетям здания в каждом месте установки оборудования связи. Электропитание оборудования узлов от сети напряжением 220 В переменного тока, ориентировочная суммарная мощность устанавливаемого оборудования связи – 3 кВт. Подключение осуществлять от отдельного автомата и от вводного распределительного устройства здания (подъезда).

1.2.14.7. Устройство межэтажных стояков (с выходом на технический этаж), выполняемых из двух металлических (пластиковых) труб диаметром не менее 50 мм, в жилых подъездах дома.

1.2.14.8. Места для установки распределительных оконечных устройств связи на всех этажах (ящик размерами не более (ШхВхГ) 320х320х90 мм с креплением к стене).

1.2.14.9. Каблирование строящихся подъездов дома кабелями типа UTP-25, UTP-10, RG-11 от мест установки оборудования связи.

В случае, если в период действия Договора будут введены в действие (изменены) региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования, документы территориального планирования, градостроительного зонирования, градостроительные нормативы, строительные нормы и правила, технические регламенты, государственные стандарты, а также иные документы, исключающие возможность выполнения установленных настоящим пунктом требований, Арендатор осуществляет проектирование и жилищное строительство в соответствии с указанными в настоящем абзаце документами, нормативами и правилами.

В случае, если в период действия Договора в результате проведенных Арендатором инженерно-геологических изысканий, определения или расширения санитарно-защитных зон предприятий различных категорий опасности, возникновения условий техногенного характера, а также иных обстоятельств объективного характера, возникнут ограничения по использованию Участка, препятствующие выполнению Арендатором установленных настоящим пунктом требований, указанные требования могут быть уточнены Арендодателем на основе предоставленных Арендатором обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к Договору, что не будет являться изменением условий аукциона.

1.3. Арендодатель подтверждает, что на дату заключения Договора на передаваемый Участок не зарегистрированы права третьих лиц, Участок не заложен, в споре и под арестом не состоит.

Существующие ограничения использования Участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка.

Статья 2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Участка по Договору: 5 (пять) лет.

Начало срока аренды исчисляется в соответствии с подпунктом 6.1.1 Договора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

После государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованный участок договор аренды применительно к Образованному участку заключается в пределах срока, определенного настоящим пунктом, в порядке, предусмотренном пунктами 5.2, 5.4–5.7 Договора.

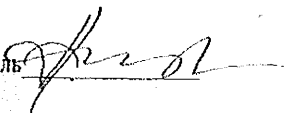
Статья 3. Порядок и сроки комплексного освоения Участка

3.1. Комплексное освоение Участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

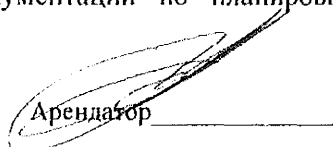
3.1.1. Разработка и обеспечение утверждения в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

3.1.2. В случае, если в течение срока, предусмотренного подпунктом 3.1.1 Договора, в законодательство Российской Федерации будут внесены изменения, которые повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемую (разработанную) Арендатором документацию по планировке территории в границах Участка, срок, предусмотренный подпунктом 3.1.1 Договора, и, соответственно, срок, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, увеличивается соразмерно сроку доработки документации по планировке территории в границах Участка, но не более чем на шесть месяцев.

Арендодатель



Арендатор



3.1.3. Обеспечение строительства (создания) и передачи безвозмездно в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность объектов инженерной и иной инфраструктуры, перечисленных в пункте 1.2 Договора, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка либо оформление таких объектов в частную собственность в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

3.1.4. Обеспечение жилищного и иного строительства на Образованном участке в границах Участка поэтапно, с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам, начиная с третьего года аренды, нарастающим итогом, в том числе:

- в течение 3 (трех) лет аренды – общей площадью не менее 20 000 кв. м;
- в течение 4 (четырёх) лет аренды – общей площадью не менее 40 000 кв. м;
- до окончания 5-го (пятого) года аренды – общей площадью не менее 60 000 кв. м.

Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства на Образованном участке в границах Участка установлен протоколом об итогах аукциона.

Арендатор осуществляет подготовку проектной документации применительно к объектам капитального строительства, планируемыми к строительству на Образованном участке, поэтапно (в соответствии с определенным Арендатором составом этапов строительства) в сроки, позволяющие с учетом нормативных сроков строительства обеспечить установленные выше минимальные объемы ежегодного ввода в эксплуатацию объектов жилого и иного назначения.

Проектная документация применительно к объектам капитального строительства, включенным в состав первого этапа строительства, должна быть подготовлена и утверждена в установленном порядке Арендатором в течение 6 месяцев с даты утверждения документации по планировке территории в границах Участка.

В целях осуществления строительства объектов малоэтажного жилищного строительства Арендатор имеет право использовать проектную документацию из состава библиотеки документов в области жилищного строительства Арендодателя (в том числе дорабатывать и перерабатывать ее при необходимости), предоставленную ему Арендодателем в соответствии с подпунктом 6.1.9 Договора, при этом срок, установленный абзацем четвертым настоящего подпункта изменению не подлежит.

Арендатор вправе исполнить обязательство по осуществлению проектирования, жилищного и иного строительства любого из этапов досрочно.

Датой окончания жилищного и иного строительства на Образованном участке в границах Участка является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Участка.

3.2. При обороте Образованного участка к новым правообладателям переходят обязанности по соблюдению сроков и требований к минимальному объему осуществления жилищного и иного строительства на Образованном участке в соответствии с видами разрешенного использования Образованного участка, установленных в соответствии с подпунктами 3.1.3 - 3.1.4, пунктом 5.4 Договора.

Статья 4. Платежи по Договору

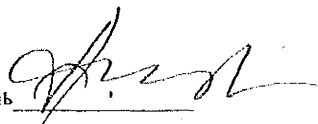
4.1. Арендатор уплачивает следующие виды платежей: плату за право на заключение Договора, арендную плату.

4.2. Плата за право на заключение Договора в соответствии с протоколом об итогах аукциона, в том числе НДС, составляет 3 480 000 (три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей. Ставка НДС равна 18%, что составляет 530 847 (пятьсот тридцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей 46 копеек.

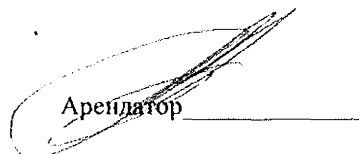
4.3. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет платы за право заключения Договора. Размер суммы задатка, внесенной Арендатором в счет платежа за право заключения Договора, 2 880 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей. Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора, в том числе НДС, составляет 600 000 (шестьсот тысяч) рублей. Ставка НДС равна 18%, что составляет 91 525 (девятьсот одна тысяча пятьсот двадцать пять) рублей 42 копейки.

Перечисление оставшейся суммы платежа за право на заключение Договора, указанной в настоящем пункте, осуществляется Арендатором в безналичной форме в полном объеме в течение десяти дней со дня подписания протокола об итогах аукциона.

Арендодатель



Арендатор



Арендатор перечисляет оставшуюся сумму платежа за право заключения Договора, указанную в настоящем пункте, на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора.

4.4. Подлежащая оплате сумма арендной платы за использование Участка начисляется с даты передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи Участка и оплачивается Арендатором в безналичной форме ежеквартально, не позднее 10-го числа первого месяца каждого полного оплачиваемого календарного квартала (далее соответственно – арендные платежи, ежеквартальный арендный платеж).

Арендные платежи за период использования Участка после его передачи Арендатору в соответствии с пунктом 2.1 Договора до осуществления государственной регистрации Договора производятся Арендатором в течение 10 (десяти) дней после такой регистрации. Одновременно Арендатором уплачиваются арендные платежи за период использования Участка до окончания неполного оплачиваемого календарного квартала.

Арендатор перечисляет арендные платежи по Договору на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора.

4.5. Размер ежеквартального арендного платежа определяется в следующем порядке:

4.5.1. В течение восьми кварталов аренды размер ежеквартального арендного платежа за пользование Участком, Образованными участками (в случае образования земельных участков до истечения восьми кварталов аренды) определяется по формуле:

$$A_1 = A / 4 \times S \times 0,5,$$

где A_1 – размер ежеквартального арендного платежа;

A – размер арендной платы, указанный в протоколе об итогах аукциона (в расчете за единицу площади);

S – площадь Участка, Образованных участков (в случае образования земельных участков до истечения восьми кварталов аренды).

4.5.2. С девятого квартала аренды размер ежеквартального арендного платежа за пользование Участком (в случае, если из Участка до истечения восьми кварталов аренды не образованы участки), Образованными участками определяется по формуле:

$$A_2 = A / 4 \times S \times k,$$

где A_2 – размер ежеквартального арендного платежа,

A – размер арендной платы, указанный в протоколе об итогах аукциона (в расчете за единицу площади);

S – площадь Участка (в случае, если из Участка до истечения восьми кварталов аренды не образованы участки), Образованных участков;

k – повышающий коэффициент, рассчитываемый по формуле:

$$k = 1 + 0,5 \times T_1 / (T - T_1),$$

где T – срок аренды в годах,

T_1 – льготный период арендной платы в годах, указанный в подпункте 4.5.1 Договора.

4.6. Арендатор представляет Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм платежей по Договору, в течение пяти календарных дней после осуществления платежа.

4.7. Размер арендной платы в расчете за единицу площади, установленный протоколом об итогах аукциона, не подлежит изменению в течение всего срока аренды, установленного пунктом 2.1 Договора.

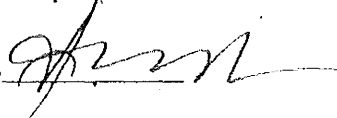
Статья 5. Выкуп Образованных участков.

Аренда Образованных участков

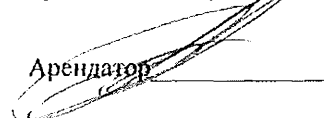
5.1. После осуществления кадастровых работ на основании утвержденного надлежащим образом проекта планировки территории в границах Участков и государственного кадастрового учета образуемых земельных участков Арендатор принимает решение о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды, за исключением Образованных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и подлежащих безвозмездной передаче Арендодателем в муниципальную (или государственную) собственность в порядке, установленном подпунктом 6.1.3 Договора, в отношении которых выкуп Арендатором не производится.

5.2. О принятом решении о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды, Арендатор сообщает Арендодателю в форме письменного обращения о желании выкупить или использовать, Образованные участки на

Арендодатель



Арендатор



условиях аренды, которое должно быть направлено в адрес Арендодателя, указанный в статье 16 Договора, в день получения Арендатором кадастровых паспортов Образованных участков.

Письменное обращение Арендатора о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды может содержать сведения о составе этапов строительства с указанием сроков осуществления строительства в соответствии с видом разрешенного использования каждого из Образованных участков с учетом сроков и этапов строительства, предусмотренных подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора.

5.3. Договор купли-продажи Образованного участка подлежит заключению после исполнения всех обязательств по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора купли-продажи Образованного участка, и на следующих условиях, являющихся существенными:

5.3.1. Цена выкупа за единицу площади Образованного участка устанавливается в соответствии с протоколом об итогах аукциона.

5.3.2. Оплата стоимости Образованного участка производится в течение пяти календарных дней с даты заключения договора купли-продажи Образованного участка.

Передача Образованного участка осуществляется в течение пяти календарных дней с даты оплаты стоимости Образованного участка.

5.3.3. В случае, если Арендатору в соответствии с протоколом об итогах аукциона предоставляется рассрочка оплаты договора купли-продажи Образованного участка, возникает ипотека Образованного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 488 и пунктом 3 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3.4. Собственник Образованного участка обеспечивает строительство в соответствии с видами разрешенного использования Образованного участка и в соответствии с обязательствами, предусмотренными подпунктами 6.2.8 - 6.2.11 Договора.

5.3.5. Собственник Образованного участка предоставляет обеспечение исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 5.3.3, 5.3.4 Договора, в порядке, установленном статьей 7 Договора.

5.3.6. Договор купли-продажи Образованного участка заключается на условиях, предусмотренных подпунктами 3.1.3, 3.1.4, 6.2.15, 6.2.17, 6.2.23, 6.2.24 Договора, статьями 12 и 13 Договора, пунктами 9.3, 9.7 - 9.9 Договора с указанием срока ввода объекта (объектов) капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого на основании сведений, содержащихся в письменном обращении Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 5.2 Договора, с учетом требований подпунктов 3.1.3 - 3.1.4 Договора.

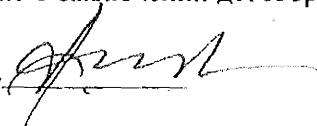
5.4. В случае если Арендатором будет принято решение об использовании Образованных участков на условиях аренды, Стороны в соответствии с обращением Арендатора, предусмотренным пунктом 5.2 Договора, обеспечивают внесение соответствующих изменений в предмет Договора с учетом сроков и этапов строительства, предусмотренных подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора. Соответствующие изменения оформляются дополнительным соглашением к Договору.

По требованию Арендатора Стороны вправе заключить в отношении Образованного участка (Образованных участков) договор аренды с указанием срока ввода объекта (объектов) капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого на основании сведений, содержащихся в письменном обращении Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 5.2 Договора, с учетом требований подпунктов 3.1.3 - 3.1.4 Договора.

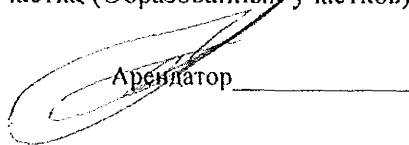
В случае если по требованию Арендатора будут заключены договоры купли-продажи Образованных участков или договоры аренды Образованных участков обязательства Сторон по осуществлению комплексного освоения Участка (Образованных участков), предусмотренные пунктом 1.2, подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора, состав этапов строительства с указанием сроков осуществления строительства, основания и порядок изменения сроков и этапов строительства, а также меры ответственности за нарушение обязательств могут быть урегулированы отдельным соглашением Сторон.

5.5. В случае заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору в соответствии с пунктом 5.4 Договора после утверждения Арендатором проектной документации применительно к очередному этапу строительства Арендатор вправе направить обращение Арендодателю о заключении договора аренды Образованного участка (Образованных участков) и

Арендодатель



Арендатор



внесении изменений в Договор. В этом случае Стороны заключают в отношении Образованного участка (Образованных участков) договор аренды с указанием состава объектов капитального строительства и срока ввода объектов капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого с учетом требований подпунктов 3.1.3 - 3.1.4 Договора, а также вносят соответствующие изменения в Договор. Договор аренды Образованного участка (Образованных участков) подлежит заключению на срок строительства объектов капитального строительства, предусмотренный проектной документацией.

Договор аренды Образованного участка подлежит заключению после исполнения всех обязательств по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора аренды, и на существенных условиях, предусмотренных пунктами и подпунктами 3.1.3, 3.1.4, 4.4 - 4.5, 6.2.2, 6.2.8 - 6.2.15, 6.2.17 - 6.2.20, 6.2.23, 6.2.24, 6.3 - 6.4 Договора, статьями 7, 8, пунктами 9.1 - 9.9 Договора, пунктом 10.2 Договора, статьями 11, 12 и 13 Договора.

5.6. В случае если по выбору Арендатора будет принято решение об использовании Образованного участка на условиях аренды, за Арендатором в течение срока аренды сохраняется право обратиться к Арендодателю за заключением договора купли-продажи Образованного участка на условиях, указанных в пункте 5.3 Договора. Договор купли-продажи Образованного участка подлежит заключению в этом случае после исполнения всех обязательств по Договору, договору аренды Образованного участка, которые должны быть выполнены к дате заключения договора купли-продажи.

5.7. Арендатор представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы на государственную регистрацию дополнительного соглашения к Договору (договоров аренды Образованных участков) и перехода прав собственности на Образованные участки к Арендатору в порядке выкупа Образованных участков одновременно с представлением документов на государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Образованные участки в соответствии с пунктом 7 статьи 22.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на срок аренды в день подписания Договора. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

6.1.2. До утверждения документации по планировке территории в границах Участка уполномоченным органом в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня предоставления Арендатором документов, указанных в подпунктах 6.2.4.1, 6.2.4.2 Договора, принять решение о разделе Участка и передать Арендатору копию такого решения либо при наличии замечаний направить их Арендатору.

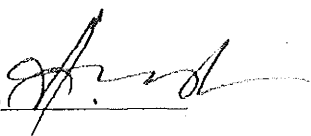
6.1.3. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка на основании решения высшего органа управления Арендодателя, принятого в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», передать безвозмездно в муниципальную (или государственную) собственность Образованные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.4. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков по письменному обращению Арендатора, направленному в соответствии со статьей 5 Договора, заключить с ним в отношении каждого из Образованных участков, за исключением Образованных участков, указанных в подпункте 6.1.3 Договора, договор купли-продажи на условиях, указанных в пункте 5.3 Договора, или дополнительное соглашение к Договору (договор аренды Образованного участка) на условиях, указанных в пункте 5.4 Договора.

6.1.5. После получения обращения Арендатора, предусмотренного пунктом 5.5 Договора, заключить с Арендатором в отношении Образованных участков, относящихся к данному этапу строительства, договоры аренды Образованных участков и дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений в Договор.

6.1.6. Осуществить государственную регистрацию Договора не позднее 45 дней со дня представления Арендатором документов в соответствии с подпунктом 6.2.21 Договора.

Арендодатель



Арендатор



В случае принятия органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, решения о приостановлении государственной регистрации Договора предусмотренный настоящим подпунктом срок продлевается на срок такого приостановления.

6.1.7. Выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя при осуществлении государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, перехода права собственности на Образованные участки к Арендатору в случае выкупа Образованных участков, внесения изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков, а также представить иные необходимые для государственной регистрации документы.

6.1.8. Соблюдать при проведении проверок законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы Арендатора, не требовать от Арендатора представления документов и сведений, не относящихся к предмету проверки.

6.1.9. В порядке, установленном регулирующими деятельность Арендодателя документами, безвозмездно передать Арендатору на основании его письменного запроса проектную документацию объектов малоэтажного жилищного строительства из состава библиотеки документов в области жилищного строительства Арендодателя, а также неисключительное право использования данной документации, в целях исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного подпунктом 6.2.10 Договора.

Проектная документация, а также неисключительное право ее использования передается Арендатору путем подписания Сторонами акта приема-передачи. Арендодатель считается исполнившим предусмотренную настоящим подпунктом обязанность со дня направления данного акта Арендатору.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в день подписания Договора.

6.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

6.2.3. Уплатить плату за право на заключение Договора, указанную в пункте 4.2 Договора, в срок, указанный в пункте 4.3 Договора, арендные платежи по Договору в сроки, указанные в пункте 4.4 Договора, а в случае осуществления выкупа Образованных участков – стоимость выкупа Образованных участков, определяемую в соответствии с подпунктом 5.3.1 Договора, в срок, установленный в подпункте 5.3.2 Договора.

Представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм платежей, указанных в абзаце первом настоящего подпункта, в течение пяти календарных дней после осуществления платежа.

6.2.4. Разработать и в установленном порядке обеспечить утверждение в уполномоченном органе документации по планировке территории в границах Участка в срок, указанный в подпункте 3.1.1 Договора, а именно:

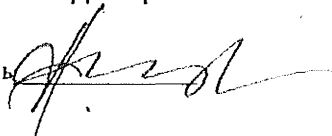
6.2.4.1. Обеспечить разработку проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа) и представить его Арендодателю для принятия решения о разделе Участка. При наличии замечаний Арендодателя по вопросам, затрагивающим его права, учесть данные замечания и повторно представить Арендодателю указанные документы для принятия решения о разделе Участка, при этом сроки, установленные в подпункте 3.1.1 Договора, изменению не подлежат.

6.2.4.2. Обеспечить утверждение уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа).

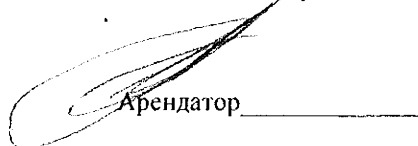
В случае направления уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку осуществить доработку, представить Арендодателю для принятия решения о разделе Участка и обеспечить утверждение уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории. При этом сроки, установленные в подпункте 3.1.1 Договора, изменению не подлежат.

6.2.5. Обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета образуемых участков в границах Участка, в отношении которого осуществляется раздел в соответствии с документацией по планировке территории.

Арендодатель



Арендатор



Передать Арендодателю кадастровые паспорта Образованных участков в течение четырнадцати календарных дней после проведения кадастрового учета.

6.2.6. Осуществить государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Образованные участки, дополнительных соглашений к Договору, договоров аренды Образованных участков, перехода прав на Образованные участки, внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков, не позднее 45 дней со дня представления Арендодателем документов в соответствии с подпунктом 6.1.7 Договора.

В случае принятия органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, решения о приостановлении государственной регистрации предусмотренный настоящим подпунктом срок продлевается на срок такого приостановления.

6.2.7. В день получения кадастровых паспортов Образованных участков направить Арендодателю письменное обращение о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды с учетом положений пункта 5.1 Договора.

6.2.8. Обеспечить осуществление проектирования, строительства объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участка и их передачу в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность в срок, указанный в подпункте 3.1.3 Договора.

6.2.9. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка объектов инженерной и иной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо до их оформления в частную собственность в соответствии с подпунктом 3.1.3 Договора.

При передаче безвозмездно в муниципальную (или государственную) собственность объектов инженерной и иной инфраструктуры, перечисленных в пункте 1.2 Договора, осуществить такую передачу в установленном порядке.

6.2.10. Обеспечить проектирование и строительство объектов жилого и иного назначения на Образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, в сроки, указанные в подпункте 3.1.4 Договора.

В целях осуществления строительства объектов малоэтажного жилищного строительства Арендатор имеет право использовать проектную документацию Арендодателя (в том числе дорабатывать и перерабатывать ее при необходимости), предоставленную ему Арендодателем в соответствии с подпунктом 6.1.9 Договора.

6.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

6.2.12. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, Образованных участках, смежной и близлежащей территории.

6.2.13. Обеспечить (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) Арендодателю (его представителям) свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора (в том числе для установки и обслуживания камер видеонаблюдения), а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, представлять Арендодателю (его представителям) и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

Предоставлять Арендодателю (его представителям) возможность беспрепятственно проводить проверки соблюдения Арендатором при подготовке задания на проектирование и при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктом 1.2 Договора требований, а также соответствия строительства объектов жилого и иного назначения на Образованных участках разработанной проектной документации в части соблюдения установленных пунктом 1.2 Договора требований, при наличии замечаний Арендодателя – устранить несоответствия указанным требованиям в срок, указанный Арендодателем.

Арендодатель

Арендатор

Заблаговременно (не позднее чем за два рабочих дня) извещать Арендодателя о проведении мероприятий по строительному контролю, предусмотренных Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468, о проведении проверки органом государственного строительного надзора, о проведении совместно с лицом, осуществляющим строительство, проверки соответствия законченного строительством объекта капитального строительства требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов, а также установленным пунктом 1.2 Договора требованиям.

Участвовать в проводимых Арендодателем проверках соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.2 Договора требованиям.

6.2.14. Извещать Арендодателя и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, Образованным участкам, камерам видеонаблюдения Арендодателя и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

6.2.15. После заключения Договора ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять Арендодателю отчетность по прилагаемой к Договору форме (приложение к Договору) об исполнении обязательств по Договору, а также о проведенных мероприятиях по строительному контролю с приложением копий подтверждающих документов, в том числе:

- исполнительную документацию, акты освидетельствования скрытых работ;
- акты об устранении нарушений (недостатков), выявленных при проведении строительного контроля и (или) указанных в предписании органа государственного строительного надзора;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие устранение дефектов в проектной документации, выявленных в процессе строительства;
- документированные результаты проведенной застройщиком совместно с лицом, осуществляющим строительство, проверки соответствия законченного строительством объекта капитального строительства требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов, а также требованиям, установленным пунктом 1.2 Договора.

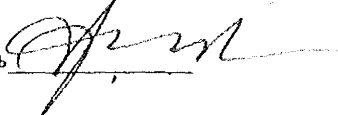
6.2.16. Осуществить в полном объеме комплексное освоение Участка, обеспечение жилищного и иного строительства на Образованных участках независимо от привлечения к комплексному освоению третьих лиц, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, инженерной и иной инфраструктуры, в том числе привлечение денежных средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору.

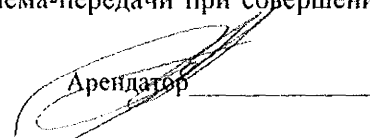
6.2.17. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом 6.2.8 Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства, предусмотренных подпунктом 6.2.10 Договора, к указанным объектам инженерной инфраструктуры.

6.2.18. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, при передаче каждого индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки по акту приема-передачи при совершении

Арендодатель



Арендатор



такой передачи в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) либо в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке и при совершении сделок об отчуждении индивидуальных жилых домов, блоков в жилых домах блокированной застройки совершить все необходимые действия, направленные на обеспечение перехода прав на Образованный участок приобретателю индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки, одновременного с подписанием акта приема-передачи или совершением договора об отчуждении индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки.

6.2.19. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов первым из регистрирующих свое право собственности приобретателей помещения в многоквартирном доме не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю:

- о готовности к передаче каждого индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки по акту приема-передачи не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной передачи при осуществлении такой передачи в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ или в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- о готовности к совершению каждой сделки об отчуждении индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемой даты совершения указанной сделки.

6.2.20. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инженерной и иной инфраструктуры, подлежащих оформлению в муниципальную (или государственную) собственность либо в собственность Арендатора, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

6.2.21. Представить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

6.2.22. Соблюдать установленные законодательством Российской Федерации ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка.

6.2.23. После окончания жилищного и иного строительства на Образованных участках в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить Арендодателю:

- копии документов установленных форм, содержащих сведения о фактической стоимости объекта капитального строительства (Акт приемки законченного строительством объекта (форма КС-11), Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений (форма № С-1), иные формы документов, утвержденные Росстатом) либо в случае отсутствия у Арендатора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации обязанности по представлению таких форм документов в Росстат – справку о фактической стоимости объекта, подписанную руководителем и главным бухгалтером Арендатора;

- копии заключенных Арендатором договоров о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, договоров технологического присоединения к электрическим сетям и копии документов, подтверждающих исполнение Арендатором обязательства по оплате по таким договорам.

6.2.24. Представлять Арендодателю копии согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документации объектов капитального строительства, строящихся на Образованных участках, в составе раздела 1 «Пояснительная записка», раздела 3 «Архитектурные решения», раздела 6 «Проект организации строительства объектов капитального строительства», а также по запросу Арендодателя – иных разделов проектной документации,

Арендодатель

Арендатор

разработанной на ее основе рабочей документации, результатов инженерных изысканий в течение 10 дней с даты утверждения проектной документации.

При наличии замечаний Арендодателя, касающихся обеспечения соблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктом 1.2 Договора требований, учесть данные замечания и повторно представить Арендодателю доработанную и утвержденную в установленном порядке проектную документацию.

6.3. Арендодатель вправе:

6.3.1. Осуществлять контроль за использованием Участка, Образованных участков и проверку соблюдения условий Договора, в том числе с применением на Участке, Образованных участках камер видеонаблюдения.

6.3.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

– использования Арендатором Участка не в соответствии с его целевым назначением (пункт 1.2 Договора);

– использования Участка способами, приводящими к его порче;

– невнесения Арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа;

– нарушения сроков и требований к минимальному объему строительства, предусмотренных подпунктами 3.1.1, 3.1.4 Договора;

– неисполнения Арендатором обязанности по разработке и утверждению документации по планировке территории в границах Участка. Документация по планировке территории признается неразработанной, а Арендатор не исполнившим обязанность по разработке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение сроков, указанных в подпункте 3.1.1 Договора, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации действующему законодательству Российской Федерации;

– несоблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного и иного строительства установленных пунктом 1.2 Договора требований, а также неоднократного (два и более раз) неустранения выявленных недостатков (несоответствий указанным требованиям);

– неиспользования Арендатором Образованного участка в течение периода, с учетом которого станет очевидным, что Арендатор не сможет начать и окончить жилищное и иное строительство на таком участке в пределах сроков, установленных подпунктом 3.1.4 Договора;

– нарушения Арендатором сроков, установленных статьей 7 Договора, более чем на 6 месяцев.

6.3.3. Оказывать Арендатору содействие при осуществлении им государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, дополнительных соглашений к Договору, договоров аренды Образованных участков, перехода прав на Образованные участки, внесения изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков.

6.3.4. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.2 Договора требованиям в отсутствие Арендатора в случае, если Арендатор был уведомлен о проведении проверки и не обеспечил присутствие своего уполномоченного представителя.

6.4. Арендатор вправе:

6.4.1. Передать права и обязанности по Договору, договору аренды Образованного участка третьему лицу.

6.4.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

– непредставления Арендодателем Участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;

– наличия у переданного Арендодателем Участка недостатков, которые препятствуют пользованию ими в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.2 Договора, и которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении Договора;

Арендодатель



Арендатор



– если Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для их использования в соответствии с пунктом 1.2 Договора.

6.4.3. Присутствовать при проведении Арендодателем (его представителями, в том числе экспертными организациями) проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.2 Договора требованиям, знакомиться с результатами проверок.

Статья 7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

7.1. Арендатор в течение 90 (девяносто) календарных дней с даты заключения Договора обязан предоставить Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии (оригинал) обеспечение исполнения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства (пункт 1.2 Договора), а также по уплате арендных платежей за Участок. Размер гарантийной суммы должен быть не менее суммы годовой арендной платы, исчисляемой путем умножения указанного в протоколе об итогах аукциона размера арендной платы за 1 кв. м площади Участка на общую площадь Участка.

В случае заключения договоров купли-продажи Образованных участков, договоров аренды Образованных участков Арендатор предоставляет Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии обеспечение исполнения обязательств, указанных в подпунктах 5.3.3, 5.3.4, 6.2.8 - 6.2.11 Договора, и обязательств по уплате арендных платежей за Образованный участок (только в случае заключения договора аренды Образованного участка) в сумме годовой арендной платы за Образованный участок.

Днем предоставления Арендатором банковской гарантии является день ее получения Арендодателем.

7.2. Безотзывная банковская гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 7.1 Договора, при условии ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации, соответствия срока ее действия сроку действия обязательств, указанных в пункте 7.1 Договора, увеличенному на три месяца, а также при условии наличия в ней:

7.2.1. Указания на сумму, в пределах которой банк гарантирует исполнение обязательств по Договору и которая не может быть меньше суммы, определяемой в соответствии с пунктом 7.1 Договора.

7.2.2. Ссылки на Договор, договор аренды Образованного участка, договор купли-продажи Образованного участка, включая указание на Стороны, предмет, основание заключения, указанное в преамбуле Договора, договора аренды Образованного участка, договора купли-продажи Образованного участка.

7.2.3. Указание на согласие банка с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, договор аренды Образованного участка, договор купли-продажи Образованного участка не освобождают его от обязательств по соответствующей безотзывной банковской гарантии.

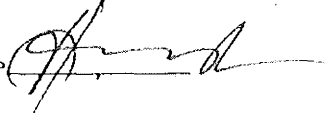
7.3. Арендатор вправе обеспечить исполнение обязательств, указанных в пункте 7.1 Договора, последовательными безотзывными банковскими гарантиями в течение срока действия Договора, договора аренды Образованного участка, договора купли-продажи Образованного участка.

В случае обеспечения исполнения обязательств последовательными безотзывными банковскими гарантиями Арендатор обязан представить Арендодателю оригинал безотзывной банковской гарантии не позднее тридцати календарных дней до истечения срока действия предыдущей безотзывной банковской гарантии.

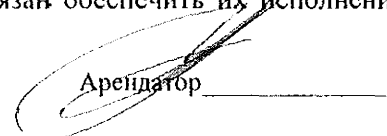
7.4. В случае прекращения безотзывной банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта, невозможностью исполнения безотзывной банковской гарантии или по иным причинам, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую безотзывную банковскую гарантию, срок действия которой должен начинаться не позднее дня прекращения действия безотзывной банковской гарантии. Иные условия новой безотзывной банковской гарантии должны быть идентичны условиям или лучше условий прекращенной безотзывной банковской гарантии.

7.5. Если безотзывная банковская гарантия прекращена в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по Договору, договору аренды Образованного участка, договору купли-продажи Образованного участка, арендатор либо покупатель, к которому перешли такие права и обязанности, обязан обеспечить их исполнение

Арендодатель



Арендатор



новой безотзывной банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 7.2 Договора в срок, указанный в пункте 7.1 Договора, исчисляемый с даты государственной регистрации перехода прав и обязанностей по Договору, договору аренды Образованного участка, договору купли-продажи Образованного участка в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 8. Особые условия

8.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, указанные в пункте 4.1 Договора, выплаченные Арендатором до даты расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

8.2. В случае, когда Договор заключается и исполняется Арендатором в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

8.3. Неотделимые улучшения Участка, Образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения, произведенных до начала строительства объектов жилого и иного назначения, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором поступают в собственность Арендодателя.

В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора стоимость произведенных в период действия Договора неотделимых улучшений Участка, Образованных участков, то есть подтвержденные фактические расходы Арендатора по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения, понесенные им до начала строительства объектов жилого и иного назначения, подлежит возмещению Арендодателем.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае неисполнения обязанностей в сроки, предусмотренные подпунктом 3.1.1 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от суммы платы за право заключения Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый месяц просрочки.

9.3. В случае неисполнения обязанностей в сроки, предусмотренные подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора, а также в случае нарушения сроков и требований к минимальному объему осуществления жилищного и иного строительства (любого из этапов), определенных Договором, договорами аренды Образованных участков, договорами купли-продажи Образованных участков, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за Образованный участок, рассчитанной в порядке, установленном подпунктом 4.5.2 Договора, за каждый месяц просрочки.

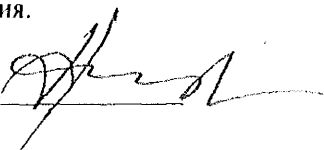
9.4. В случае нарушения Арендатором сроков, установленных абзацем вторым пункта 4.3, пунктом 4.4 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения сроков, установленных подпунктами 6.1.1, 6.2.1, 6.2.7 Договора, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платы за право на заключение Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый день просрочки.

9.6. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,01% от суммы платы за право на заключение Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый день просрочки.

9.7. За использование Участка, Образованных участков не в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за Участок, Образованный участок, рассчитанной в порядке, установленном подпунктом 4.5.2 Договора, за каждый месяц такого использования.

Арендодатель



Арендатор



9.8. За неисполнение обязанностей, предусмотренных подпунктом 6.2.13 Договора (в том числе воспрепятствование доступу Арендодателя (его представителя) на Участок, Образованный участок, непредставление документов и информации, необходимых для проведения проверок, невыполнение требований Арендодателя об устранении замечаний, касающихся обеспечения соблюдения установленных пунктом 1.2 Договора требований), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за Участок, Образованный участок, рассчитанной в порядке, установленном подпунктом 4.5.2 Договора, за каждый факт нарушения.

9.9. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 16 Договора.

9.10. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора о приеме-передаче Участка, начислении арендных платежей за использование Участком и иные связанные с ними условия распространяются на отношения Сторон, возникшие до заключения Договора.

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Арендатор письменно уведомляет Арендодателя с приложением подтверждающих документов, включая в обязательном порядке копии документов, предусмотренных подпунктом 6.2.23 Договора.

Статья 11. Расторжение Договора

11.1. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из Сторон - в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

11.2. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке, Образованных участках (при наличии такого имущества).

Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

12.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

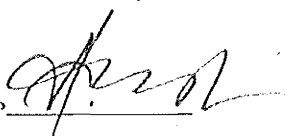
Статья 13. Изменение условий и приостановление строительства.

Консервация объекта

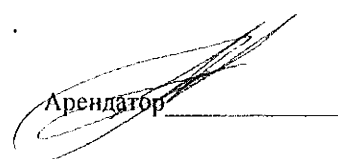
13.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору, а изменение условий договоров аренды Образованных участков - также за исключением случая, установленного абзацем первым пункта 5.5 Договора.

В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

Арендодатель



Арендатор



13.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта дополнительным соглашением к Договору, договору аренды Образованного участка о приостановлении строительства и консервации объекта.

13.3. После осуществления консервации объекта Арендатор обязан:

– в случае строительства объекта на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, переуступить права по Договору в части объекта, подвергнувшегося консервации, или договору аренды Образованного участка либо осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергшийся консервации, как на объект незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах сроков, установленных подпунктом 3.1.4 Договора;

– в случае строительства объекта на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве собственности, осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергшийся консервации, как на объект незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах сроков, установленных подпунктом 3.1.4 Договора.

13.4. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства Арендатор в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права представляет Арендодателю копию указанного свидетельства и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства.

Статья 14. Прочие условия

14.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее семи календарных дней со дня таких изменений.

14.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

14.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в суд по местонахождению Арендодателя.

14.5. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 15. Приложения к Договору

Приложения:

1. Форма отчетности Арендатора по договору (приложение к Договору).
2. Копия протокола об итогах аукциона (неотъемлемая часть Договора).
3. Копия свидетельства о государственной регистрации права на Участок.
4. Копия кадастрового паспорта земельного участка.

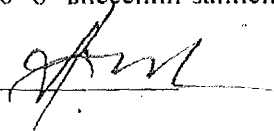
Статья 16. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

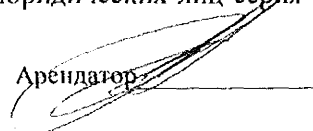
Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства
109074, г. Москва, Славянская пл., д. 4, стр. 1

Зарегистрирован Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве 28.08.2008 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1087799030846, о чем выдано свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77

Арендодатель



Арендатор



№ 010956175.

ИНН/КПП 7709441907/770901001.

Расчетный счет: 40503810400020008040 в ОАО «Сбербанк России», корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225.

Арендатор:

Открытое акционерное общество «Строительно-монтажный трест № 14»

614016, край Пермский, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 82.

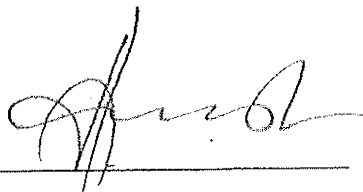
ОГРН 1025900513781, ИНН/КПП 5902183908/590401001.

Расчетный счет: 407028106000000003601 ОАО АКБ «Урал ФД» г. Пермь, корреспондентский счет: 30101810800000000790, БИК 045773790.

От Арендодателя

Первый заместитель
генерального директора

Анисимов
Андрей Александрович



(подпись)
М.П.

От Арендатора

Генеральный директор

Мачехин
Владимир Александрович



Согласовано:

Главный бухгалтер-руководитель
Департамента бухгалтерского учета,
отчетности и налогообложения



Е.Н.Кузьмичева

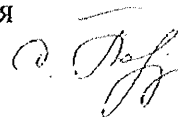
Руководитель
Правового департамента



В.В. Кузнецова

Исполнитель:

Начальник отдела правового сопровождения
торгов Правового департамента



С.А. Бордунова

для его исполнения в целях реализации
строительства от 16.07.2014 № 20-10

Форма отчетности

Арендатора по Договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 10.04.2014 № 83-80

Раздел 1: «Подготовка документации по планировке территории»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Принятие уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории	-		-		Копия решения уполномоченного органа.
2	Разработка проекта планировки территории					Проект планировки территории.
3	Утверждение проекта планировки территории	-		-		Копия акта уполномоченного органа об утверждении проекта планировки территории.
4	Разработка проектов межевания территории					Копии проектов межевания территории.
5	Разработка градостроительных планов					Копии градостроительных планов земельного участка.

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выдача Подрядчику задания на проектирование					Копии Договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и задания на проектирование. ¹
2	Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий					Копия положительного заключения государственной экспертизы. Проект - по запросу. ²

¹ В случае разработки проектной документации собственными силами, документы не предоставляются.

² Проект предоставляется в объеме:

- а) пояснительная записка;
- б) схема планировочной организации земельного участка;
- в) проект организации строительства объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд ³
1.	Получение разрешения на строительство	-	-	-		Копия разрешения на строительство.
2.	Подготовительный период					Акты о приемке выполненных работ (форма КС-2) и накопительные ведомости (журнал учета выполненных работ форма КС-6А) за отчетный период представлять в Фонд «РЖС».
3.	Основной период					
3.1.	«0» цикл (земляные работы, основания и фундаменты и т.п.).					
3.2.	Надземная часть					
3.3.	Монтажные и пуско-наладочные работы внутренних инженерных систем и оборудования					
3.4.	Отделочные работы (фасад, внутренние помещения)					
3.5.	Внешние инженерные сети и сооружения					
3.6.	Благоустройство					
4.	Ввод объекта в эксплуатацию	-	-	-		Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Арендодатель вправе запросить у арендатора иные документы, связанные с выполнением работ по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Арендатор _____ / _____

М.П.

³ Арендатор ежемесячно представляет Арендодателю одновременно с настоящей формой отчетности материалы фотомониторинга земельного участка, выполненного с нескольких точек обзора и отражающего фактическое состояние дел на земельном участке.

освоения земельного участка Фонда «ГЖС»

№	Номера сметных расчетов и смет *	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Общая сметная стоимость, с НДС в руб.	Стоимость работ, выполненных за отчетный период, с НДС в руб.	Доля стоимости работ, выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.	Стоимость работ, выполненных с начала года, с НДС в руб.	Доля стоимости работ, выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.
		1. Подготовка территории строительства					
		2. Основные объекты строительства					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект n</i>					
		3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект t</i>					
		4. Объекты энергетического хозяйства					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект k</i>					
		5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект l</i>					

расчетов и смет *	содержание глав, объектов, работ и затрат	Общая сметная стоимость, с НДС в руб.	выполненных за отчетный период, с НДС в руб.	выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.	выполненных с начала года, с НДС в руб.	выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.
	6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализация, теплоснабжения и газоснабжения					
	<i>сети и сооружения водоснабжения</i>					
	<i>сети и сооружения канализации</i>					
	<i>сети и сооружения газоснабжения</i>					
	<i>сети и сооружения теплоснабжения</i>					
	7. Благоустройство и озеленение территории					
	8. Временные здания и сооружения					
	9. Прочие работы и затраты					
	10. Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия					
	11. Подготовка эксплуатационных кадров					
	12. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор					

Количество рабочих и инженерно-технических работников, одновременно работающих на строительных площадках объектов комплексного освоения (за отчетный период).

В том числе рабочие строительных специальностей, инженерно-технические работники.

* Сводно-сметный расчет по комплексному освоению земельного участка, сметные расчеты, локальные и объектные сметы представлять в Фонд «РЖС» по запросу.

По завершению строительства Арендатор представляет Арендодателю Акты приемки законченного строительством объектов (форма КС-11).

ПРОТОКОЛ № А405-21/2014/2

об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

г. Москва

«30» июня 2014 г.
13 час. 00 мин.

Организатор аукциона: Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд «РЖС»).

Место проведения аукциона: г. Москва, Славянская площадь, д. 4, стр. 1, центральный подъезд, к. 321.

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 363 600 кв. м (кадастровый номер: 59:32:3430001:1009), расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, с/п Фроловское, северо-западнее с. Фролы, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее соответственно – договор аренды, Участок).

Характеристика Участка:

Адрес (местоположение): Пермский край, Пермский район, с/п Фроловское, северо-западнее с. Фролы.

Кадастровый (или условный) номер: 59:32:3430001:1009; **площадь Участка:** 363 600 кв. м; **категория земель:** земли населенных пунктов; **вид разрешенного использования:** для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Границы Участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 15.05.2014 № 5900/201/14-288874, выданным филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пермскому краю.

Через Участок осуществляется доступ к земельному участку с кадастровым номером 59:32:3430001:1008.

Вдоль западной границы Участка проходит строящийся бетонный забор, зашедший на территорию Участка примерно на 60 – 80 см.

С северо-запада и севера Участок граничит с жилой застройкой поселка Фролы.

С юга и юго-востока Участок ограничен металлическим забором земельного участка с кадастровым номером 59:32:2050001:43.

С юго-востока Участок ограничен дорогой, под которой на Участок выходит сливная труба.

В соответствии с чертежом «Схема генерального плана. План границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ зон с особыми условиями использования (Основной чертеж)» Генерального плана Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, утвержденного решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 30.05.2013 № 296, территория Участка отнесена к следующим функциональным зонам:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами в 4-10 этажей;
- зона учреждений здравоохранения;
- зона учреждений спорта и отдыха;
- территории школ;
- территории детских садов.

Согласно Карте зонирования территорий Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, утвержденных решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края от 22.08.2013 № 312, Участок расположен в следующих зонах:

- Ж-1 – зона застройки многоэтажными жилыми домами в 5-10 этажей;
- О-4 – зона учреждений здравоохранения;
- О-3 – зона учреждений спорта и отдыха;
- территории школ;
- территории детских садов;
- ТОП-1 – территории общего пользования.

К особым условиям использования территории Участка относится необходимость при проектировании и строительстве учесть охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Правообладатель Участка: Фонд «РЖС» (свидетельство о государственной регистрации права от 15.05.2014 59-БД 247877); ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Условия аукциона:

Начальная цена права на заключение договора аренды составляет 2 880 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

Величина повышения начальной цены (шаг аукциона): 100 000 (сто тысяч) рублей.

Арендная плата за Участок устанавливается в размере 27 (двадцать семь) рублей 23 копейки, в том числе НДС 18%, за 1 кв. м площади Участка в год и не подлежит изменению в течение всего срока аренды.

Цена выкупа за 1 кв. м общей площади земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, образованного из Участка в результате его раздела, определяется в следующем порядке: величина стоимости выкупа такого участка, составляющая 2 (два) рубля 40 копеек, НДС не облагается, за 1 кв. м общей площади земельного участка, увеличивается на величину арендной платы за 1 кв. м Участка, подлежащей выплате в течение срока аренды такого Участка, в том числе НДС 18%, за вычетом арендной платы, оплаченной по договору аренды.

Срок договора аренды: 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Продолжительность периода выплаты арендных платежей в размере 50% от уровня рыночной арендной платы – 8 (восемь) кварталов.

Условия комплексного освоения Участка:

1. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка: 8 (восемь) месяцев со дня подписания акта приема-передачи Участка.

2. Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную, государственную собственность или оформлению в частную собственность: 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Иные условия передачи определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видом разрешенного использования Участка, предназначенного для жилищного и иного строительства: 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

4. Способ обеспечения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства, в том числе по внесению арендной платы: банковская гарантия в размере годовой арендной платы за Участок на срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 1-3 настоящего раздела протокола, увеличенный на 3 (три) месяца.

5. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-строительное проектирование и жилищное строительство должны быть осуществлены в соответствии с требованиями к параметрам и характеристикам планируемого развития территории в границах Участка, в том числе к плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства, иным технико-экономическим показателям жилищного строительства, требованиями к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности, в том числе:

5.1. Строительство жилья.

5.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 60 000 кв. м.

5.3. Жилищное и иное строительство на земельном участке осуществляется поэтапно, с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам, начиная с третьего года аренды, нарастающим итогом, в том числе:

– в течение 3 (трех) лет аренды – общей площадью не менее 20 000 кв. м;

– в течение 4 (четырёх) лет аренды – общей площадью не менее 40 000 кв. м;

– до окончания 5-го (пятого) года аренды – общей площадью не менее 60 000 кв. м.

6. Перечень требований, предусмотренных пунктом 5 настоящего раздела протокола, определяется договором аренды.

7. Ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка, устанавливаются законодательством Российской Федерации. Соблюдение установленных ограничений возлагается на победителя аукциона.

8. Арендатор Участка имеет исключительное право приобрести в собственность или взять в аренду земельный участок, предназначенный для жилищного и иного строительства, образованный из Участка, переданного арендатору для комплексного освоения в целях жилищного строительства, за исключением случаев, указанных в договоре аренды.

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в номере «Российской газеты» от 30 мая 2014 г. № 121 (6393) и размещено на сайте Фонда «РЖС» в сети Интернет (www.fondrgs.ru).

В соответствии с протоколом приема заявок на участие в аукционе от 27 июня 2014 г. № А405-21/2014/1 участниками аукциона признаны:

1. Открытое акционерное общество «Строительно-монтажный трест № 14»;
2. Общество с ограниченной ответственностью «Речелстрой».

В процессе регистрации участникам аукциона присвоены следующие номера:

№	Наименование участника	Номера карточек участников
1	Открытое акционерное общество «Строительно-монтажный трест № 14»	4
2	Общество с ограниченной ответственностью «Речелстрой»	5

Аукцион проводила Аукционная комиссия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – Комиссия) в следующем составе:

Анисимов Андрей Александрович – председатель Комиссии, первый заместитель генерального директора, с правом голосования;

Кузнецова Виктория Викторовна – член Комиссии, руководитель Правового департамента, с правом голосования;

Кузьмичева Елена Николаевна – член Комиссии, главный бухгалтер – руководитель Департамента бухгалтерского учета, отчетности и налогообложения, с правом голосования;

Лагунцов Алексей Евгеньевич – член Комиссии, заместитель генерального директора, с правом голосования;

Бушуева Елена Анатольевна – секретарь Комиссии, начальник Управления организации торгов, с правом голосования.

Комиссия сформирована в количестве 6 человек. Присутствуют 5 членов Комиссии. Кворум имеется. Комиссия полномочна принимать решения.

Заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы хранятся в деле аукциона, регистрационный номер торгов А405-21/2014.

Председатель Комиссии объявил о начале аукциона, составе Комиссии, а также довел до сведения участников аукциона информацию о том, что в зале осуществляется аудио и видеозапись.

Аукционистом оглашены порядок проведения аукциона, предмет аукциона, начальная цена права на заключение договора аренды Участка, величина повышения начальной цены («шаг аукциона»).

№ п/п	Цена, объявленная аукционистом (рублей)	Номера карточек участников, подтверждающих названную цену
1	2 880 000	4
2	2 980 000	5
3	3 080 000	4
4	3 180 000	5
5	3 280 000	4
6	3 380 000	5
7	3 480 000	4
8	3 580 000	-

Победителем аукциона признан участник – Открытое акционерное общество «Строительно-монтажный трест № 14» (адрес (место нахождения): 614016, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 82, ОГРН 1025900513781, ИНН 5902183908, КПП 590401001, дата регистрации юридического лица: 20.10.1992), карточка № 4, предложивший наибольшую цену за право на

заключение договора аренды Участка 3 480 000 (три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

Протокол об итогах аукциона является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора аренды.

Организатор аукциона обеспечивает подписание с победителем аукциона договора аренды и передачу победителю аукциона Участка по акту приема-передачи не ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения извещения об итогах аукциона на сайте Фонда «РЖС» и не позднее чем через 20 (двадцать) дней после дня проведения аукциона при условии поступления на счет Фонда «РЖС» денежных средств, составляющих цену права на заключение договора аренды, в размере, определенном протоколом об итогах аукциона.

Организатор аукциона в день подписания протокола об итогах аукциона вручает или направляет победителю аукциона (его представителю) проекты договора аренды и акта приема-передачи Участка для их подписания и представления в Фонд «РЖС».

Победитель аукциона представляет в Фонд «РЖС» подписанные со своей стороны договор аренды и акт приема-передачи Участка, а также документы, необходимые для государственной регистрации договора аренды не позднее 10 (десяти) дней со дня подписания протокола об итогах аукциона.

Уплата цены права на заключение договора аренды производится победителем аукциона не позднее 10 (десяти) дней со дня подписания протокола об итогах аукциона по следующим реквизитам: расчетный счет: 40503810400020008040 в ОАО «Сбербанк России», корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225, ИНН 7709441907, КПП 770901001. Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в уплату цены права на заключение договора аренды.

Если победитель аукциона отказался или уклонился от подписания протокола об итогах аукциона или заключения договора аренды или нарушил установленный протоколом об итогах срок уплаты цены права на заключение договора аренды, победитель аукциона утрачивает право на заключение договора аренды, а внесенный им задаток удерживается, либо организатор аукциона в отношении победителя обращается в суд с требованием о

понууждении к заключению договора аренды, возмещении убытков, иными требованиями, предусмотренными гражданским законодательством.

Сведения об участнике аукциона, уклонившимся от заключения договора аренды, включаются в реестр недобросовестных застройщиков, предусмотренный статьей 16.8 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».


Подписи:

Председатель Комиссии:



А.А.Анисимов

Члены Комиссии:



В.В.Кузнецова

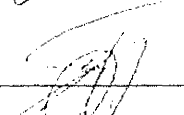


Е.Н.Кузьмичева



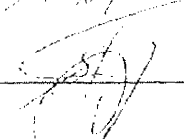
А.Е.Лагунцов

Секретарь Комиссии:



Е.А.Бушуева

Аукционист:



Е.А.Бушуева

Все участники аукциона претензий по ходу и процедуре проведения аукциона не имеют. С протоколом об итогах аукциона ознакомлены:

Победитель аукциона:

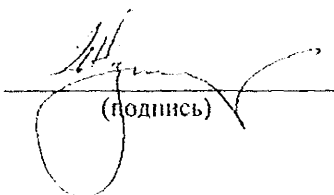
Открытое акционерное общество «Строительно-монтажный трест № 14»


(подпись)

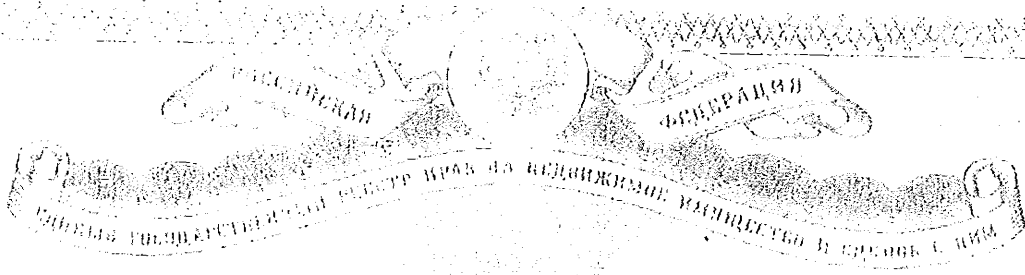
Мачехин Д.И.
(Ф.И.О.)

Участник аукциона:

Общество с ограниченной ответственностью «Речелстрой»


(подпись)

Нерсисян И.С.
по доверенности
(Ф.И.О.)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ПЕРМСКОМУ КРАЮ

Дата выдачи:

"15" мая 2014 года

Документы-основания: • Распоряжение "О передаче в собственность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства недвижимого имущества в качестве имущественного взноса Российской Федерации" от 17.01.2014 №15-р, выдавший орган: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество)

Субъект (субъекты) права: Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, ИНН: 7709441907, ОГРН: 1087799030846, дата гос.регистрации: 28.08.2008, наименование регистрирующего органа: Управление Федеральной налоговой службы по г.Москва, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: 109074, Россия, г. Москва, Славянская площадь, д. 4, строение 1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общая площадь 363 600 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, Пермский район, с/п Фроловское, северо-западнее с. Фролы

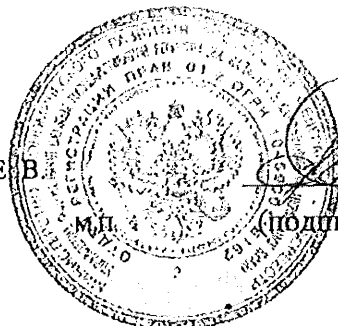
Кадастровый (или условный) номер: 59:32:3430001:1009

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" мая 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-14/003/2014-696

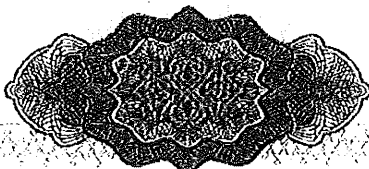
Регистратор

Козицына Е.В.



(подпись)

59-БД 247877



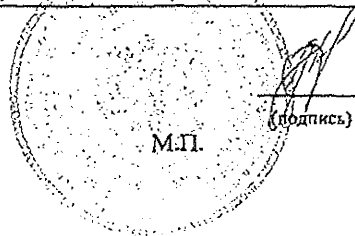
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"15" мая 2014 г. № 5900/201/14-288874

1	Кадастровый номер: 59:32:3430001:1009	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 59:32:3430001				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 59:32:3430001:884	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.05.2014		
7	—				
8	Местоположение: Пермский край, Пермский район, с/п Фроловское, северо-западнее с. Фролы				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для комплексного освоения в целях жилищного строительства				
11	Площадь: 363600+/-211 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 75741516				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: В связи с отсутствием частей земельного участка раздел КП.4 по данному земельному участку не может быть предоставлен.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 59:32:3430001:1008, 59:32:3430001:1009		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 59:32:3430001:884		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 15.05.2019.		

Инженер II категории
(наименование должности)



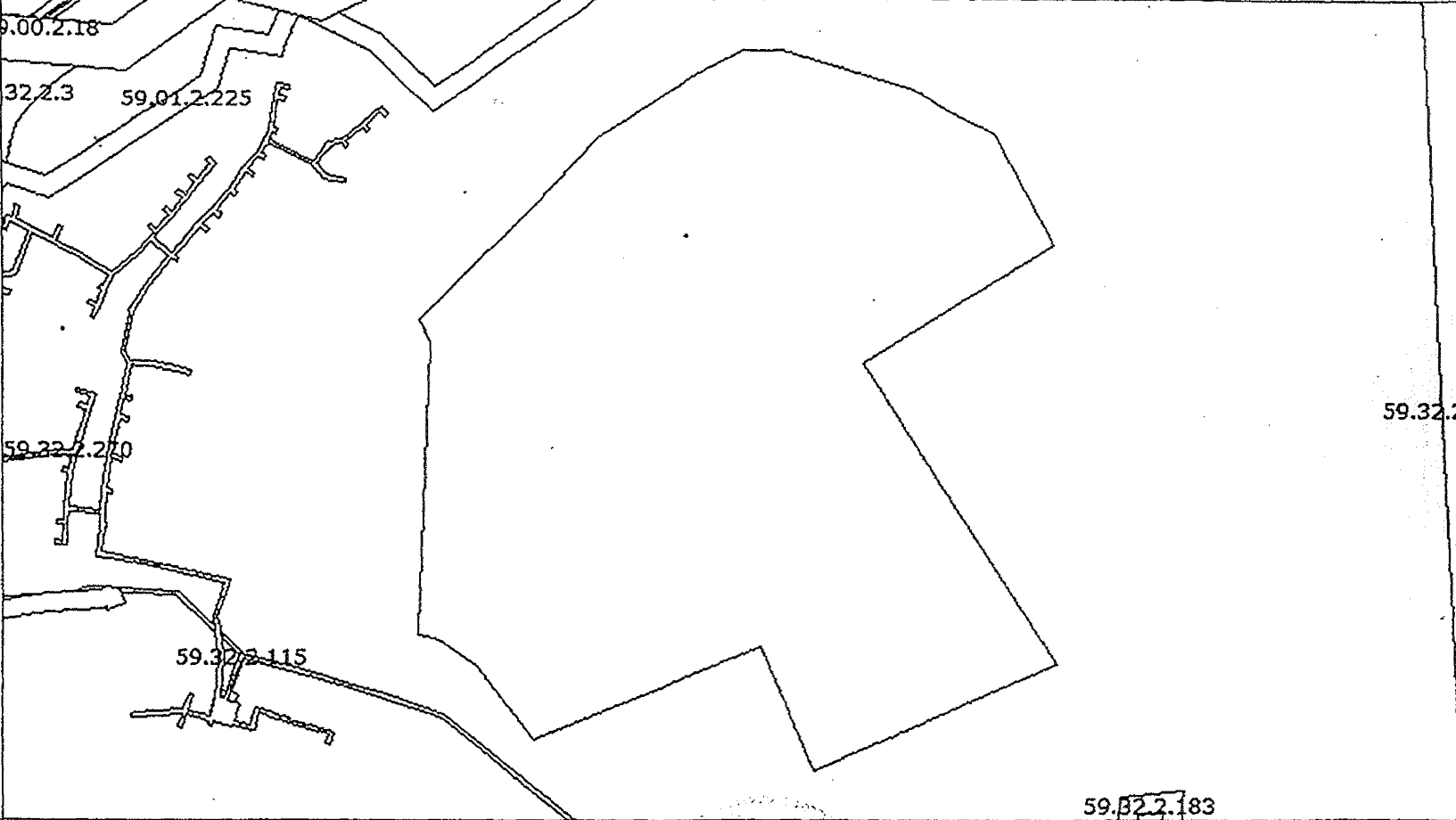
(подпись)

А. Б. Адуев
(инициалы, фамилия)

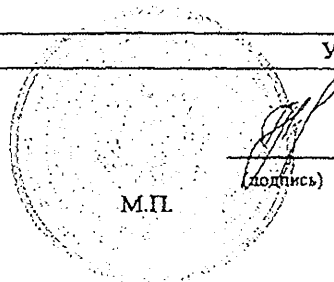
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" мая 2014 г. № 5900/201/14-288874

КП.2

1	Кадастровый номер: 59:32:3430001:1009 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4					
5	Масштаб 1:7000	Условные знаки: —			

Инженер II категории
(наименование должности)



М.П.

(подпись)

А. Б. Адусев
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

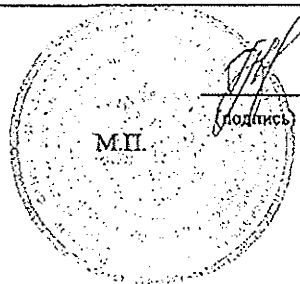
КП.3

"15" мая 2014 г. № 5900/201/14-288874

1	Кадастровый номер: 59:32:3430001:1009			2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4		5	
	1	—	весь	через земельный участок 59:32:3430001:1009 обеспечивается доступ к земельному участку 59:32:3430001:1008		—	

Инженер II категории

(наименование должности)



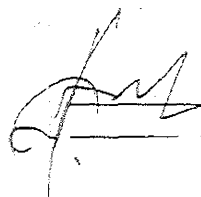
А. Б. Адиев

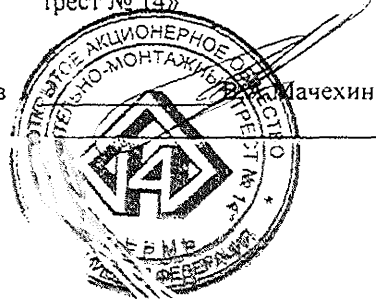
(инициалы, фамилия)

Прошито и скреплено печатями
35 (тридцать пять) листов

Первый заместитель
генерального директора
Фонда «РЖС»

Открытое акционерное
общество
«Строительно-монтажный
трест № 14»


А.А. Анисимов



Мачехин



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ,
МОЛОДЕЖНОЙ ПОЛИТИКИ И
МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

Ул. Куйбышева, д. 14, г. Пермь, 614006
Тел. (342) 217 70 80, факс (342) 217 78 83
E-mail: priem@mk.permkrai.ru
ОКПО 31559155, ОГРН 1025900538993
ИНН/КПП 5902290931/590201001

29.10.2015 № СЭД-27-01-35-08-1242

На № 941-ОКС от 22.10.2015

**Об отсутствии объектов
культурного наследия**

Заместителю генерального
директора по строительству ОАО
«Строительно-монтажный трест
№ 14»

И.А.Чесноковой

Ул. Куйбышева, д. 82, г. Пермь,
614016

Уважаемая Ирина Анатольевна!

На Ваш запрос Министерство культуры, молодежной политики и массовых коммуникаций Пермского края сообщает.

На момент обращения в пределах земельных участков:

уточнённой площадью 870.00 кв. м, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Пермский, с/п Савинское, д. Песьянка (кадастровый номер 59:32:1790001:528);

уточнённой площадью 3 193.00 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Савинское с/п, д. Хмели, ш. Космонавтов, в 0.240 км на юго-запад от дом 330а/1 (кадастровый номер 59:32:1790001:322);

уточнённой площадью 6 512.00 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Савинское с/п, д. Песьянка (кадастровый номер 59:32:1790001:602);

уточнённой площадью 2 889.00 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Савинское с/п, д. Песьянка (кадастровый номер 59:32:1790001:603);

расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Савинское с/п, д.Хмели, ГК "Автомобилист", гаражный бокс 84 (кадастровый номер 59:32:1790001:2292);

расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Савинское с/п, д.Хмели, ГК "Автомобилист", гаражный бокс №90 (кадастровый номер 59:32:1790001:2293);

СЭД-27-01-35-08-1242

29.10.2015

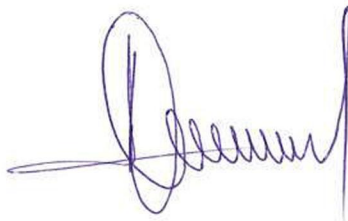
уточнённой площадью 3 527.00 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Фроловское с/п, с.Фролы, ул. Весенняя, 7 (кадастровый номер 59:32:2050001:3108);

уточнённой площадью 363 600.00 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, с/п Фроловское, северо-западнее с. Фролы (кадастровый номер 59:32:3430001:1009);

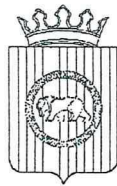
уточнённой площадью 31 080.00 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, с/п Фроловское, северо-западнее с.Фролы (кадастровый номер 59:32:3430001:882);

уточнённой площадью 47 030.00 кв. м, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский муниципальный район, с/п Двуреченское, п. Горный, ул. Конников, 3а (кадастровый номер 59:32:0380001:2107), объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия, а также объекты культурного наследия народов Российской Федерации и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия отсутствуют. Участок расположен вне территорий объектов культурного наследия и зон их охраны.

И.о. заместителя министра



Д.А.Белавкин



АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.01.2016

39

**Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории
земельного участка с кадастровым
номером 59:32:3430001:1009
Фроловского сельского поселения**

В соответствии с п. 20 ч. 1, ч. 4 ст. 14, п. 1 ч. 5.1, ч.ч. 12, 13 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 51-6 Устава муниципального образования «Пермский муниципальный район», постановлением администрации Фроловского сельского поселения от 07.10.2014 № 326 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009 Фроловского сельского поселения», договор о комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства от 15.07.2014 № ДЗ-80, администрация Пермского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 59:32:3430001:1009 Фроловского сельского поселения.

2. Комитету имущественных отношений администрации Пермского муниципального района в течение 7 дней со дня принятия настоящего постановления направить проект планировки территории главе Фроловского 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 заместителя главы администрации Пермского муниципального района по

управлению ресурсами, председателя комитета имущественных отношений администрации Пермского муниципального района Л.Г. Ведерникову.

Глава администрации
муниципального района



В.Ю. Цветов
