



АДМИНИСТРАЦИЯ
ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.10.2017

№ 421-С

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания части территории с. Фролы Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе ул. Садовая, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373

В соответствии с п. 20 ч. 1, ч. 4 ст. 14, ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ч. 13 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 51-6 Устава муниципального образования «Пермский муниципальный район», распоряжением управления архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от 09.03.2017 № 849-р «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории с. Фролы Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края», протоколом публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания части территории с. Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373, от 10.10.2017, заключением о результатах публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания части территории с. Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373, от 16.10.2017, администрация Пермского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания части территории с. Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с

кадастровым номером 59:32:2050001:3373, подготовленные ООО «Геомер» (2017), являющиеся приложением к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района в течение 7 дней со дня принятия настоящего постановления направить проект планировки и проект межевания территории главе 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 и проект межевания территории разместить на официальном сайте Пермского муниципального района www.permraion.ru.

6. Признать утратившим силу постановление администрации Пермского муниципального района от 26.10.2017 № 412-С «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания части территории с. Фролы Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края в районе ул. Садовая, включающей земельный участок с кадастровым номером 5963262050001:3373».

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

Глава администрации
муниципального района



В.Ю. Цветов



ООО "Геомер"

*ИНН 5948031136, КПП 594801001, ОГРН 1065948023460
Р/с 40702810322540003219 филиал АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) г. Самара
БИК 043601829
к/с 30101810800000000829 в ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области*

*Россия, 614530, Пермский район, с. Фролы, ул. Весенняя, 8 – оф. 4
т/ф (342) 2-911-945, 2-99-83-15*

**Проект планировки и проект межевания части территории
села Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения
Пермского муниципального района Пермского края, включающей
земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373**

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.

директор

В.С.Пыстогов

Состав проекта планировки и проекта межевания территории:

Том 1.	Проект планировки территории. Основная часть.
1.1.	Пояснительная записка
1.2.	Графическая часть
Том 2.	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.
2.1.	Пояснительная записка
2.2.	Графическая часть
Том 3.	Проект межевания территории. Основная часть.
3.1.	Пояснительная записка
3.2.	Графическая часть
Том 4.	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.
4.1.	Графическая часть

Обозначение	Наименование	Страница
Том I	Проект планировки территории. Основная часть	
	Введение	4
1.1	Пояснительная записка	4
1.1.1	Исходно-разрешительная документация	4
1.1.2	Общая характеристика объекта проектирования	5
1.1.3	Цели подготовки документации по планировке территории	5
1.1.4	Элементы планировочной структуры	5
1.1.5	Положение о характеристиках планируемого размещения объектов капитального строительства	6
1.1.6	Зоны с особыми условиями использования территории	6
1.1.7	Территории объектов культурного наследия	7
1.1.8	Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	7
1.2	Графическая часть	
1.2.1	Чертеж планировки территории. Красные линии, М 1:1000	8
1.2.2	Чертеж планировки территории. Элементы планировочной структуры. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	9

Введение

Проект планировки и межевания земельного участка с кадастровым номером 59:32:2050001:3373, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, село Фролы, ул.Садовая. Земельный участок предоставлен для бытового обслуживания.

Проект планировки разработан на основании Распоряжения Управления архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района от 09.05.2017 №849-р.

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

1.1 Пояснительная записка

1.1.1 Исходно-разрешительная документация

При разработке проекта планировки и межевания территории учтены требования, указания и рекомендации следующих нормативно-правовых документов:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. «221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Схема территориального планирования Пермского муниципального район;
- Генеральный план Фроловского сельского поселения;
- Правила землепользования и застройки Фроловского сельского поселения.

Для разработки документации по планировке территории были использованы следующие исходные данные:

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 59:32:2050001, 59:32:3430001;
- Топографическая съемка, масштаб 1:500;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок;

- Свидетельство о регистрации права собственности на объект капитального строительства, расположенный в границах земельного участка.

1.1.2 Общая характеристика объекта проектирования

Проектируемая территория находится на территории Пермского муниципального района, в селе Фролы Фроловского сельского поселения на землях населенных пунктов. Участок расположен на пересечении улиц Весенней и Садовой, в активно развивающейся части села. Рядом расположены индивидуальные жилые дома с коммерческими помещениями на нижних этажах, многоквартирные дома, а также цех по сборке велосипедов. На земельном участке с кадастровым номером 59:32:2050001:3373 расположены здания автомобильной мойки и автосервиса.

1.1.3 Цели подготовки документации по планировке территории

- установление красных линий, зон размещения объектов капитального строительства;

- определение границы элемента планировочной структуры;

- определение местоположения границ земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства.

1.1.4 Элементы планировочной структуры

Согласно ст.42 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Границами элементов служат границы существующих земельных участков, сложившейся застройки, а также вновь установленные красные линии.

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

Размещение объектов планировочной структуры в границах территории осуществлялось с учетом сложившегося землепользования, границ смежных земельных участков, существующих улиц, а также с учетом требований Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения, утвержденных Решением Совета депутатов Фроловского сельского поселения от 22.08.2013 №312.

1.1.5 Положение о характеристиках планируемого размещения объектов капитального строительства

Предусмотренные проектом архитектурно-планировочные решения направлены на упорядочение системы существующего землепользования, исключения возможных вклиниваний, вкрапливаний между землями общего пользования и зоной размещения объектов капитального строительства. Проектом предусмотрено сохранение ширины и спрямление створа красных линий по ул.Весенней, что дает перспективу развития пешеходной части улицы, обустройству газона.

В условиях развивающегося села необходимо формировать единый фронт застройки вдоль поселковой улицы с автобусным движением. С этой целью проектом планировки предусматриваются параметры застройки и объектов капитального строительства, приведенные в таблице 1.

Таблица 1. Параметры застройки и объектов капитального строительства

№ п/п	параметр	нормативное значение параметра	значение параметра по проекту
1	Минимальный отступ от зданий от красных линий	градостроительным регламентом не установлен	3 м
2	Коэффициент застройки	0,8	0,2
3	Коэффициент плотности застройки	2,4	0,2

Нормативные Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки указаны в соответствии с приложением Г. Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон СП.42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* для общественно-деловых зон специализированной застройки.

Отступ линии регулирования застройки от красных линий Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения не установлен. Проектом предусмотрен минимальный отступ от красной линии в целях определения допустимого места размещения объектов капитального строительства с учетом существующих объектов капитального строительства. Линия регулирования застройки вдоль улицы Садовой установлена по границе охранной зоны ВЛ-10кВ.

1.1.6 Зоны с особыми условиями использования территории

Территория, для которой разрабатывается проект планировки территории полностью расположена в границах следующих зон градостроительного ограничения:

- приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино (учетный номер зоны в ГКН – 59.32.2.857).

Территория, для которой разрабатывается проект планировки территории частично расположена в границах следующих зон градостроительного ограничения:

- охранный зона ВЛ-10 кВ ф.Владимирский;
- охранный зона КЛ-10 кВ ф.Транзит №8, КЛ-10 кВ ф.Транзит №9, КЛ-10 кВ ф.РХТ-1, КЛ-10 кВ ф.РХТ-2, КЛ-10 кВ ф.Васильева-1, КЛ-10 кВ, ф.Васильева-2, КЛ-10 кВ ф.Заготзерно, КЛ-10 кВ ф.Фролы, КЛ-10 кВ ф.АВМ, КЛ-10 кВ ф.Зерноток, КЛ-10 кВ ф.Владимирский;
- санитарно-защитная зона от коммунально-складских объектов.

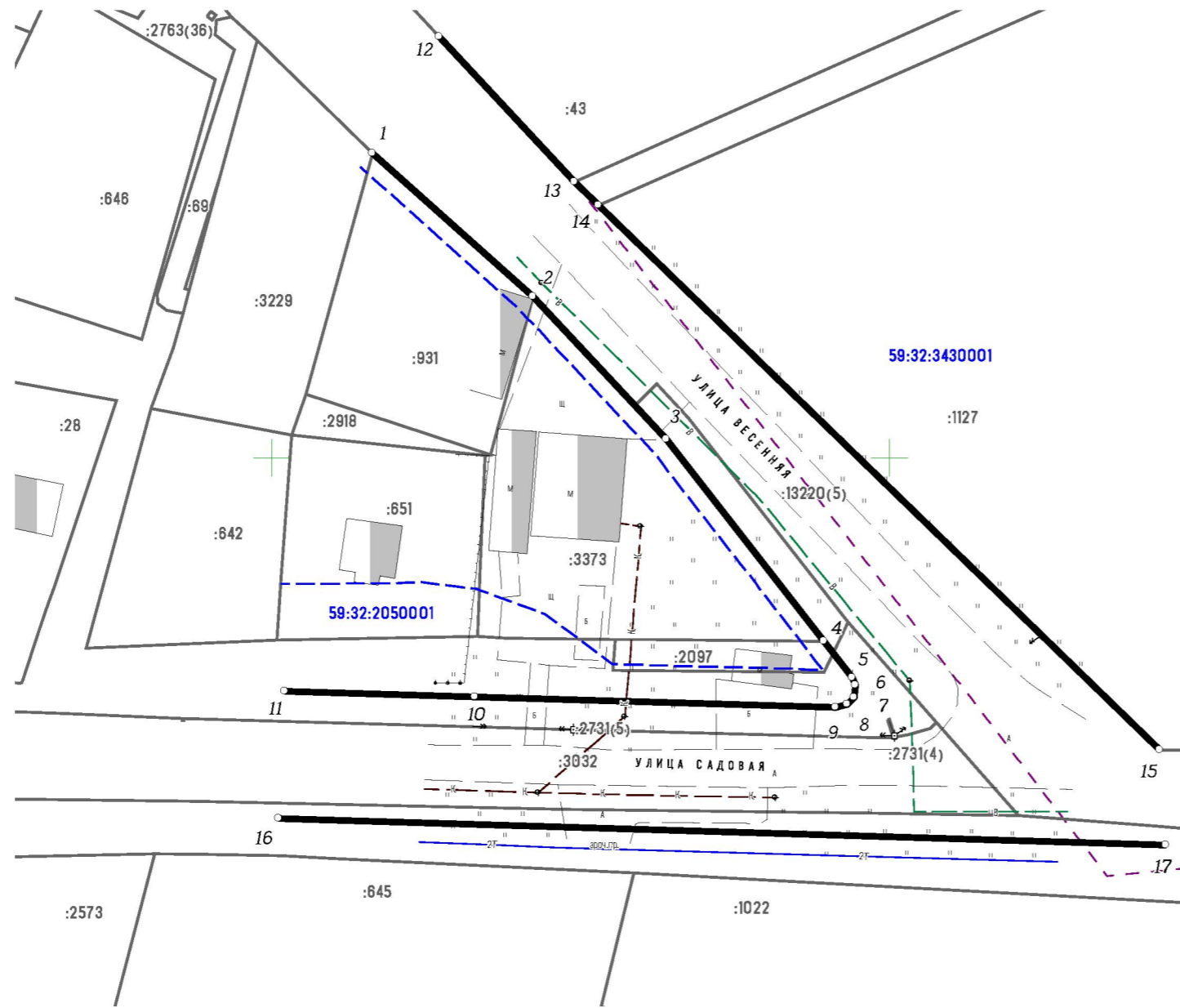
1.1.7 Территории объектов культурного наследия

Согласно Генерального плана Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района, Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района на территории планирования отсутствуют объекты культурного наследия.

1.1.8 Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Документация по планировке территории части села Фролы в районе ул.Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым

номером 59:32:2050001:3373 выполнена на основании Генерального плана Фроловского сельского поселения, Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.



Каталог координат поворотных точек красных линий

№п/п	X	Y
1	507662.25	2234002.05
2	507661.35	2234032.94
3	507659.65	2234091.31
4	507660.16	2234093.15
5	507661.25	2234094.33
6	507663.22	2234094.52
7	507664.40	2234094.02
8	507670.35	2234089.40
9	507703.07	2234063.86
10	507726.10	2234042.34
11	507749.38	2234016.32
12	507768.21	2234027.13
13	507744.70	2234049.01
14	507740.90	2234052.93
15	507652.71	2234143.83
16	507641.67	2234001.05
17	507637.32	2234144.79

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- проектируемые красные линии
- линии регулирования застройки
- границы земельных участков, прошедших ГКУ
- границы кадастровых кварталов
- 59:32:2050001 - номер кадастрового квартала
- :1127 - кадастровый номер земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

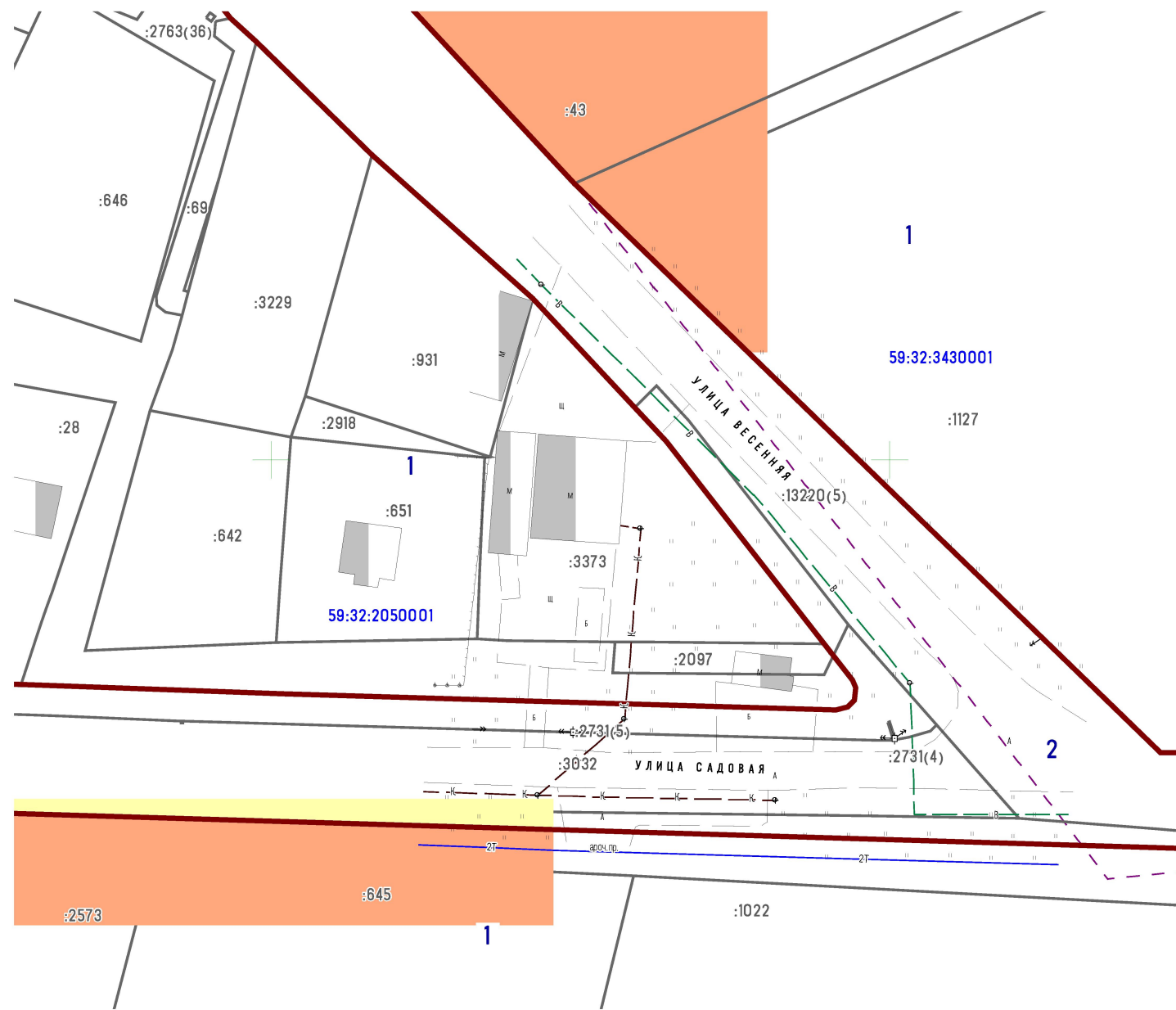
Проект планировки и проект межевания части территории села Фролы в районе ул.Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373

Проект планировки территории
Основная часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Чертеж проекта планировки.
Красные линии
М 1:1000




ООО "Геомер"



Элементы планировочной структуры:

Номер на плане	Наименование элемента
1	Зона размещения объектов капитального строительства
2	Зона размещения линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница элемента планировочной структуры
- 1** - зона размещения объектов капитального строительства
- 2** - зона размещения линейных объектов инженерной и транспортной
-  - границы земельных участков, прошедших ГКУ
-  - границы кадастровых кварталов
- 59:32:2050001** - номер кадастрового квартала
- :1127** - кадастровый номер земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания части территории села Фролы в районе ул.Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373			
						Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Директор		Пыстогов			08.17	Чертеж проекта планировки Элементы планировочной структуры, зоны размещения объектов капитального строительства М 1:1000	ООО "Геомер"		
Исполнитель		Пыстогов			08.17				



ООО "Геомер"

ИНН 5948031136, КПП 594801001, ОГРН 1065948023460

Р/с 40702810322540003219 филиал АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) г. Самара

БИК 043601829

к/с 30101810800000000829 в ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области

Россия, 614530, Пермский район, с. Фролы, ул. Весенняя, 8 – оф. 4
т/ф (342) 2-911-945, 2-99-83-15

**Проект планировки и проект межевания части территории
села Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения
Пермского муниципального района Пермского края, включающей
земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373**

Том 2

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

директор

В.С. Пыстогов

2017

Состав проекта планировки и проекта межевания территории:

Том I.	Проект планировки территории. Основная часть.
1.1.	Пояснительная записка
1.2.	Графическая часть
Том II.	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.
2.1.	Пояснительная записка
2.2.	Графическая часть
Том III.	Проект межевания территории. Основная часть.
3.1.	Пояснительная записка
3.2.	Графическая часть
Том IV.	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.
4.1.	Графическая часть

Обозначение	Наименование	Страница
Том II	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта	
2.1	Пояснительная записка	13
2.1.1	Анализ существующего использования территории	13
2.1.1.1	Климатические условия	13
2.1.1.2	Гидро-геологическое строение	13
2.1.1.3	Социально-экономическая характеристика	14
2.1.1.3.1	Демография	14
2.1.1.3.2	Образование	15
2.1.1.3.3	Культура	15
2.1.1.3.4	Здравоохранение	15
2.1.1.3.5	Физическая культура и спорт	15
2.1.1.3.6	Административные учреждения	16
2.1.1.5	Описание фактического использования территории	16
2.1.2	Комплекс мероприятий по защите от ЧС	16
2.1.3	Обоснование проектных решений	17
2.1.4	Технико-экономические показатели проекта планировки территории	20
2.2	Графическая часть	21
2.2.1	Карта планировочной структуры территории, М 1:5000	21
2.2.2	Схема организации движения транспорта, М 1:1000	22
2.2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000	23
2.2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, М 1:1000	24
2.2.5	Схема варианта планировочного решения застройки территории	25

ТОМ II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта

2.1 Пояснительная записка

2.1.1 Анализ существующего использования территории

2.1.1.1 Климатические условия

Климат на территории поселения умеренно-континентальный с морозной продолжительной зимой и теплым, но коротким летом. Зимой в ночное время температура воздуха может опускаться до -34°C . Абсолютный минимум равен -49°C . Среднегодовая температура воздуха составляет $+1,5^{\circ}\text{C}$. Повсеместно значительна разница между температурами лета и зимы. Самым холодным месяцем является январь со среднемесячной температурой минус 15°C , самым теплым - июль со среднемесячной температурой $+18^{\circ}\text{C}$.

Продолжительность безморозная периода у почвы – 80-100 дней. Период активной вегетации растений наступает в середине мая и продолжается 119 дней 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 15-160 см.

Годовое количество осадков – 425-510 мм, 80% их выпадает за период с апреля по октябрь. Снег на полях лежит 165-170 дней. Средняя из наибольших высот снежного покрова составляет 55 см, максимальная высота – 75 см, минимальная – 35 см.

Преобладающим направлением ветра является юго-западное. Среднегодовая скорость ветра равна 3,3 м/с, с максимум в мае и октябре 3,6 м/с. В зимний период в среднем наблюдается 59 дней с метелью.

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

В целом, климат для проживания населения оценивается как умеренно благоприятный.

2.1.1.2 Гидро-геологическое строение

Гидрография района представлена средним течением Камы и нижним течением реки Сылвы. К району относятся акватории значительной части Сылвенского залива Камского водохранилища и русловая часть верхней зоны

Воткинского водохранилища, а также несколько сотен малых рек и ручьев. Гидросеть района подчеркивает особенности рельефа, все крупные водотоки берут начало на склонах Тулвинской возвышенности. Реки Пизья, Юг, Качка и Мулянка впадают в Каму, а Сыра и Бабка являются притоками Сылвы.

Сток Камы зарегулирован плотинами Камской и Воткинской ГЭС. Водным режим Камы на территории Пермского района определяется, в основном, величиной среднесуточных расходов через плотину Камской ГЭС и подпором от плотины Воткинской ГЭС. Сылва, в пределах рассматриваемой территории, представляет собой обширный залив Камского водохранилища.

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

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

2.1.1.3 Социально-экономическая характеристика

2.1.1.3.1 Демография

По данным Пермьстата численность населения на территории Фроловского сельского поселения составляет 4666 человека, что составляет 4,36% численности населения Пермского муниципального района.

Таблица 4. Численность населения Фроловского сельского поселения

год	2010	2012	2013	2014	2015	2016
численность населения, человек	3654	4022	4296	4386	4581	4666

В связи с тем, что Фроловское сельское поселение является пригородным, весной, летом и осенью численность населения поселения значительно увеличивается за счет «дачной» миграции

Устойчивый прирост населения поселения обеспечивается в первую очередь с масштабным жилищным строительством.

2.1.1.3.2 Образование

Система довузовского образования села Фролы представлена 1 муниципальным общеобразовательным учреждением, 1 муниципальными дошкольным образовательным учреждением, 1 частным детским садом.

2.1.1.3.3 Культура

В селе Фролы расположены следующие муниципальные учреждения культуры:

- Дом культуры «Радуга»;
- библиотека Фроловского сельского поселения.

2.1.1.3.4 Здоровоохранение

Система здравоохранения представлена Фроловской сельской врачебной амбулаторией. Центральная районная больница находится в селе Лобаново.

2.1.1.3.5 Физическая культура и спорт

На территории Фроловского сельского поселения размещен горнолыжный комплекс «Жебреи». В селе Фролы, помимо спортивных секций, работающих при школе, есть секция рукопашного боя и тренажерный зал, а также оборудовано футбольное поле.

2.1.1.3.6 Административные учреждения

На территории Фроловского сельского поселения расположены:

- Администрация Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района;
- Пермский краевой многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг;

- Почтовое отделение с.Фролы;
- Участковый пункт полиции Пермского района.

2.1.1.4 Описание фактического использования территории

Планируемая территория представляет собой застроенный земельный участок с несколькими зданиями, в которых расположены автосервис, магазин автомобильных товаров и автомойка. Земельный участок расположен на пересечении двух оживленных улиц: улицы Весенней, являющийся поселковой дорогой с автобусными движением, и улицы Садовой – основной улицей в жилой застройке (согласно Генерального плана Фроловского сельского поселения).

Местоположение комплекса зданий по обслуживанию автомобилей крайне удобное для использования жителями села: въезд на территорию осуществляется с улицы Весенней на въезде в жилую застройку. Территория, прилегающая к зданиям, спланирована и засыпана щебнем, на ней расположены парковочные места для посетителей. Элементы озеленения на планируемом земельном участке отсутствует.

Объекты капитального строительства, расположенные на планируемом участке, подключены к сетям водоснабжения, водоотведения, а также к электрическим сетям.

2.1.2 Комплекс мероприятий по защите от ЧС

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций, вызванных природными и климатическими факторами необходимо:

- организовать защиту автомобильных дорог от снежных заносов и штормовых ветров (лесонасаждения, защитные щиты и заборы);
- своевременно выполнять снегоуборку и подсыпку смесей противоскольжения при гололеде на дорогах;
- своевременно проводить подготовку инженерных коммуникаций к зимней эксплуатации;
- регулирование поверхностного стока путем соответствующей вертикальной планировки;
- искусственное понижение уровня грунтовых вод;
- агромелиорация;
- укрепление грунтов различными способами.

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

- заменить изношенные коммунально-энергетических сетей;
- разработать проект перевода воздушных линий электропередач на кабельные;
- совершенствование технологических процессов;
- повышение надежности технологического оборудования и эксплуатационной надежности систем;
- своевременное обновление основных фондов;
- применение качественной конструкторской и технологической документации, высококачественного сырья, материалов, комплектующих изделий, использование квалифицированного персонала;
- создание и использование эффективных систем технологического контроля и технической диагностики;
- безаварийной остановки производства, локализации и подавления аварийных ситуаций.

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

Мероприятия по защите от шума:

- снижение уровня шума в жилых районах с.Фролы;
- реконструкция дорог и улиц, в т.ч. асфальтирование;
- формирование зеленых насаждений;
- шумовая защита зданий, выходящих на внешние дороги и магистральные улицы (установка шумозащитных экранов, шумозащитных стеклопакетов и пр.);
- повышение звукоизолирующей способности ограждающих конструкций типовой застройки, ориентированных на дороги и улицы.

2.1.3 Обоснование проектных решений

Документация по планировке территории разработана на часть территории села Фролы в районе ул.Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373.

Исходный земельный участок расположен на пересечении улиц Весенней и Садовой в условиях сложившихся землепользований и существующей улично-дорожной сети.

В целях формирования планировочных кварталов и выделения земель общего пользования проектом планировки предлагаются следующие архитектурно-планировочные решения:

1 – Установление красных линий. Проектируемые красные линии территории сложившейся застройки обеспечивают переменную ширину территорий общего пользования – объектов транспорта автомобильного, что обусловлено необходимостью учета интересов землепользователей, а также существующей дорожно-уличной сетью.

2 – Определение границ элемента планировочной структуры. На планируемой территории в границах вновь устанавливаемых красных линий определены границы элемента планировочной структуры, а также установлены зона размещения объектов капитального строительства и зона размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3 – Определение местоположения границ земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства.

Земельным кодексом РФ определено, что границы и размеры земельных участков определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельных участков устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных участков, естественных урочищ.

Данные проектные решения позволяют упорядочить существующую систему землепользований, определив границу земель общего пользования, а также определить перспективы развития планируемой территории в условиях развивающейся застройки, дорожно-уличной сети и перспективных пешеходных зон, планируемых на проектируемой территории.

Согласно Генерального плана Фроловского сельского поселения (Схема генерального плана. План границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ зон с особыми условиями использования территории) планируемая территория частично расположена в функциональной зоне общественно-делового назначения.

Согласно Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения (Карта зонирования территории) планируемая территория частично расположена в общественно-деловой зоне центра поселения (О-1).

Предлагаемые проектом решения по установлению красных линий предусматривают внесение изменений в Карту зонирования территории Правил землепользования и застройки Фроловского сельского поселения, а также в Схему генерального плана в части изменения границ функционального зонирования.

Изменения, предлагаемые проектом, предполагают расширение существующих зон общественно-делового назначения в соответствии с вновь устанавливаемыми красными линиями, что отображено на рисунке 1 и рисунке 2.

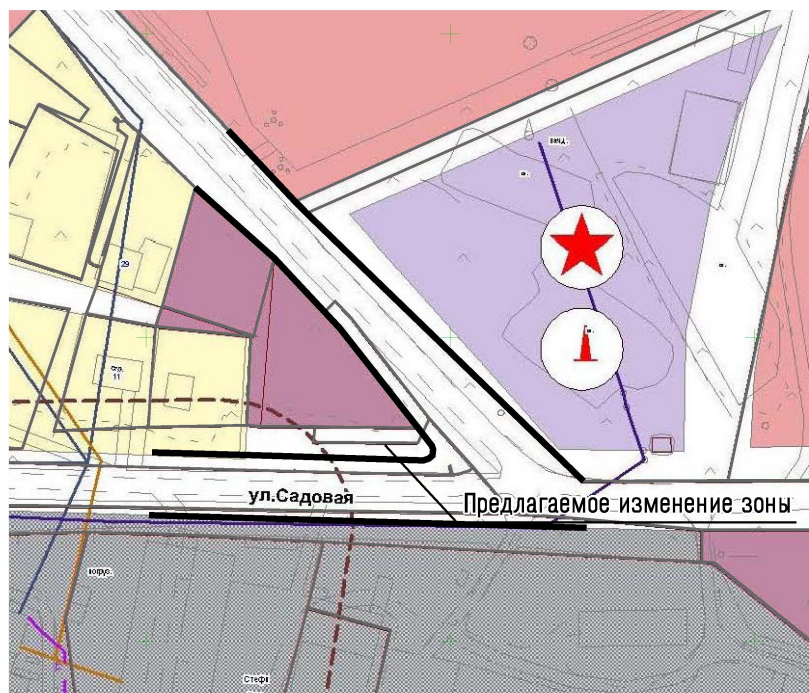


Рисунок 1. Проектные предложения в части изменения функционального зонирования
Генерального плана

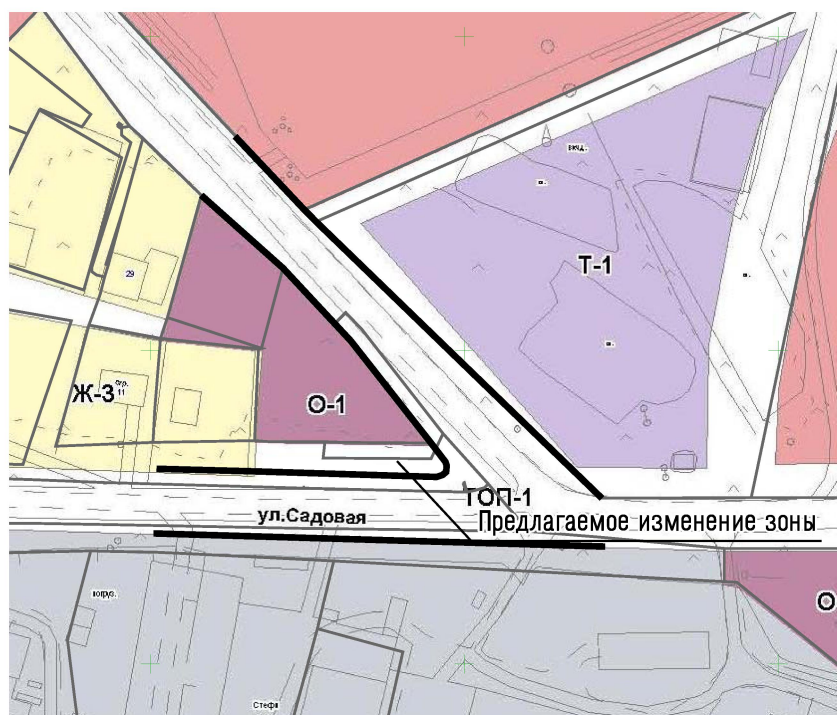


Рисунок 2. Проектные предложения в части изменения карты зонирования
территории Правил землепользования и застройки

2.1.4 Техничко-экономические показатели проекта планировки

Таблица 6. Техничко-экономические показатели проекта планировки.

№п/п	Показатель	Величина показателя
1	Площадь планируемой территории	6900 кв.м.
	- в т.ч. площадь земель общего пользования	4800 кв.м.
2	Площадь проектируемого земельного участка	2302 кв.м.
	- в т.ч. площадь застройки	414 кв.м.
3	Этажность перспективной застройки	2 этажа
4	Характеристики улицы Весенней	
	- створ красных линий	19 - 25 м
	- ширина проезжей части	7,5 м
5	Характеристики улицы Садовой	
	- створ красных линий	20 - 23 м
	- ширина проезжей части	6 м

Парковочные места для автомобилей предусмотрены на прилегающей территории.

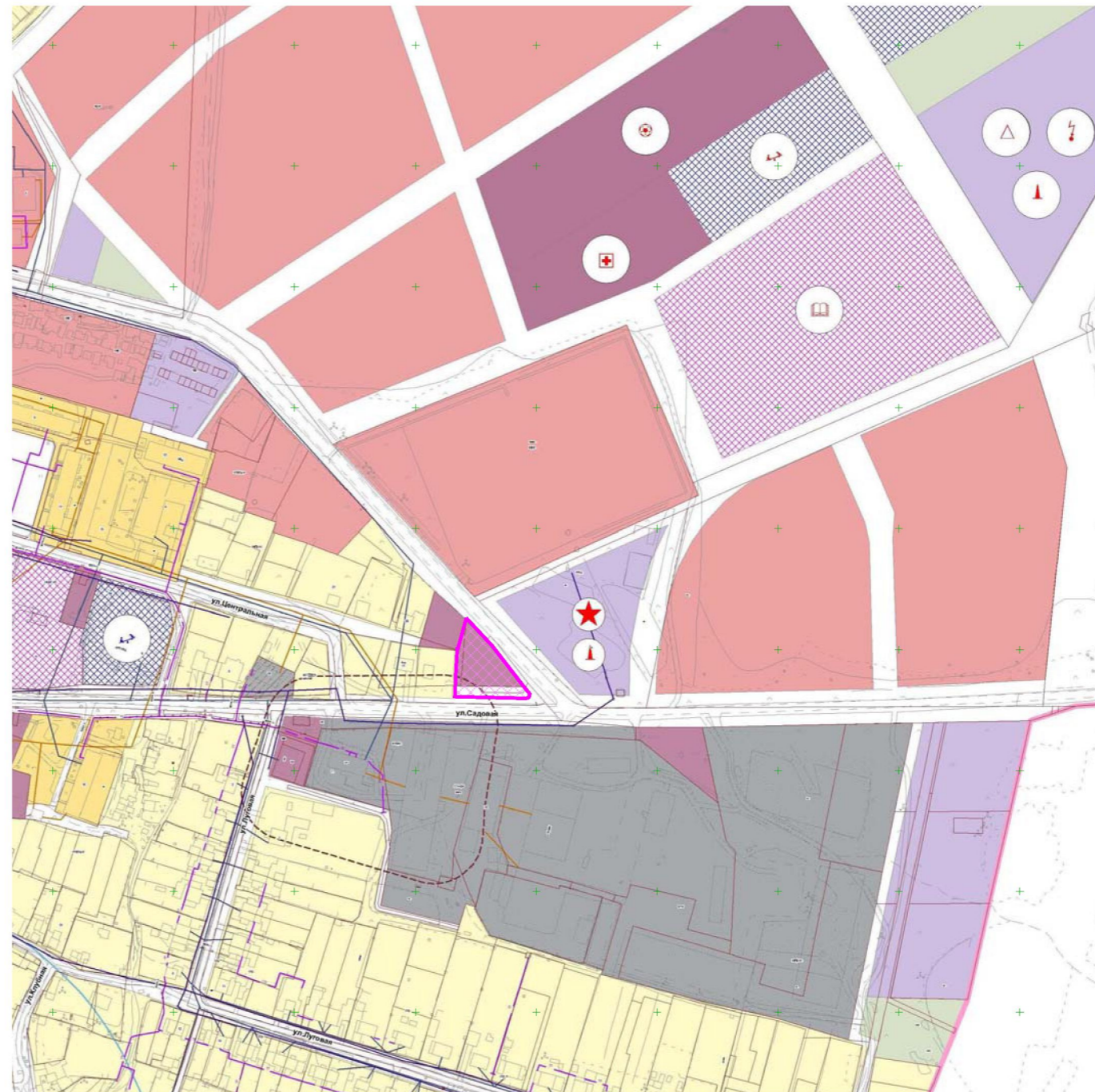
Следует отметить, что в системе существующей улично-дорожной сети на планируемой территории отсутствуют пешеходные тротуары, велосипедные дорожки, а также уличное освещение улиц и озеленение.

За последние несколько лет село Фролы стремительно разрастается за пределы улицы Весенней, что создает несколько острых проблем: нет оборудованных пешеходных зон вдоль улицы, нет пешеходных переходов через дорогу. В темное время суток неосвещенная улица в жилой зоне также представляет опасность для участников дорожного движения.

Предлагаемые проектом решения плана красных линий позволят решить данные проблемы в перспективе: обустроить пешеходные тротуары, велодорожки, а также газон с защитным озеленением и освещением.

Функциональные зоны	
Наименование	
Жилая зона	
Зона застройки многоквартирными жилыми домами	
Зона застройки многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами	
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Общественно-деловые зоны	
Зона общественно-делового назначения	
Территории школ	
Территории детских садов	
Рекреационные зоны	
Зона зеленых насаждений населенного пункта	
Зона инженерной и транспортной инфраструктур	
Зона инженерной и транспортной инфраструктур	
Производственные и коммунальные зоны	
Зона производственно-коммунальных объектов	
Земли сельскохозяйственного производства	
Земли сельскохозяйственного производства	
Территории общего пользования	
Территории общего пользования	

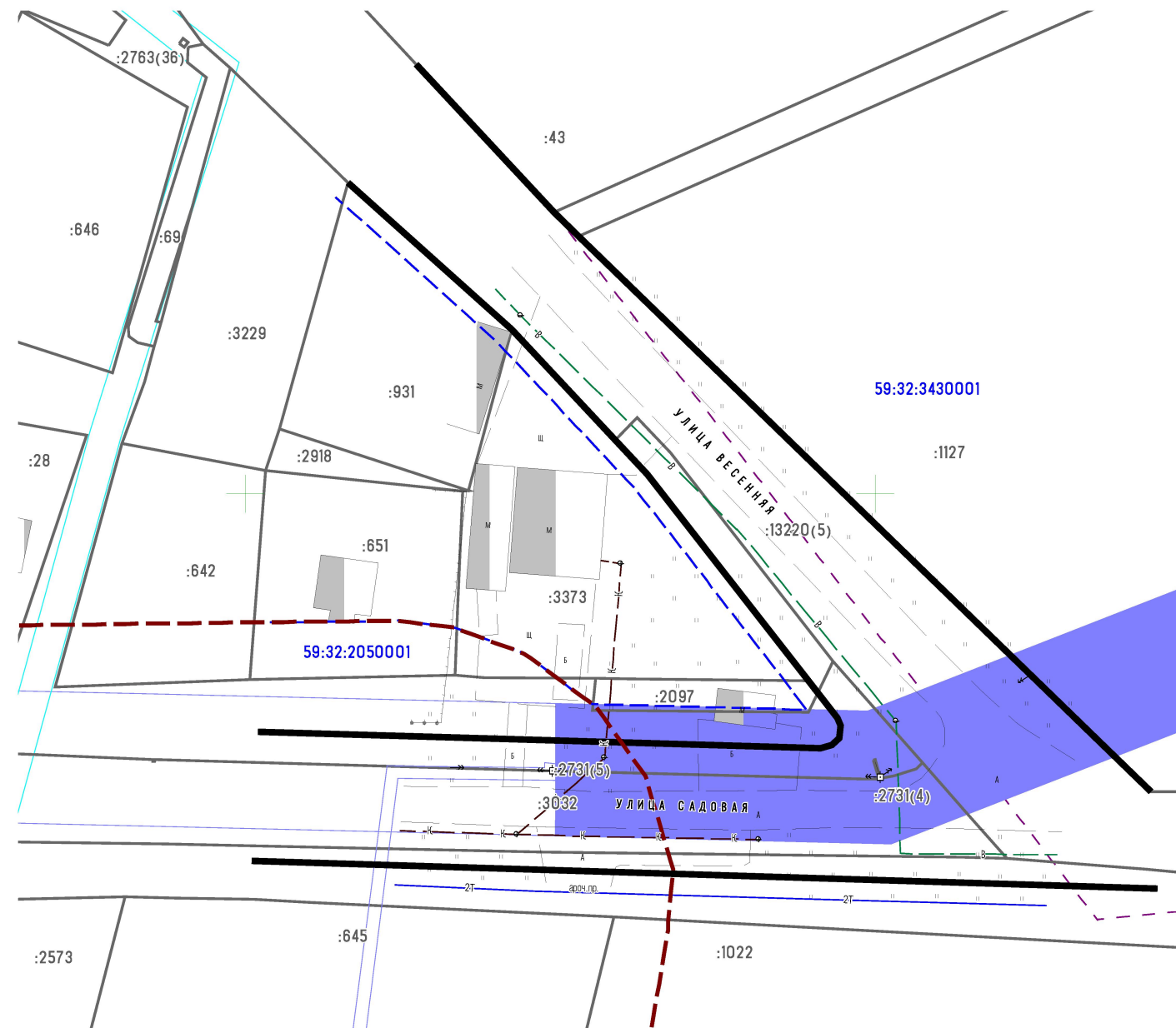
	Граница с. Фролы
	Водные поверхности
	Границы земельных участков, учтенных в ГКН
Зоны ограничений:	
	СЗЗ от железной дороги
	СЗЗ от инженерных сетей
	СЗЗ от коммунально-складских объектов
	СЗЗ от АЭС
	Водоохранная зона
	Придорожные полосы автомобильных дорог
	Граница территорий для обеспечения возможной реконструкции автомобильных дорог
	Зона вероятного затопления территорий при прохождении паводков обеспеченностью 1 %
Инженерные коммуникации:	
	Сети водопровода
	Сети канализации
	Теплосети
	Электросети
	Магистральный нефтепровод
	Сети газопровода
	Линии ЛОП
Объекты капитального строительства	
	Детский сад
	Школа
	СВА
	Спортивное сооружение
	ШРП
	ТП
	Котельная
	Пожарное депо



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- проектируемый земельный участок

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания части территории села Фролы в районе ул.Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373			
						Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Директор		Пыстогов			08.17	Карта планировочной структуры территории М 1:5000	ООО "Геомер"		
Исполнитель		Пыстогов			08.17				

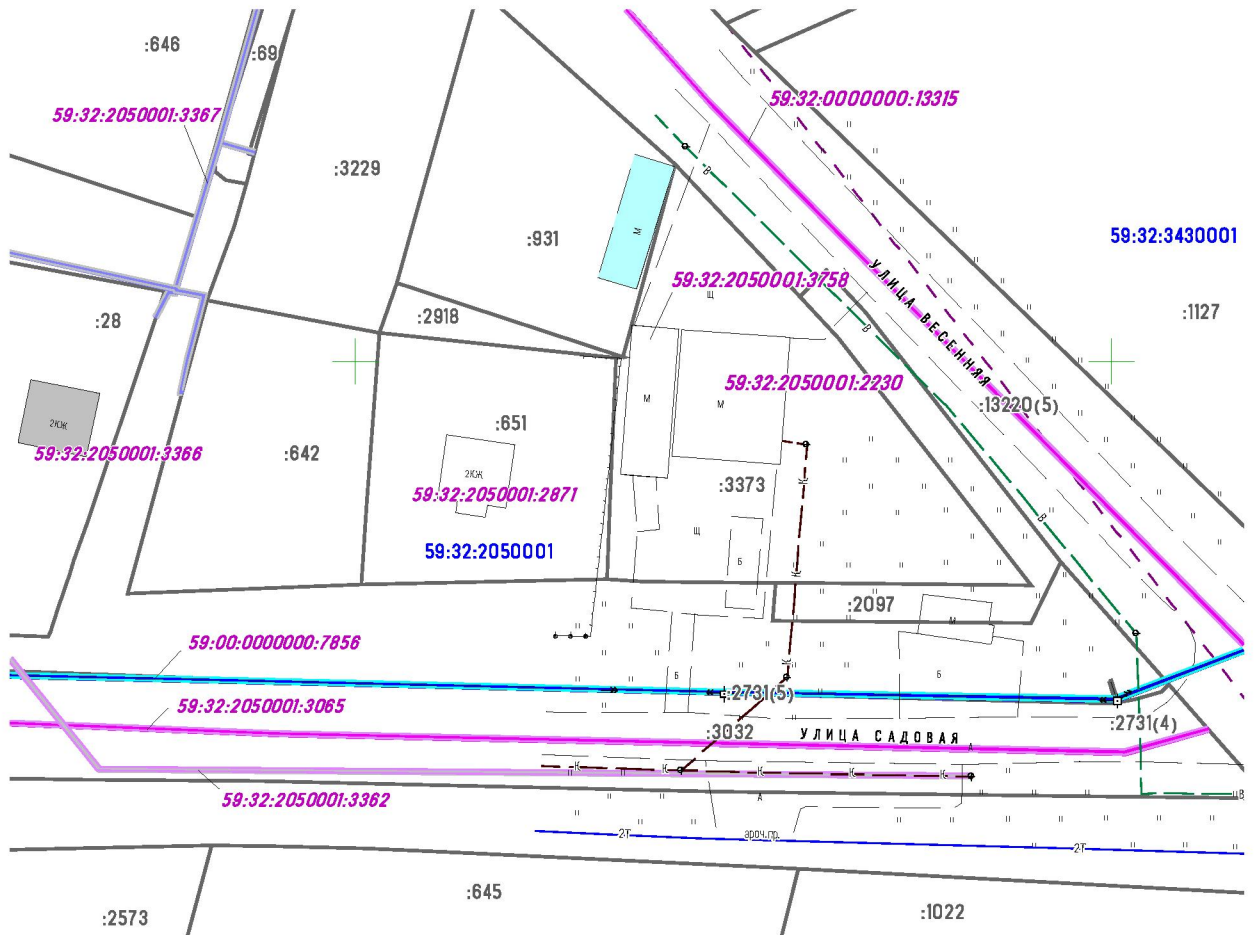


- проектируемые красные линии
- линии регулирования застройки
- границы земельных участков, грошедших ГКУ
- границы кадастровых кварталов
- 59:32:2050001 - номер кадастрового квартала
- :1127 - кадастровый номер земельного участка
- охранный зона воздушной линии электропередач
- охранный зона объектов газоснабжения
- санитарно-защитная зона коммунально-складских объектов

						Проект планировки и проект межевания части территории села Фролы в районе ул.Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
					08.17	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000		
					08.17			

* планировочный район полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродрома аэропорта Большое Савино

С



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы земельных участков, прошедших ГКУ
- границы кадастровых кварталов
- 59:32:2050001** - номер кадастрового квартала
- :1127** - кадастровый номер земельного участка
- 59:32:2050001:1** - кадастровый номер объекта недвижимости
- границы объекта капитального строительства
- границы нестационарного объекта
- объект жилого назначения
- объект нежилого назначения
- автомобильная дорога
- сооружение газоснабжения низкого давления
- сооружение канализации
- электросетевой комплекс "Подстанция ПЮЮ кв "Бахаревка" с линиями электропередачи и трансформаторными подстанциями

						Проект планировки и проект межевания части территории села Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории			Стадия	Лист	Листов
						Материалы по обоснованию			П	1	1
					08.17	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства			ООО "Геомер"		
					08.17						

М 1:1000



ООО "Геомер"

ИНН 5948031136, КПП 594801001, ОГРН 1065948023460
Р/с 40702810322540003219 филиал АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) г. Самара
БИК 043601829
к/с 30101810800000000829 в ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области

Россия, 614530, Пермский район, с. Фролы, ул. Весенняя, 8 – оф. 4
т/ф (342) 2-911-945, 2-99-83-15

**Проект планировки и проект межевания части территории
села Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения
Пермского муниципального района Пермского края, включающей
земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373**

Том 3

Проект межевания территории. Основная часть.

директор

В.С. Пыстогов

2017

Состав проекта планировки и проекта межевания территории:

Том 1.	Проект планировки территории. Основная часть.
1.1.	Пояснительная записка
1.2.	Графическая часть
Том 2.	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.
2.1.	Пояснительная записка
2.2.	Графическая часть
Том 3.	Проект межевания территории. Основная часть.
3.1.	Пояснительная записка
3.2.	Графическая часть
Том 4.	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.
4.1.	Графическая часть

Обозначение	Наименование	Страница
ТОМ III	Проект межевания территории. Основная часть	
3.1	Пояснительная записка	29
3.1.1	Основные положения проекта межевания территории	29
3.1.2	Общая характеристика проектируемой территории	29
3.1.3	Сведения об использованных материалах	29
3.1.4	Описание предлагаемых проектных решений	30
3.1.5	Технико-экономические показатели проекта межевания	31
3.1.6	Установление публичных сервитутов	32
3.2	Графическая часть	33
3.2.1	Чертеж межевания территории, М 1:2000	33

ТОМ III. Проект межевания территории. Основная часть

3.1 Пояснительная записка

3.1.1 Основные положения проекта межевания территории

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Целью выполнения проекта межевания территории является установление границ застроенного земельного участка с кадастровым номером 59:32:2050001:3373.

Местоположение земельного участка определено в соответствии с п.7 ст.36 Земельного кодекса РФ с учетом красных линий, установленных проектом планировки, границ территориальных зон, границ смежных земельных участков и фактического землепользования, с учетом требований, предъявляемых Правилами землепользования и застройки Фроловского сельского поселения, а также за счет свободных земель населенных пунктов.

3.1.2 Общая характеристика проектируемой территории

Земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373, в отношении которого разработана документация по планировке территории, расположен в общественно-деловой зоне центра поселения (О-1). Вид разрешенного использования земельного участка: бытовое обслуживание, соответствует Правилам землепользования и застройки Фроловского сельского поселения. На земельном участке расположены несколько объектов капитального строительства, им присвоены кадастровые номера: 59:32:2050001:2230 и 59:32:2050001:3758.

Планируемая территория представляет собой участок, занятый несколькими объектами, предоставляющими комплекс услуг по обслуживанию автомобилей, в том числе автомойка и автомагазин.

Исходный земельный участок расположен на пересечении улицы Весенней и улицы Садовой, что обеспечивает отличную транспортную доступность к планируемой территории.

3.1.3 Сведения об использованных материалах

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

- топографическая съемка масштаба 1:500, система координат – МСК-59, система высот – Балтийская;
- кадастровые планы территории кадастровых кварталов 59:32:2050001, 59:32:3430001;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную регистрацию прав на земельный участок от 23.12.2016г.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости нежилое здание, склад от 20.03.2017г.;
- свидетельство о регистрации права собственности на нежилое здание от 16.02.2016г.

3.1.4 Описание предлагаемых проектных решений

Проектом предполагается образование земельного участка в соответствии с проектом планировки территории, устанавливаемых красных линий и границ смежных землепользований.

В результате проведения работ по разработке проекта межевания образован 1 земельный участок площадью 2302 кв.м. Данный земельный участок может быть образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 59:32:2050001:3373 с землями, земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Экспликация образуемых земельных участков с указанием вида разрешенного использования, местоположения и площади приведена в таблице 1.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «объекты придорожного сервиса» выбран из условно разрешенных видов, предусмотренных Правилами землепользования и застройки Фроловского сельского поселения для общественно-деловой зоны центра поселения (О-1), по причине того, что фактически на земельном участке расположены именно объекты капитального строительства, предназначенные для обслуживания автомобилей.

Каталог координат образуемых земельных участков приведен в таблице 2.

Проектом предусмотрена процедура снятия с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 59:32:2050001:2097, сведения о котором имеют статус «временные». Данный земельный участок был образован для благоустройства территории (устройство газона, пешеходных дорожек и других элементов благоустройства).

Таблица 1. Экспликация образуемых земельных участков

№ на плане	Местоположение	Земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	2	3	4	5
1	Пермский край, Пермский район, Фроловское сельское поселение, с.Фролы, ул.Садовая	-	объекты придорожного сервиса	2302

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

Участок №1		
Площадь: 2302 кв.м		
№	X	Y
1	507726.10	2234042.34
2	507703.07	2234063.86
3	507670.35	2234089.40
4	507664.40	2234094.02
5	507663.22	2234094.52
6	507661.25	2234094.33
7	507660.16	2234093.15
8	507659.65	2234091.31
9	507661.35	2234032.94
10	507671.17	2234033.29
11	507681.94	2234033.74
12	507700.44	2234034.52
13	507700.51	2234035.41

3.1.5 Техничко-экономические показатели проекта межевания

Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории приведены в таблице 3.

Таблица 3. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Количество
1.	Площадь образуемых земельных участков	кв.м.	2302
2.	Площадь застройки	кв.м.	414
3.	Процент застройки	%	17

Вывод: границы земельного участка определены с учетом планируемого развития территории, проектируемых красных линии, норм действующего законодательства.

3.1.6 Установление публичных сервитутов

Ввиду отсутствия на территории планировочного района существующих сервитутов, а также в связи с отсутствием необходимости установления проектом сервитутов, перечень сервитутов отсутствует в проектной документации.



ООО "Геомер"

ИНН 5948031136, КПП 594801001, ОГРН 1065948023460
Р/с 40702810322540003219 филиал АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) г. Самара
БИК 043601829
к/с 30101810800000000829 в ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области

Россия, 614530, Пермский район, с. Фролы, ул. Весенняя, 8 – оф. 4
т/ф (342) 2-911-945, 2-99-83-15

**Проект планировки и проект межевания части территории
села Фролы в районе ул. Садовая Фроловского сельского поселения
Пермского муниципального района Пермского края, включающей
земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373**

Том 4

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

директор

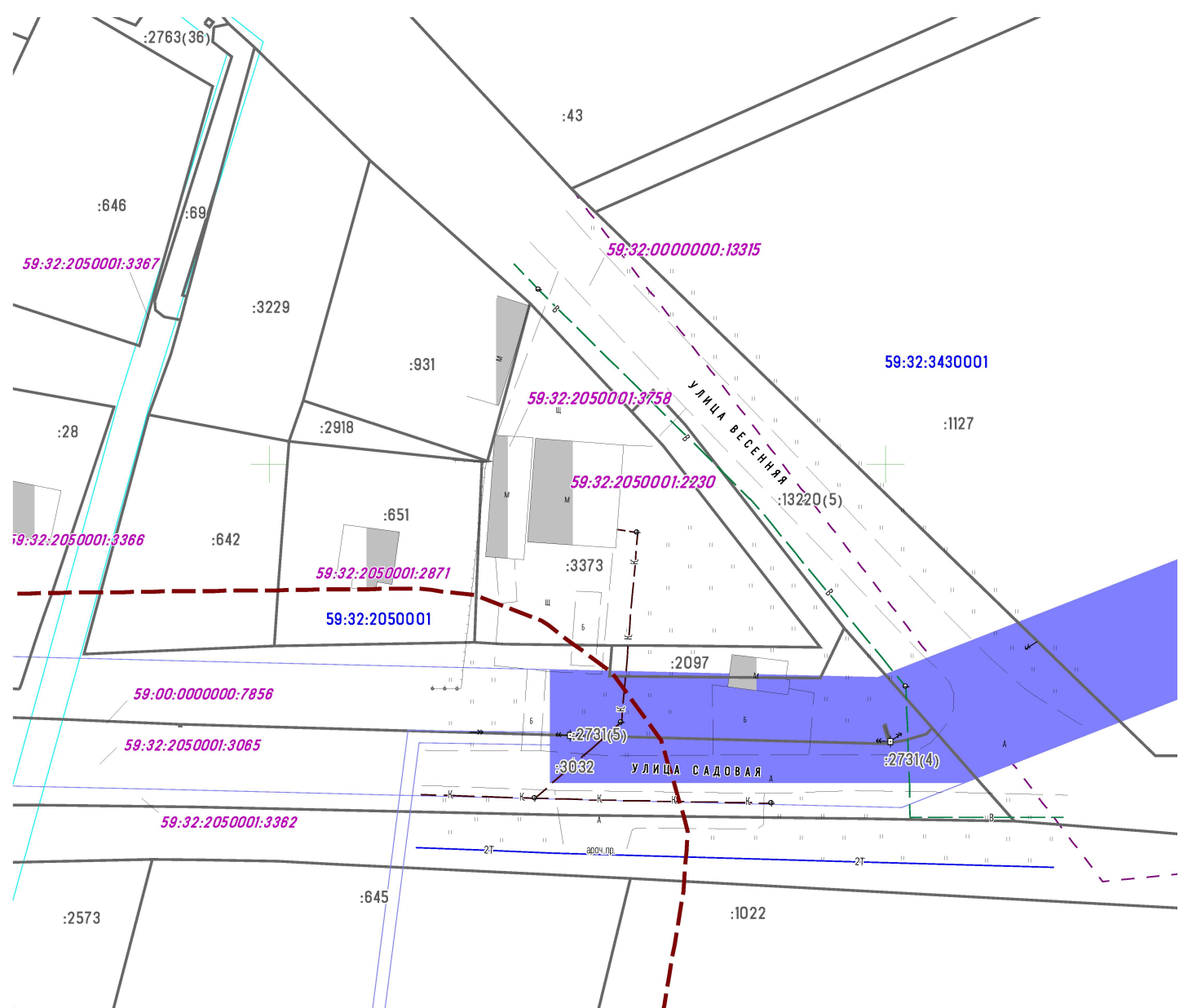
В.С. Пыстогов

2017

Состав проекта планировки и проекта межевания территории:

Том 1.	Проект планировки территории. Основная часть.
1.1.	Пояснительная записка
1.2.	Графическая часть
Том 2.	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.
2.1.	Пояснительная записка
2.2.	Графическая часть
Том 3.	Проект межевания территории. Основная часть.
3.1.	Пояснительная записка
3.2.	Графическая часть
Том 4.	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.
4.1.	Графическая часть

Обозначение	Наименование	Страница
ТОМ IV	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	
4.2	Графическая часть	37
4.1.1	Границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства, М 1:1000	37



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы земельных участков, прошедших ГКУ
- границы кадастровых кварталов
- 59:32:2050001** - номер кадастрового квартала
- :1127** - кадастровый номер земельного участка
- охранная зона воздушной линии электропередач
- охранная зона объектов газоснабжения
- санитарно-защитная зона коммунально-складских объектов
- 59:32:2050001:1** - кадастровый номер объекта недвижимости
- автомобильная дорога
- сооружение газоснабжения низкого давления
- сооружение канализации
- электросетевой комплекс "Подстанция 110/10 кВ "Бахаревка" с линиями электропередачи и трансформаторными подстанциями

* планировочный район полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродрома аэропорта Большое Савино

						Проект планировки и проект межевания части территории села Фролы в районе ул.Садовая Фроловского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, включающей земельный участок с кадастровым номером 59:32:2050001:3373			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Директор Пыстогов 08.17 Исполнитель Пыстогов 08.17						Границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	ООО "Геомер"		