

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МУСТАЕВ ИЛГИЗ АГЛЯМОВИЧ
свидетельство 59 №003834227 от 15.06.2011г.
ИНН: 311594416600015

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.

04-21-ПШТ

Индивидуальный предприниматель

И.А.Мустаев



Барда, 2021

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МУСТАЕВ ИЛГИЗ АГЛЯМОВИЧ
свидетельство 59 №003834227 от 15.06.2011г.
ИНН: 311594416600015

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.

**Материалы по обоснованию
04-21-ППТ**

Индивидуальный предприниматель

И.А.Мустаев



Барда, 2021

Состав проекта

№	Наименование	Масштаб	Кол. листов	Гриф секр.
1	2	3	4	5
<u>Текстовые материалы</u>				
1	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Материалы по обоснованию		38	Н/С
2	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Утверждаемая часть проекта планировки территории		15	Н/С
3	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Проект межевания территории		28	Н/С
<u>Графические материалы</u>				
Материалы по обоснованию				
1	Схема расположения Элемента планировочной структуры в планировочной структуре села	1:5000	1	Н/С
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории и границы зон с особыми условиями использования территорий	1:1000		Н/С
3	Схема вертикальной планировки территории	1:1000	1	Н/С
Утверждаемая часть				
4	Схема функционального зонирования территории	1:1000	1	Н/С
5	Чертеж планировки территории (основной чертеж)			
6	Схема инженерного обеспечения территории	1:1000	1	Н/С
7	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети территории	1:1000	1	Н/С
8	Схема границ красных линий	1:1000	1	Н/С
Проект межевания				
9	Схема границ земельных участков на кадастровом плане	1:1000	1	Н/С

СОДЕРЖАНИЕ

Том 1. Проект планировки

Оглавление

Введение	4
1. Оценка современной градостроительной ситуации, природно-климатические и инженерно-геологические условия, существующее использование территории	7
1.1. Оценка современной градостроительной ситуации	7
1.2. Природно-климатические характеристики района проектирования	7
1.3. Инженерно-геологические условия.....	8
1.4. Существующее использование территории	9
2. Градостроительные регламенты	10
3. Обоснование архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений, характеристика конструктивных решений, установка красных линий, организация рельефа	23
3.1. Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения, характеристика конструктивных решений	23
3.2. Характеристика конструктивных решений	24
3.3. Установка красных линий	25
3.4. Организация рельефа	26
4. Организация транспорта и улично-дорожной сети	26
5. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения к объектам	27
6. Инженерное обеспечение	27
7. Предложения по межеванию территории.....	27
8. Планировочные ограничения, предложения по установлению сервитутов .	28
9. Благоустройство и озеленение территории	30
10. Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории	31
11. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	31
12. Основные технико-экономические показатели	35

Введение

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м. разработан индивидуальным предпринимателем Мустаевым И.А. (квалификационный аттестат кадастрового инженера № 59-11-403 от 11.05.2011, Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров регионов Урала и Поволжья» (Ассоциация «СРО КИРУиП»)) на основании договора в соответствии с Задаaniem заказчика, распоряжения администрации Бардымского муниципального района, технического задания на разработку документации проекта планировки.

Проект планировки и межевания разработан на основе решений, утвержденных в генеральном плане Елпачихинского сельского поселения.

Подготовка проекта выполнена в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция);

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция);

Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

Федеральный закон от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ (ред. от 25.07.2011) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (действующая редакция);

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (действующая редакция);

Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;

Федеральный закон 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Распоряжение Правительства РФ от 03 июля 1996 г. № 1063-р (ред. от 13.07.2007) «О Социальных нормативах и нормах» (действующая редакция);

Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов

электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

ГОСТ 12.1.004-91* Пожарная безопасность. Общие требования;

СП 35-101-2001 Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения;

СП 5.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования;

СП 6.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности;

СП 8.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности;

СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги»;

СНиП 41-02-2003. «Тепловые сети»;

СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения»;

СП 31.13330.2011 «СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

СП 60.13330.2010 «СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;

СП 59.13330.2010 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов»;

СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Инструкция по проектированию городских электрических сетей (РД 34.20-185-94 с дополнением раздела 2); М.: Энергоатомиздат, 1995;

«Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98;

СНиП 2.01.51-90. «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

ВСН ВК 4 – 90;

Инструкция «Порядок разработки раздела ИТМ ГО. Мероприятия по предупреждению ЧС» – СП 11-112-2001;

«Руководство по эвакуации населения в чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера». ВНИИ ГОЧС. Москва, 1996;

«Руководство по организации планирования, обеспечения и проведения эвакуации населения в военное время». ВНИИ ГОЧС. Москва, 1997;

«Руководство по составлению раздела ИТМ ГО в проектах генеральных планов городов, проектах планировки и застройки городов и населенных пунктов», Москва, 1986;

НПБ 101-95. Нормы проектирования объектов пожарной охраны;

Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 « Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

Генеральный план Елпачихинского сельского поселения Пермского края утвержденный Решением Земского Собрания Бардымского муниципального района от 10.12.2019 № 696;

Правила землепользования и застройки Елпачихинского сельского поселения, применительно к части территории, утвержденные Решением Земского Собрания Бардымского муниципального района от 05.12.2019 № 694;

И другими нормами и стандартами, а также в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией, материалами исходных данных представленных Заказчиком.

Цели и задачи проекта.

Основными целями и задачами разработки проекта планировки территории являются: определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установление красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; установление характеристик и параметров объектов капитального строительства; зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

Проект планировки выполнен на расчетный срок – 10 лет, до 2031 года.

Объектом проектирования является территория примерной площадью 0,76 га.

1. Оценка современной градостроительной ситуации, природно-климатические и инженерно-геологические условия, существующее использование территории

1.1. Оценка современной градостроительной ситуации

Площадь рассматриваемой территории составляет 0,76 га.

С.Елпачиха расположено в Бардымском муниципальном округе.

Проектируемая территория находится на восточном склоне среднерусской возвышенности на северо-западной окраине.

Анализируемый участок имеет неправильную форму и ориентирован с юга на север. Средняя ширина участка составляет - 79 м, средняя длина - 94 м.

Территория участка имеет спокойный рельеф с небольшими перепадами высот, с понижением территории в восточном направлении в сторону реки Мал.Амзя. Перепад абсолютных отметок колеблется от 119.50 на юге до 121.40 на севере.

Проектируемая территория граничит с севера, запада с жилой застройкой, с востока - улицей Ленина, далее жилая застройка, с юга – улицей 8 Марта, далее жилой застройкой.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Елпачихинского сельского поселения, применительно к части территории, от 05.12.2019 № 694, рассматриваемый участок расположен в зоне индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства (зона ЖЛ) и в зоне объектов культурного наследия.

Озеленение территорий общего пользования предусмотрено посадкой лиственных деревьев.

1.2. Природно-климатические характеристики района проектирования

С.Елпачиха находится в зоне умеренно-континентального климата и относится к Предуральской лесной зоне, с продолжительной и многоснежной зимой и сравнительно коротким умеренно-теплым летом.

Среднегодовая температура воздуха равна +1.4 С. Самый холодный месяц – январь со среднемесячной температурой - 15,8 С. Самый теплый месяц июль +18С. Сумма положительных температур воздуха выше +10 С, составляет 1757 С.

Число дней с устойчивой среднесуточной температурой выше +10 С равно 129. Средняя продолжительность безморозного периода 107 дней, начинается с конца мая и заканчивается 28 сентября. Среднее количество осадков за год составляет 497 мм. Большая часть осадков выпадает в виде дождя

- 60-70% (с апреля по октябрь), меньшая в виде снега -25-40% (ноябрь-март). Наибольшее количество осадков приходится на июль-август, а наименьшее на февраль-март.

Снежный покров появляется в конце октября - в начале ноября. Средняя толщина снежного покрова составляет 60-70 см. Обычно наибольшей высоты снежный покров достигает к 20 марта, после этого он начинает таять.

1.3. Инженерно-геологические условия

Рельеф. Геологическое строение. Территория района находится на восточной окраине Русской платформы. На территории района сохранились фрагменты V и VI надпойменных террас, датируемых неогеном и палеогеном, и нерасчлененные, предположительно мезозойские отложения общей мощностью 32 м (суглинки, глины, супеси, галечники).

На поверхности под слоем четвертичных отложений распространены позднепермские отложения татарского яруса и белебеевской свиты казанского яруса общей мощностью 370м. Они представлены песчаниками, алевролитами, аргиллитами, линзами конгломератов. В подошве прослой известняков.

Вся поверхность покрыта суглинками четвертичного возраста.

Рельеф представляет собой пологоволнистую равнину с абсолютными отметками 136-143 метров. Отмечается слабый уклон в сторону реки Тулва, протекающей в восточной части проектируемой территории.

В 2005 году естественнонаучным институтом г. Перми была выполнена работа «Инженерно-геологического районирования территории Пермского края на поиски общераспространенных полезных ископаемых». В результате проведения типологического инженерно-геологического районирования территории Пермского края по литолого-генетическому принципу инженерно-геологические районы были подразделены на крупные участки (участки первого порядка).

Выделено 4 типа участков (и 3 промежуточные категории):

- 1 – благоприятные (требуется обычная инженерная подготовка);
- 2 – условно благоприятные (требуется значительная инженерная подготовка);
- 3 – ограниченно благоприятные (требуется сложная инженерная подготовка);
- 4 – неблагоприятные (требуются специальные трудноосуществимые методы инженерной подготовки).

Согласно этому ранжированию Бардымский муниципальный район относится к условно благоприятным районам, местами с промежуточной категорией близкой к ограниченно благоприятным.

Гидрография. Главной водной артерией является река Мал.Амзя, длина 42 км.

Пресные подземные воды распространены практически повсеместно. Для обеспечения населения питьевой водой используются как поверхностные, так и подземные источники водоснабжения.

Приоритетным направлением в обеспечении доброкачественной питьевой водой населения является освоение подземных водных ресурсов.

Гидрографическая характеристика водных объектов поселения приведена в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1. Гидрографическая характеристика водных объектов

№	Название реки	Водоприемник	Расстояние от устья, км	Протяженность, км	Площадь водосбора, км ²
1	Малая Амзя	Тулва	11	42	

1.4. Существующее использование территории

На сегодняшний день проектируемая территория застроена.

В границах проектирования 3 отмежеванных земельных участка. На земельном участке с кадастровым номером 59:13:0190112:8 находится памятник архитектуры:

- правление волостное, год постройки 1908-1912, архитектор неизвестен, расположен по адресу: с.Елпачиха, ул.Ленина, 79, на данный момент в здании располагается ФАП.

На земельных участках с кадастровыми номерами 59:13:0190112:7, 59:13:0190112:9 расположены жилые дома.

Территория свободна от ценной древесной растительности, требующей вырубки.

С точки зрения анализа рельефа территория является благоприятной для строительства.

Таблица 1.1. Перечень земельных участков фактического землепользования в границах проектируемой территории

Номер п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика	Категория земель	Виды разрешенного использования	Форма собственности	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	59:13:0190112:7	Земельный участок	край Пермский, р-н Бардымский, с. Елпачиха,	1 100,01 кв. м	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	-

			ул. 8-Марта, дом 3					
2	59:13:0190112:8	Земельный участок	край Пермский, р-н Бардымский, с. Елпачиха, ул. Ленина, строение 79	3 401 кв. м	Земли населённых пунктов	для размещения санитарно-врачебной амбулатории	Собственность публично-правовых образований	-
3	59:13:0190112:9	Земельный участок	край Пермский, р-н Бардымский, с. Елпачиха, ул. Ленина, дом 81	1 200 кв. м	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	-

2. Градостроительные регламенты

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Елпачихинского сельского поселения, применительно к части территории, от 05.12.2019 № 694 проектируемый участок расположен в территориальной зоне с индексом **ЖЛ - Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства** и **ОИ - Зона объектов культурного наследия**.

ЖЛ Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки предоставляются юридическим и физическим лицам, в том числе для бесплатного предоставления многодетным семьям.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код разрешенного использования земельного участка
--	--	--

Основные виды разрешенного использования зоны

Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных	2.3

	сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны		
Коммунальное обслуживание*	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных,	2.7.1

	предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.5.1

	просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без	3.10.1

	содержания животных	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8

*Применяется только при отсутствии негативного воздействия на окружающую среду.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства (определяются в составе по документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела правил).

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011, СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-01-2003 "Жилые здания многоквартирные" (СНиП 2.08.01-89*);
- СНиП 31-01-2001 "Дома жилые одноквартирные";
- СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства";
- "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22 июля 2008г. №123-ФЗ.
- СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях";
- региональными нормативами градостроительного проектирования;
- местными нормативами градостроительного проектирования;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Параметры разрешенного строительства:

п	Минимальные и максимальные размеры	Ед.и зм.	Значение
1	Минимальная площадь земельного участка ЛПХ [27]	га	0,06
2	Минимальная площадь земельного участка ИЖС [27]	га	0,06
3	Максимальная площадь земельного участка для ведения ЛПХ [27]	га	0,25
4	Максимальная площадь земельного участка для ведения ИЖС [27]	га	0,25
5	Минимальная площадь земельного участка под огородничество	га	0,01
6	Максимальная площадь земельного участка под огородничество	га	0,30
7	Минимальная ширина земельного участка	м	17
8	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или в соответствии с Проектом планировки территории) [20]	м	5
9	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов (или в соответствии с Проектом планировки территории) [20]	м	3
10	Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего участка [20]	м	3
11	Минимальное расстояние от прочих построек (парников, навесов, стационарной емкости для воды,	м	1

	навеса для автомобиля, открытой стоянки, гаража, погреба, уборной, бань, саун и др. кроме конюшен для разведения мелкого скота и птицы для семейного потребления) до границы соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований [12]		
12	Минимальное расстояние конюшен для разведения мелкого скота и птицы для семейного потребления до границы соседнего участка [20]	м	4
13	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках [20]	м	6
14	Максимальный процент застройки земельного участка [12]	%	70
15	Максимальная высота ограждения (сетчатого или решетчатого) со стороны смежных земельных участков [29]	м	1,8
16	Максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улиц (допускается сплошное ограждение)	м	2
17	Минимальное расстояние от стволов высокорослых деревьев (высота от 20 м и выше) до границы соседнего участка [20]	м	4
18	Минимальное расстояние от стволов среднерослых деревьев (высота от 5 до 20 м) до границы соседнего участка [20]	м	2
19	Минимальное расстояние от кустарника до границы соседнего участка [20]	м	1
20	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов [27]	м	15
21	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10

	[27]		
22	Этажность, включая подвал и мансарду [20]	этаж	3
23	Максимальная высота основного здания от уровня земли до конька кровли	м	14
24	Максимальная высота для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли до конька скатной кровли до низа скатной кровли Исключения: шпили, башни, флагштоки	м м м	4 7 3,5 Без ограни чени

Примечание:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. На земельном участке допускается строительство одного жилого дома.

3. Максимальная и минимальные размеры ранее используемых земельных участков – по фактическому использованию земельного участка до 01.01.1993г.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением допускается в соответствии со сложившейся застройкой.

Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Высота не более 1,8 м.

Не допускается новое строительство и реконструкция зданий общественно-делового назначения без приспособлений для доступа маломобильных групп населения и использования их инвалидами.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице.

Нормативны й разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свинь и	пти ца	крупны й рогатый скот	кролик и	овц ы	лошад и	нутри и
10 м	5	30	5	10	10	5	5
20 м	8	45	8	20	15	8	8
30 м	10	60	10	30	20	10	10
40 м	15	75	15	40	25	15	15

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 метров;
- до 8 блоков - не менее 25 метров;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров [12].

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления сельского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

В жилой зоне населенных пунктов допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

- расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ - не менее 10 метров;

- количество ульев на 100 кв. м земельного участка - не более 6.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок и гаражей.

Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и при обеспечении парковочными местами, согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.

Требования к ограждению земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м.

Ограждение земельных участков, на которых находятся многоквартирные жилые дома, не допускается, за исключением декоративного ограждения высотой не более 0,5 м.

Не допускается новое строительство и реконструкция зданий общественно-делового назначения без приспособлений для доступа маломобильных групп населения и использования их инвалидами.

На территории застройки индивидуальными жилыми домами автостоянки размещаются в пределах отведенного участка.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее 100 метров от входа в дом.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами.

Мусоросборники, дворовые туалеты и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ участка домовладения и иметь накопитель.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;

- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

Расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- до душа, бани (сауны) – 8 метров;

- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

ОИ - Зона объектов культурного наследия.

Зона предназначена для сохранения объектов культурного наследия, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования		
Коммунальное обслуживание*	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков,	3.1

	<p>очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	
--	---	--

3. Обоснование архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений, характеристика конструктивных решений, установка красных линий, организация рельефа

3.1. Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения, характеристика конструктивных решений

Выполнение данного проекта связано с разработкой предложений по архитектурно-пространственной и функциональной организации территории с учетом организации зонирования территории, отвечающей современным социальным и экономическим требованиям, а также решение социально-экономических, экологических и инженерно-транспортных проблем.

Архитектурно планировочное решение организации земельного участка выполнено с учетом существующей и планируемой инженерно-транспортной инфраструктуры и ландшафтными особенностями местности.

Планировочными ограничениями, регламентирующими характер застройки, являются:

- границы рассматриваемой территории;
- линии градостроительного регулирования;

Размещение объектов строительства предусмотрено с учетом нормативных санитарных и противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями и требованиями инсоляции.

Объемно-планировочные решения по размещению жилых зданий и сооружений разработаны с учетом рационального использования территории.

Развитие планировочной структуры на проектируемой территории во многом обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией с.Елпачиха и направлено на формирование целостной жилой зоны с преобладанием индивидуальной жилой застройки усадебного типа на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, решенной во взаимосвязи с прилегающими территориями.

Производственных объектов, крупных объектов транспортной или инженерной инфраструктуры не предполагается.

Размещение на проектируемой территории объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусмотрено.

Исходя из вышеперечисленных принципов, а также на основании задания на проектирование, анализа существующего положения участка, транспортной доступности и инженерного обеспечения проектом предусматриваются следующие планировочные решения:

1. В качестве основных структурных элементов планировочной организации территории выделяются следующие функциональные зоны:

- Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства.

- Зона объектов культурного наследия.

2. В качестве основной планировочной единицы жилой застройки принят квартал. Улицы и проезды образуют кварталы разной формы и разных размеров.

3.2. Характеристика конструктивных решений

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования, линии регулирования застройки.

Возведение новых домов, гаражей, капитальных оград должно вестись строго в соответствии с планом красных линий и линии регулирования застройки.

Проектом планируется уточнение границ земельных участков, образование земельного участка путем перераспределения, образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Жилая зона представлена кварталами, ограниченными красными линиями с разбивкой на индивидуальные земельные участки. Граница участков частично совпадает с красной линией. Размеры и конфигурации кварталов жилой застройки обусловлены требованиями нормативных технических документов, принятыми вариантами типов жилых домов и предельными параметрами застройки.

Каждому участку предусмотрен непосредственный доступ к инженерно-техническим сетям, проходящим вдоль улиц (сети водопровода, газопровода, опора освещения для подключения электроснабжения).

Между жилыми кварталами предусмотрены пожарные проезды 15-25 метров шириной.

Категория улиц определена по интенсивности движения транспорта согласно Свода правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и относится к категории улиц районного и местного значения.

В системе улично-дорожной сети данной территории выделены главная улица Ленина и основная улица 8 Марта.

В системе улично-дорожной сети данной территории выделены второстепенные улицы.

Ширина улиц в красных линиях 5-7,5 м.

Улично-дорожная сеть микрорайона в увязке с прилегающими к нему территориями, существующими улицами и дорогами. Обеспечивается беспрепятственная транспортная и пешеходная связь всех кварталов друг с другом, с рекреационными и социальными объектами, объектами инженерной инфраструктуры.

Чертежи проекта планировки территории выполнены на топографической основе в масштабе 1:2000 и 1:1000 , предоставленной заказчиком.

3.3. Установка красных линий

Красные линии ограничивают общественные территории, земельные участки (коридоры) линейных объектов (улично-дорожной сети, инженерно-технического обеспечения) от территории иного назначения и обозначают границы элементов планировочной структуры (кварталов), подлежащих застройке.

Координаты красных линий в местной системе координат представлены в табл. 1.

Таблица 1. Координаты красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>n1</i>	415596,68	2187928,84
<i>n2</i>	415579,77	2187959,55
<i>n3</i>	415559,27	2188022,31
<i>n4</i>	415601,34	2188031,82
<i>n5</i>	415672,36	2188043,99

3.4. Организация рельефа

Участок имеет спокойный рельеф, общий перепад высот составляет 1,9 м. Наиболее высокая часть участка с абсолютной отметкой 121.40 расположена ближе к его северной окраине. Понижение рельефа идет в южном (до отм.119.50) направлении. Уклон идет в направлении реки Мал.Амзя.

Схема вертикальной планировки территории выполнена в проектных отметках и уклонах по проезжим частям.

Для правильной организации поверхностного стока дождевых и талых вод проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 0,005 до 0,070 в соответствии со СП 42.13330.2011 и создана непрерывная сеть водоотвода по лоткам проезжих частей проездов. Для создания нормативных уклонов по улично-дорожной сети на ряде участков проектируется подсыпка, либо срезка грунта.

Вертикальная планировка территории проектируется с учетом сложившегося существующего рельефа и рационального перемещения земляных масс.

Предусматривается максимальное использование дождевых стоков на территории района для полива приусадебных хозяйств.

Сток происходит с территории с проезжих дорог и прилегающих к ним тротуаров (условно грязный).

Сток планируется на рельеф.

Организация рельефа на территории обеспечивает отвод ливневых вод по кюветам жилых улиц в северном направлении.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории представлена в материалах по обоснованию проекта планировки в масштабе 1:2000.

4. Организация транспорта и улично-дорожной сети

Улицы в жилой застройке рассмотрены в проекте, разработан их поперечный профиль. Ширина уличного профиля принята согласно требованиям СНиП 2.07.01-89 составляет 15-25 метров. Ширина проезжей части 6 метров, что соответствует двухполосной автодороге встречного движения. Ширина проездов принята 5-7,5м.

Строительство дорог проектом не предусматривается

Хранение личного автотранспорта на территории индивидуальной застройки осуществляется на отведенных приусадебных участках.

Схема организации транспорта и улично-дорожной сети представлена в масштабе 1:2000.

5. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения к объектам

Общественная и рекреационная зоны территориально должны быть взаимосвязаны между собой и соединены с жилыми кварталами удобными пешеходными и транспортными связями. По наружному фронту индивидуальных участков необходимо предусмотреть асфальтированный пешеходный тротуар.

Для передвижения маломобильных групп населения по территории микрорайона следует предусмотреть следующие мероприятия:

- высота бордюров по краям пешеходных путей не более 0,05м;
- в местах пересечения пешеходных путей и транспортных коммуникаций бортовые камни отсутствуют, а пешеходные тротуары сопрягаются с проезжей частью при помощи пандуса с уклоном не более 1:12;
- уклон пешеходных дорожек и тротуаров принят в пределах: продольные – 0–5‰, поперечные - 20‰;
- поверхности покрытий пешеходных путей устраивать твердыми, прочными, не допускающими скольжения.

6. Инженерное обеспечение

Данным проектом развитие инженерной инфраструктуры не предусматривается.

7. Предложения по межеванию территории

Проектируемая территория расположена в центральной части с.Елпачиха, разделена на участки в соответствии с видом их использования. Границы участков и их функциональное назначение приведены на схеме межевания территории района.

Площадь территории, отведенной под проектирование, ориентировочно составляет 7573 кв.м. Территория застроена.

Планируется:

уточнение границ земельных участков с кадастровыми номерами 59:13:0190112:8 и 59:13:0190112:9;

образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 59:13:0190112:7 и земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства

образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения огородничества.

8. Планировочные ограничения, предложения по установлению сервитутов

Планировочные ограничения на территории разработки проекта планировки и межевания представлены техническими зонами инженерных коммуникаций.

Технические зоны инженерных коммуникаций - территории, предназначенные для эксплуатации подземных и надземных инженерных коммуникаций, определяющие (в соответствии со СНиП 2.07.01-89*) минимальный отступ от коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений.

В пределах технической зоны запрещается строительство зданий и сооружений.

Приняты следующие размеры технических зон (расстояние откладывается от оси коммуникации в обе стороны):

- ВЛ-10кВ – 10 м;
- ВЛ-0.4кВ – 2 м;
- газопровод низкого давления (до 0,005 МПа) – 2 м;
- газопровод высокого давления (от 0,3 МПа до 0,6 МПа) – 7 м;
- силовые кабели всех напряжений и кабели связи – 0,6 м;

Непосредственные подключения отдельных объектов к инженерным сетям (и соответственно определение локальных технических зон) будут выполнены на последующих стадиях проектирования.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком.

Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. №122-ФЗ (ред. от 18.07.2006 г.).

При установлении границ публичных сервитутов предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка:

- частями наземного и подземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций;
- пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенными за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен.

В границах проектируемой территории проходит линия электропередач ВЛ 0,4 кВ, газопровод, кабель связи.

Проектируемая территория попадает в зону охраны объектов культурного наследия.

На рассматриваемой территории имеются следующие ограничения:

Реестровый номер	Наименование	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
59:13-6.660	Защитная зона объекта культурного наследия – памятника «Правление волостное»	Режим использования земель в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.
59:13-6.923	Охранная зона газопровода среднего давления по адресу: Пермский край, Бардымский район, с.Елпачиха, начало - действующий газопровод "село Елпачиха", конец - село Елпачиха по улице Ленина. Кадастровый номер сооружения 59:13:0000000:3014.	Ограничение в использовании объектов недвижимости в границах охранной зоны устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»: На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций

		катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.
59:13-6.270	Охранная зона ВЛ-0,4 кВ № 1 с. Елпачиха	Ограничение в использовании объектов недвижимости в границах охранной зоны ВЛ-0,4 кВ № 1 с. Елпачиха в соответствии с Постановлением от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

9. Благоустройство и озеленение территории

Проектом предусматриваются мероприятия по озеленению с внесением растительного слоя земли 15см. На свободной от застройки и твердых покрытий территории предусматривается нормативное озеленение в виде высадки деревьев, кустарников и газона.

Примерный состав газона:

-карликовый клевер белый + розовый.

Примерный состав деревьев:

- рябина, липа, береза.

Работы по озеленению и благоустройству должны производиться после производства всех предшествующих работ: вертикальной планировки, прокладки подземных коммуникаций, устройства автодорог, площадок и тротуаров.

Проектом предусмотрены пешеходные тротуары вдоль всех улиц и проездов.

Отведение дождевых сточных вод предусматривается открытым способом. Дождевые стоки являются условно чистыми, так как на проектируемой территории не предполагается строительство каких-либо предприятий или ведение иной хозяйственной деятельности, загрязняющей среду.

Вдоль всех улиц и проездов запроектировано предложение по наружному освещению.

Для обеспечения уборки проектируемой территории, сбора и удаления твердых бытовых отходов предусмотрен сбор и вывоз твердых отходов в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями осуществляется по плано-регулярной системе согласно утвержденным графикам.

10. Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории

Разработка планировочных решений нового жилого района произведена с учетом требований охраны окружающей среды: охраны воздушного и водного бассейнов, геологической среды, почв и растительности, охраны от шума, электромагнитных воздействий, обеспечения необходимых санитарно-эпидемиологических условий.

В проекте предусмотрено озеленения вдоль улиц.

Для защиты от шума предусматривается расположение жилых зданий на приусадебных участках с отступом не менее 3 м от красной линии. Вдоль проезжих частей районных и жилых улиц предусматривается противозумовое озеленение.

Для защиты от электромагнитных воздействий предусматривается создание охранных зон вдоль ВЛ 110 (20м), ВЛ 220 (25 м), ВЛ 10-6 (10м), линии ВЛ 10 и РП и ТП располагаются максимально изолированно от жилой застройки.

На сегодняшний день в Бардымском сельском поселении организована регулярная вывозка мусора. Заключены договоры на сбор и вывоз ТБО с МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство».

11. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

К неблагоприятным метеорологическим явлениям относятся:

- туманы;
- грозы;
- шквалистые ветры (возможность ураганов);
- заморозки;
- гололед;
- снегопады.

Метеорологические явления могут стать причиной чрезвычайных ситуаций - ДТП, аварий на инженерных коммуникациях.

Для предотвращения ЧС природного характера необходимо проведение следующих мероприятий:

- своевременное оповещение населения о ЧС;
- своевременная организация контроля над транспортными потоками;
- контроль за состоянием и своевременный ремонт инженерных коммуникаций;
- создание резервов материально-технических средств для ликвидации последствий опасных метеорологических явлений;
- применение громоотводов для защиты зданий и сооружений от молний.

Территория микрорайона, как часть территории с.Елпачиха может быть подвержена различным опасным гидрологическим явлениям:

- наводнениям и паводкам;

К источникам риска техногенного характера в мирное время отнесены:

- пожароопасные и взрывоопасные объекты;

К источникам риска природного характера относятся:

- неординарные климатические условия с морозами -35°C и ниже, ураганные ветры, бури, обильные снегопады и дожди, сильные метели;

- подтопление водами (верховодка);

Согласно приведенным выше результатам обследования проектируемая территория расположена за границей затопления паводковыми водами 1% обеспеченности. Исходя из этого, на проектируемой территории не требуются мероприятия по защите от затопления.

Из современных природно-техногенных процессов на территории наблюдаются подтопление в пониженных точках рельефа.

В проекте разработаны мероприятия по организации поверхностного стока.

В основу проектного решения проекта планировки положены результаты произведенного анализа комплексного развития территории, базирующегося на системе планировочных ограничений и режимных требованиях к градостроительному использованию территории.

Планировочными ограничениями для застройки района являются:

- коридоры охранных зон инженерных коммуникаций:

ВЛ 0,4 кВ, газопровод;

- зона охраны объекта культурного наследия

Размещение объектов хранения автотранспорта и размещение общественных зданий произведено с учетом нормативных санитарно-защитных зон.

Решения раздела направлены на обеспечение защиты жизни, здоровья населения и территорий, а также снижения материального ущерба от пожара.

Планировка территории и проектные предложения по застройке, а также противопожарные разрывы между соседними зданиями, разработаны в соответствии с требованиями пожарной безопасности, установленные Федеральным законом от 22.07.2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями:

- от автостоянки временного хранения на 5-15 машино-мест не менее 10-15м в зависимости;
- от степени огнестойкости приняты расстояние между зданиями;
- от контейнерной площадки для мусора до зданий не менее 15 метров.

Проезд пожарной техники к объектам застройки осуществляется по улицам, дорогам и проездам транспортной инфраструктуры проектируемого района. Конструкция дорожного полотна рассчитаны на нагрузку пожарного автомобиля. Ширина проезда не менее 6м.

Однако питьевое водоснабжение района от одного источника по одному водоводу будет обеспечиваться только по третьей категории, Третья категория надежности водоснабжения в соответствии с п.7.4 СП 31.13330.2012 допускает перерыв в подаче до 24 часов.

Расход воды на наружное пожаротушение зданий составляет от 5 до 15 литров в секунду.

Минимальный свободный напор в сети противопожарного водопровода при пожаротушении запроектирован не менее 10 метров.

Расстояние между пожарными водоисточниками принято согласно ст. 68 Федеральным законом от 22.07.2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и обеспечивает подачу воды в любую точку пожара.

У водоисточников, а также по направлению движения к ним, устанавливаются соответствующие указатели (объемные со светильником или плоские, выполненные с использованием светоотражающих покрытий, стойких к воздействию атмосферных осадков и солнечной радиации), с нанесенными на них цифрами, указывающие расстояние до них.

В настоящее время территория проектирования входит в зону действия ПЧ-87 ФГКУ"22-отряд ФПС по Пермскому краю", расположенной в с.Барда.

Проектирование ведется с учетом обеспечения проезда пожарных машин, карет скорой помощи, иных транспортных средств, в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

Класс конструктивной пожарной опасности – уточняется на стадии проектирования объектов. Степень огнестойкости – уточняется на стадии проектирования объектов. Уровень ответственности сооружений – нормальный.

Жилые дома располагаются на территориях индивидуальных земельных участков в соответствии с установленными границами застройки данных участков. Минимальное расстояние от границы земельного участка до жилых домов установлено 3м. Минимально возможное расстояние между жилыми домами на смежных участках 6м.

На территории участка проектирования отсутствует отдельная сеть пожаротушения. Системы пожаротушения при необходимости подключаются к сети холодного водоснабжения через отдельные колодцы.

Здания и сооружения, подлежащие защите автоматическими установками пожаротушения и оборудованию автоматической пожарной сигнализацией определяются на основании Федерального закона РФ от 22.07.2008г. №123-ФЗ и свода правил 5.13130.2009.

Все проектируемые общественные здания и сооружения расположенные на проектируемой территории должны быть оборудованы пожарной сигнализацией.

В результате воздействия современных средств поражения по территории может сложиться сложная инженерная обстановка, характеризующаяся образованием очагов поражения (территория, в пределах которой могут возникнуть массовые поражения людей, большие по масштабам разрушения зданий и сооружений). Для проведения аварийно-спасательных и аварийно-восстановительных работ потребуется привлечение значительных людских ресурсов и техники.

Для снижения возможных людских потерь от применения современных средств поражения целесообразно:

- в угрожаемый период проводить эвакуацию населения, т.е. провести комплекс мероприятий по организованному вывозу (выводу) населения из зон чрезвычайной ситуации или вероятной чрезвычайной ситуации (ЧС) природного и техногенного характера и его кратковременному размещению в заблаговременно подготовленных по условиям первоочередного жизнеобеспечения безопасных (вне зон действия поражающих факторов источника ЧС) районах;

- в местах размещения населения проводить укрытие в защитных сооружениях, способных (по техническим характеристикам) обеспечить сохранения жизни и трудоспособности укрываемого населения при применении противником современных средств поражения.

12. Основные технико-экономические показатели

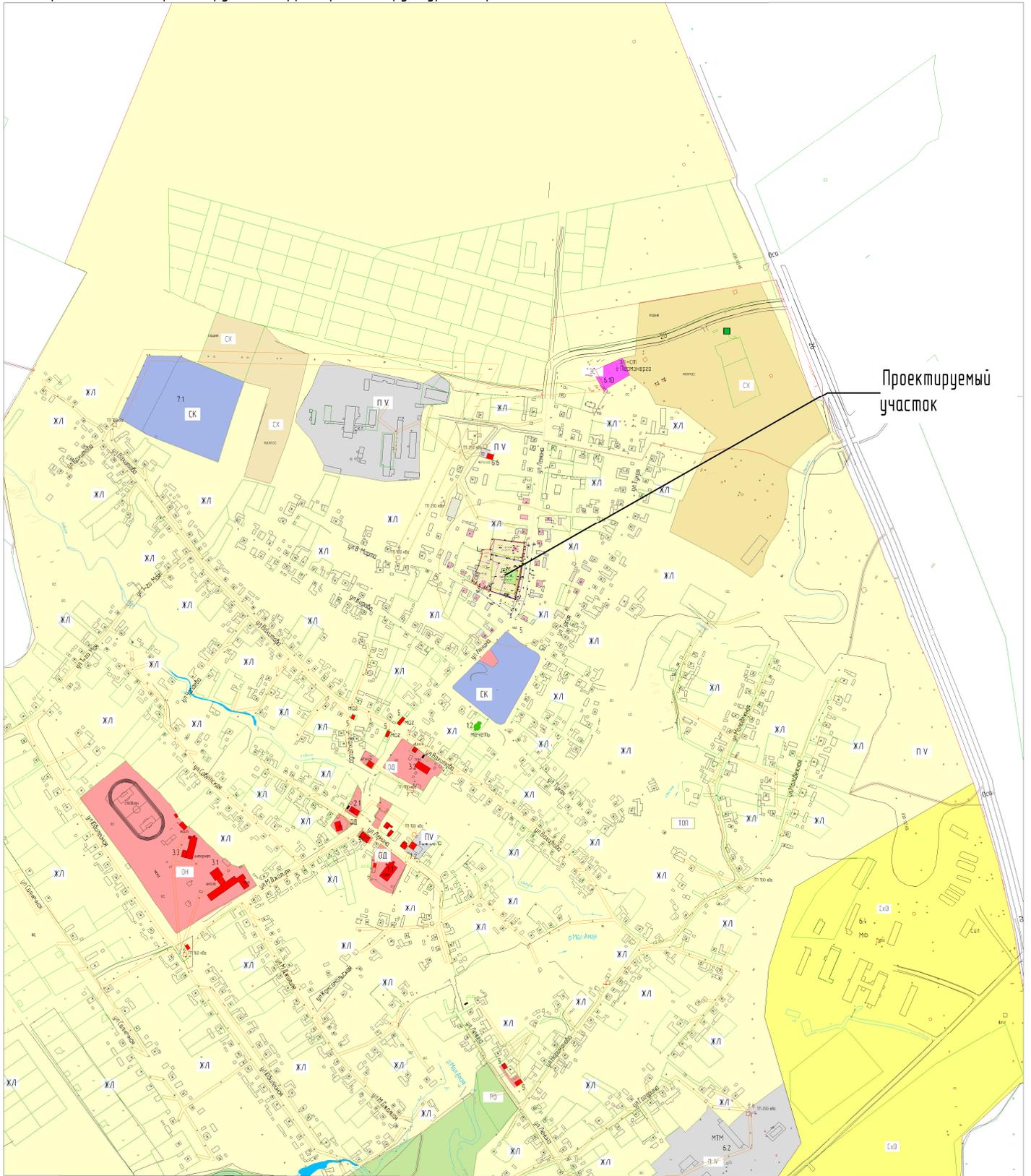
Таблица 12.1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проект
1	Территория			
1,1	Площадь проектируемой территории	га	0,76	0,76
1.2.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в том числе:			
	Жилая зона:			
	зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства:	га	0,4172	0,4173
1.3.	для ведения личного подсобного хозяйства	га	0,4172	0,4173
1.4.				
1.5.	для общего пользования (уличная сеть)	га	-	-
1.6.	Коэффициент застройки	%	-	0,05
1.7.	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,02
	Зоны особо охраняемых территорий			
1.8.	Зона объектов культурного наследия	га	3401	3400
2	Население			
2,1	Численность населения	чел	-	6
2,2	Плотность населения	чел/га	-	8
3	Жилищный фонд			
3,1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м	-	0,19

3,2	Новое жилищное строительство, индивидуальная жилая застройка	тыс. кв. м	-	-
4	Транспортная инфраструктура			
	Общая протяжённость улично – дорожной сети	км	-	0,225
	в том числе:			
	– магистральные улицы районного значения (главные)	км	-	-
4.1.	– основные	км	-	0,225
	- второстепенные	км	-	
	- проезды	км	-	
5	Инженерная инфраструктура			
5.1	<i>Водоснабжение</i>			
	Потребность в воде на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут	-	-
	Протяжённость сетей водоснабжения	км	-	-
	Водопроводных колодцев	шт.	-	-
	Пожарных гидрантов	шт.	-	-
5.2	<i>Водоотведение</i>		-	-
	Бытовая канализация		-	-
	Общее количество хозяйственно-бытовых сточных вод (из выгребов)	м ³ /сут	-	1,5
5.3	<i>Общее потребление тепла</i>			
	Общее теплоснабжение жилой застройки	Гкал/час	-	0,01
	итого:	Гкал/час	-	0,01
	Длина теплотрассы	м	-	-
5.4	<i>Газоснабжение</i>			
	Расчетная потребность в газоснабжении	м ³ /год	-	-
	ШРП	единиц	-	-

	Длина газопровода высокого давления	км	-	-
	Длина газопровода низкого давления	км		0,054
5.5	<i>Электроснабжение</i>			
	Расчетные расходы	кВт в час		6,8
	Длина Л 10 кВ	км		-
	Длина Л 0,4 кВ	км		0,029
	Установка КТП 250 кВа	единиц	-	-
5.6	<i>Обеспеченность телефонной сетью общего пользования</i>	номеров		-
	<i>Протяженность сетей</i>	км	-	-
5.7	<i>Количество твердых бытовых отходов</i>	куб.м/сут.	-	-
5.8	<i>Территории, требующие специальных мероприятий по инженерной подготовке</i>	га		
6	Охрана окружающей среды			
6.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	0,02

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0060233:40, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Барда, ул. Ленина, строение 37
 Схема расположения проектируемой территории в структуре с.Барда



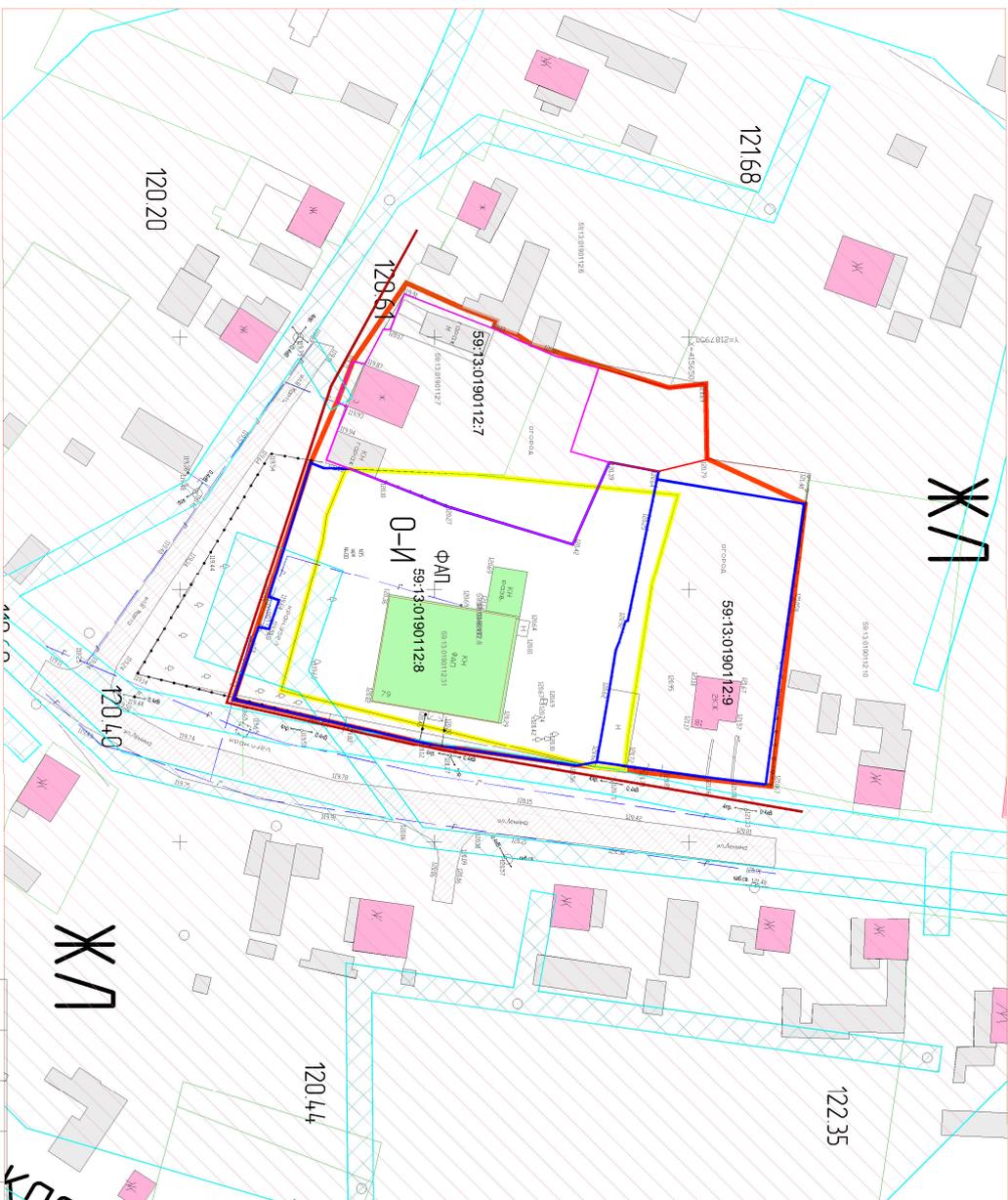
Условные обозначения

 Граница проектирования

№ п/п, № год, Подпись и дата, Взам. шиф. №

				04-21-ПТТ			
				Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:010112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Егачинка, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м			
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подпись	Дата	Масштаб	Лист	Листов
					Проект планировки территории		
Разраб.	Мустаев И.А.			12.21	1		
				Схема расположения территории в структуре с.Барда. Масштаб 1:10000			
				ИП Мустаев И.А.			
				Копировал			
				Формат			

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с. Емлачуха, ул. Ленина, строение 79, площадь 34,01 кв. м. Схема использования территории в первой подомовки проекта планировки территории и границы зон с особыми условиями использования территории



- Условные обозначения**
- Граница проектируемой
 - Границы земельных участков по сведениям ГКН
- Существующая застройка**
- Общественные, торговые и производственные здания
 - Жилые дома
 - Хозяйственные постройки
- Инженерные сети**
- Опоры ЛЭП
 - Газопровод
 - Канализация
- Элементылично-дорожной сети**
- Существующая дорога с асфальтовым покрытием
- Границы зон с особыми условиями использования территории**
- Охранная зона инженерных коммуникаций
 - Охранная зона объекта культурного наследия

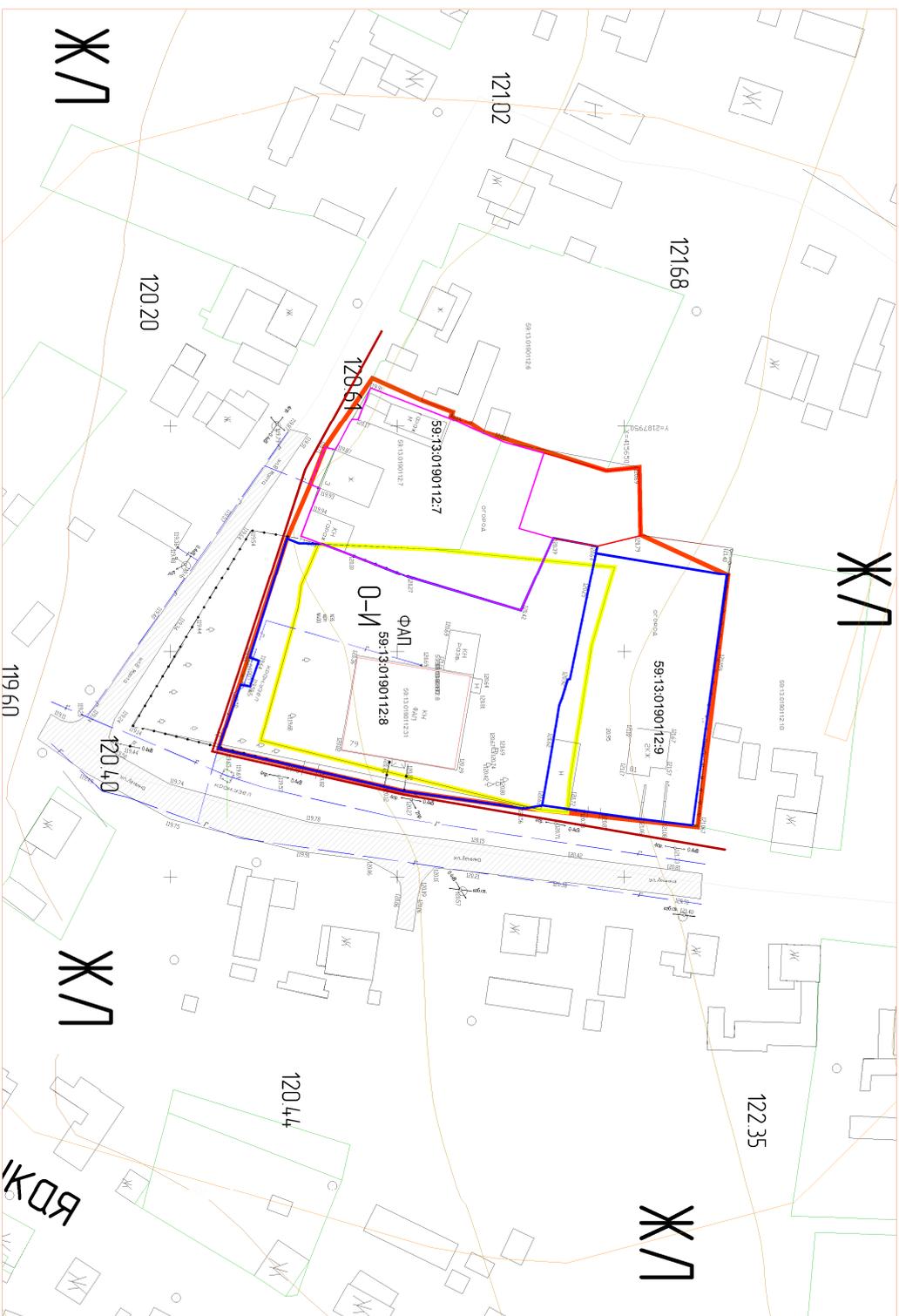
04-21-ПТТ

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с. Емлачуха, ул. Ленина, строение 79, площадь 34,01 кв. м.		Масштаб		Лист		Листов	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Проект планировки территории							
Разработ	Мухомов И.А.						
Схема использования территории в первой подомовки проекта планировки территории и границы зон с особыми условиями использования территории Мухомов И.А.				ИП Мухомов И.А.			
				Лист		2	

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардыжский, с.Елмачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 34,01 кв.м.

Схема вертикальной планировки территории



- Условные обозначения**
- Граница проектируемой
 - Границы земельных участков по сведениям ГИ
 - Проектируемые красные линии
 - Границы смежных земельных участков
 - Границы смежных земельных участков
 - Границы смежных земельных участков

- Элементы улично-дорожной сети**
- Существование дороги с автомобильным покрытием

04-21-П/ТТ

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардыжский, с.Елмачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 34,01 кв.м.		Масштаб 1:1000	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.
		Подпись	Дата
Проект планировки территории		Масштаб	Лист
Разраб.		Мустаев И.А.	12.21
		Масштаб	Лист
		Мустаев И.А.	3

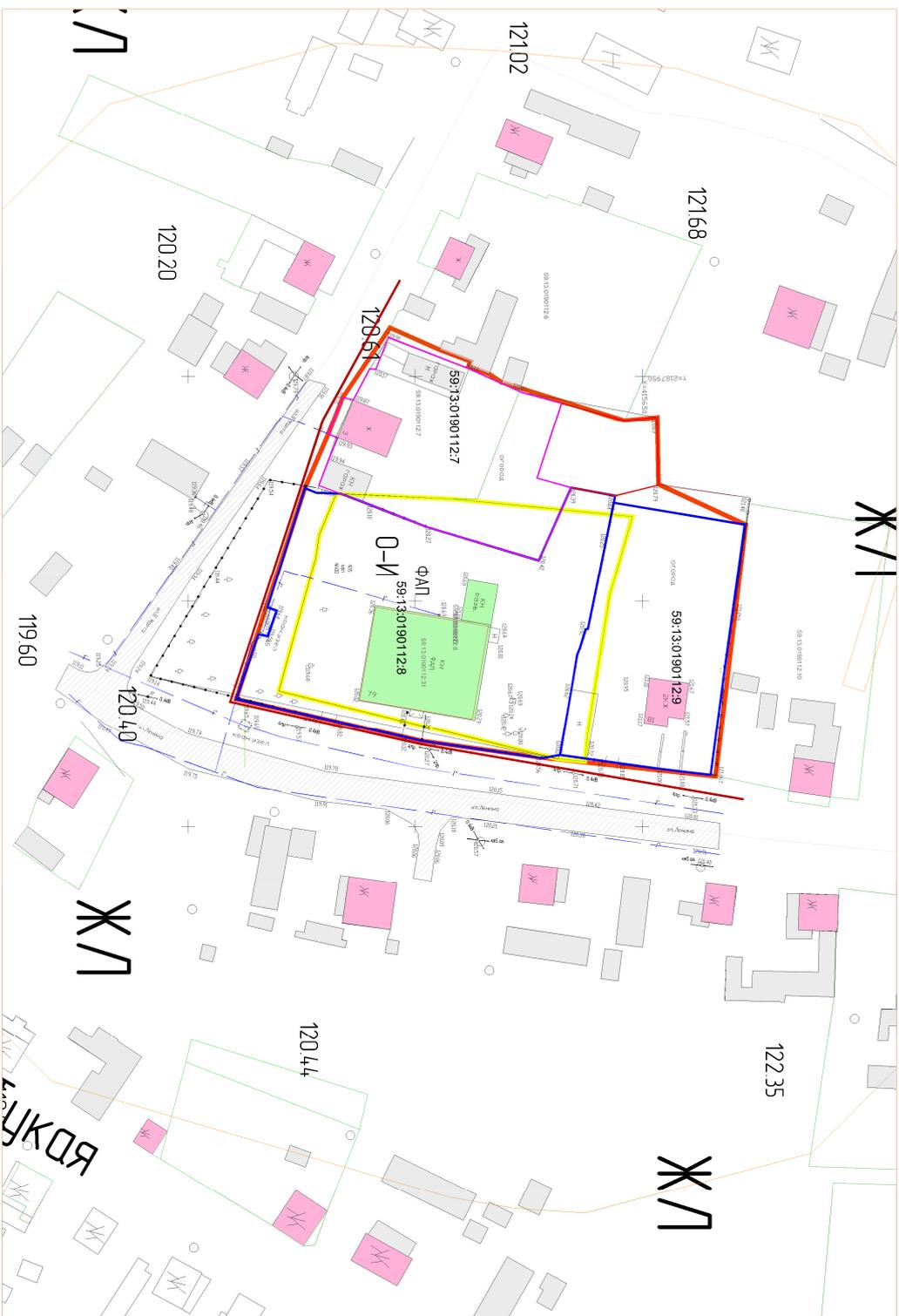
Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Копирова

Формат А3

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елмачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 34,01 кв.м.

Схема инженерного обеспечения



- Устойчивое обозначения**
- Граница проектируемой
 - Проектируемые водопроводные
 - Границы земельных участков по сведениям ГКА
 - Границы инженерных земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков путем перераспределения

- Существующая застройка**
- Обеспечение морозов и проветривание здания
 - Жилые дома
 - Хозяйственные постройки

- Инженерные сети**
- Опоры ЛЭП
 - Газопровод
 - Кабель связи

04-21-ПТТ

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елмачиха, ул. Ленина, строение 79 площадью 34,01 кв.м		Масштаб Лист Листов	
Изм	Колуч	Лист № док	Подпись Дата
Разраб	Мустаев И.А.	12.21	Схема инженерного обеспечения Масштаб 1:1000
Проект планировки территории		Масштаб	Лист Листов
			6

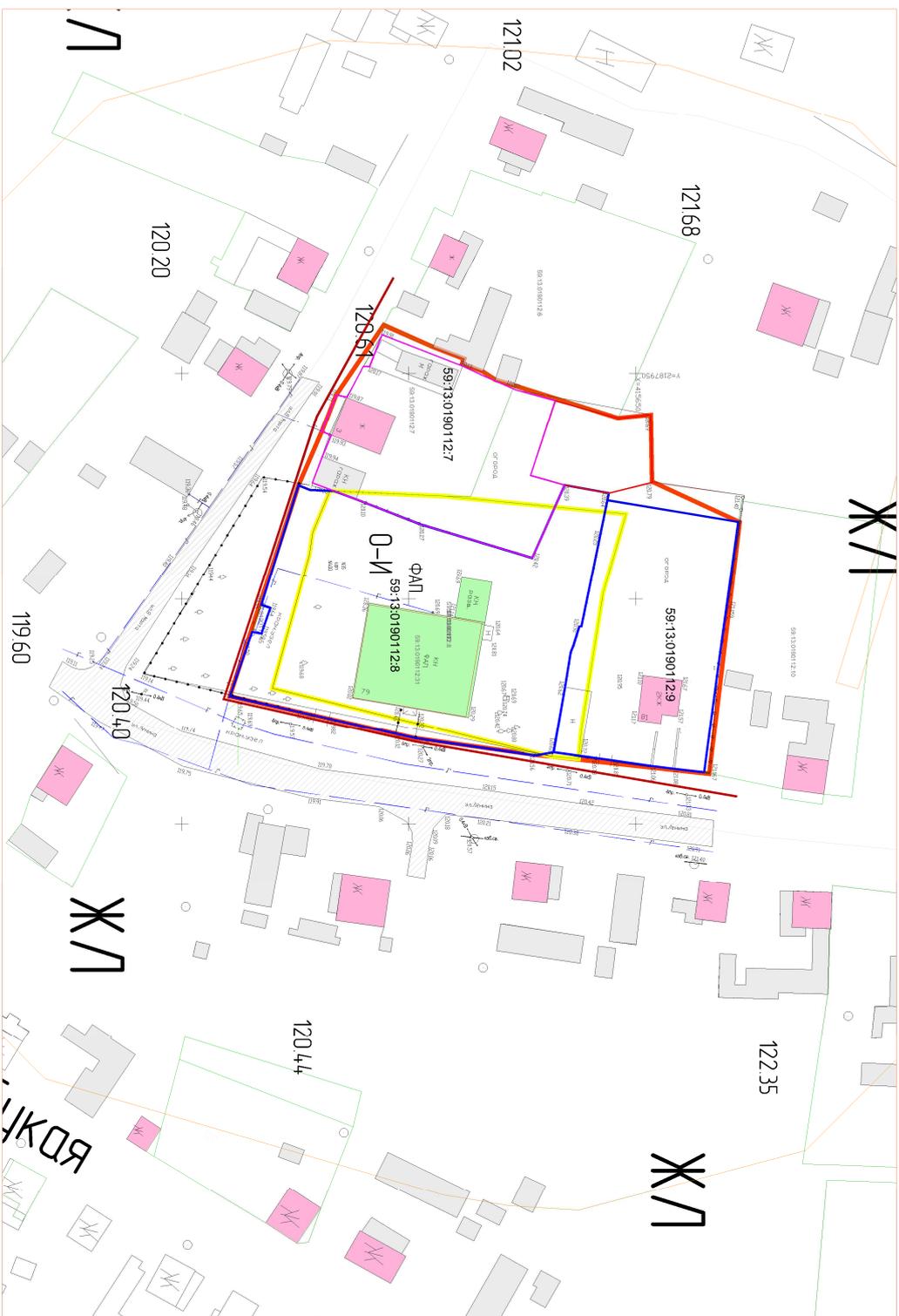
Капарова

Формат А3

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бордьяжский, с/Елпичиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.

Схема организации транспорта и улично-дорожной сети территории



- Устойчивое обозначения**
- Граница проектируемой
 - Проектируемые красные линии
 - Границы земельных участков по сведениям ГКА
 - Границы учтенных земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков путем перераспределения
- Существующая застройка**
- Общественные, торговые и производственные здания
 - Жилые дома
 - Хозяйственные постройки
- Элементы улично-дорожной сети**
- Существующая застройка с автомобильным покрытием

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

		04-21-ПТТ	
Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бордьяжский, с/Елпичиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.
		Подпись	Дата
Проект планировки территории		Масштаб	Лист
			Листов
Разработ	Мустаев И.А.	12.21	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети территории. Масштаб 1:1000
		ИПТ Мустаев И.А.	

Копирова Вал. Формат А3

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МУСТАЕВ ИЛГИЗ АГЛЯМОВИЧ
свидетельство №003834227 от 15.06.2011г.
ИНН: 311594416600015

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.

**Основные положения
04-21-ПШТ**

Индивидуальный предприниматель

И.А.Мустаев



Барда, 2021

Состав проекта

№	Наименование	Масштаб	Кол. листов	Гриф секр.
1	2	3	4	5
<u>Текстовые материалы</u>				
1	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Материалы по обоснованию		38	Н/С
2	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Утверждаемая часть проекта планировки территории		15	Н/С
3	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Проект межевания территории		28	Н/С
<u>Графические материалы</u>				
№ на схеме	Материалы по обоснованию			
1	Схема расположения Элемента планировочной структуры в планировочной структуре села	1:5000	1	Н/С
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории и границы зон с особыми условиями использования территорий	1:500		Н/С
3	Схема вертикальной планировки территории	1:500	1	Н/С
6	Схема инженерного обеспечения территории	1:500	1	Н/С
7	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети территории	1:500	1	Н/С
Утверждаемая часть				
4	Схема функционального зонирования территории	1:500	1	Н/С
5	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	1:500	1	Н/С
8	Схема границ красных линий	1:2000	1	Н/С
Проект межевания				
9	Схема границ земельных участков на кадастровом плане	1:500	1	Н/С

Оглавление

Введение	4
1. Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения	7
1.1. Проектный баланс территории.....	7
1.2. Размещение объектов местного значения	7
1.3. Планируемое размещение объектов инженерной инфраструктуры.....	8
1.4. Инженерная подготовка территории	8
1.5. Мероприятия по организации движения транспорта и пешеходов.....	9
1.6. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения к объектам	9
1.5. Определение параметров планируемого строительства систем социального обслуживания.....	9
1. Установка красных линий	10
2. Мероприятия по благоустройству территории.....	10
3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера 11	
4. Предложения по межеванию территории	12
5. Основные технико-экономические показатели	13

Введение

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м. разработан индивидуальным предпринимателем Мустаевым И.А. (квалификационный аттестат кадастрового инженера № 59-11-403 от 11.05.2011, Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров регионов Урала и Поволжья» (Ассоциация «СРО КИРУиП»)) на основании договора в соответствии с заданием заказчика, распоряжения администрации Бардымского муниципального района, технического задания на разработку документации проекта планировки.

Проект планировки и межевания территории выполнен в соответствии с действующим законодательством.

Основными целями и задачами разработки проекта планировки территории являются: определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установление красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; установление характеристик и параметров объектов капитального строительства; зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

При разработке проекта планировки и проекта межевания учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы (с изменениями и дополнениями):

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция);

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция);

Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

Федеральный закон от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ (ред. от 25.07.2011) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (действующая редакция);

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (действующая редакция);

Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;

Федеральный закон 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Распоряжение Правительства РФ от 03 июля 1996 г. № 1063-р (ред. от 13.07.2007) «О Социальных нормативах и нормах» (действующая редакция);

Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

ГОСТ 12.1.004-91* Пожарная безопасность. Общие требования;

СП 35-101-2001 Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения;

СП 5.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования;

СП 6.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности;

СП 8.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности;

СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги»;

СНиП 41-02-2003. «Тепловые сети»;

СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения»;

СП 31.13330.2011 «СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

СП 60.13330.2010 «СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование»;

СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;

СП 59.13330.2010 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов»;

СанПиН 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Инструкция по проектированию городских электрических сетей (РД 34.20-185-94 с дополнением раздела 2); М.: Энергоатомиздат, 1995;

«Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98;

СНиП 2.01.51-90. «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

ВСН ВК 4 – 90;

Инструкция «Порядок разработки раздела ИТМ ГО. Мероприятия по предупреждению ЧС» – СП 11-112-2001;

«Руководство по эвакуации населения в чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера». ВНИИ ГОЧС. Москва, 1996;

«Руководство по организации планирования, обеспечения и проведения эвакуации населения в военное время». ВНИИ ГОЧС. Москва, 1997;

«Руководство по составлению раздела ИТМ ГО в проектах генеральных планов городов, проектах планировки и застройки городов и населенных пунктов», Москва, 1986;

НПБ 101-95. Нормы проектирования объектов пожарной охраны;

Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 « Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

Генеральный план Елпачихинского сельского поселения Пермского края утвержденный Решением Земского Собраниа Бардымского муниципального района от 10.12.2019 № 696;

Правила землепользования и застройки Елпачихинского сельского поселения, применительно к части территории, утвержденные Решением Земского Собраниа Бардымского муниципального района от 05.12.2019 № 694;

И другими нормами и стандартами, а также в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией, материалами исходных данных представленных Заказчиком.

1. Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения

1.1. Проектный баланс территории

Согласно материалам проекта планировки («Функциональное зонирование территории» лист 4) территория проектирования занимает площадь 7573 кв.м.

Проектный баланс территорий выполнен в соответствии с функциональными зонами, в которые объединены земли по требованиям Градостроительного кодекса РФ, приводится в таблице 1.

Таблица 1

Проектный баланс территории

Наименование территорий	Площадь, кв.м.	% ко всей территории
1	2	3
Общая площадь земель в границах проектирования	7573	100
в том числе:		
1. Жилая зона:	4173	55
Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства	4173	55
2. Зоны особо охраняемых территорий	3400	45
Зона объектов культурного наследия	3400	45

1.2. Размещение объектов местного значения

Проектом предлагается:

уточнение границ земельных участков с кадастровыми номерами 59:13:0190112:8 и 59:13:0190112:9;

образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 59:13:0190112:7 и земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства

образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения огородничества.

В границах защитной зоны объекта культурного наследия действует - Режим использования земель в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их

параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Застройка формируется трехметровыми отступами от границ с соседними участками, а так же 3 м отступами линий регулирования градостроительной деятельности от границ участков по фасаду. Зона представлена кварталом, ограниченными красными линиями с разбивкой на земельные участки. Граница участков частично совпадает с красной линией. Размеры и конфигурации кварталов жилой застройки обусловлены требованиями нормативных технических документов, принятыми вариантами типов жилых домов и предельными параметрами застройки.

Каждому участку предусмотрен непосредственный доступ к инженерно-техническим сетям, проходящим вдоль улиц (сети газопровода, опора освещения для подключения электроснабжения, ШРП).

Между жилыми кварталами предусмотрены пожарные проезды 5-25 метров шириной.

Проектом предусмотрена единая улично-дорожная сеть микрорайона в увязке с прилегающими к нему территориями, существующими улицами и дорогами. Обеспечивается беспрепятственная транспортная и пешеходная связь всех кварталов друг с другом, с рекреационными и социальными объектами, объектами инженерной инфраструктуры.

1.3. Планируемое размещение объектов инженерной инфраструктуры

Данным проектом развитие инженерной инфраструктуры не предусматривается.

1.4. Инженерная подготовка территории

Схема вертикальной планировки территории выполнена в проектных отметках и уклонах по проезжим частям.

Для правильной организации поверхностного стока дождевых и талых вод проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 0,005 до 0,070 в соответствии со СП 42.13330.2011 и создана непрерывная сеть водоотвода по лоткам проезжих частей проездов. Для создания нормативных уклонов по улично-дорожной сети на ряде участков проектируется подсыпка, либо срезка грунта.

Организация рельефа на территории обеспечивает отвод ливневых вод по кюветам жилых улиц в сторону р. Мал.Амзя.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории представлена в материалах по обоснованию проекта планировки в масштабе 1:1000.

1.5. Мероприятия по организации движения транспорта и пешеходов

Транспортная инфраструктура представлена существующими улицами, строительство новых дорог не планируется.

Хранение автомобилей, в том числе специализированного транспорта, предусматривается в границах участков.

Схема организации транспорта и улично-дорожной сети представлена в масштабе 1:500.

1.6. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения к объектам

По наружному фронту необходимо предусмотреть асфальтированный пешеходный тротуар.

Для передвижения маломобильных групп населения по территории микрорайона следует предусмотреть следующие мероприятия:

- высота бордюров по краям пешеходных путей не более 0,05м;
- в местах пересечения пешеходных путей и транспортных коммуникаций бортовые камни отсутствуют, а пешеходные тротуары сопрягаются с проезжей частью при помощи пандуса с уклоном не более 1:12;
- уклон пешеходных дорожек и тротуаров принят в пределах: продольные – 0–5‰, поперечные - 20‰;
- поверхности покрытий пешеходных путей устраивать твердыми, прочными, не допускающими скольжения.

1.5. Определение параметров планируемого строительства систем социального обслуживания

Рассматриваемый участок расположен в центральной части с.Елпачиха. Главным общественным центром с.Елпачиха является ул.Ленина и примыкающая к ней территория. В данной местности располагается большинство административных и общественных зданий села, включая администрацию села и района, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, детские сады, школа, узел связи, СВА.

1.6. Установка красных линий

Проектом установлены красные линии (см. лист 8 «Схема границ красных линий»), которые обозначают планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, тротуары. Ведомость координат красных линий в границах проектирования сведена в таблицу 3.

Территорией общего пользования может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, скверы, бульвары).

Таблица 1.6. Координаты красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>n1</i>	415596,68	2187928,84
<i>n2</i>	415579,77	2187959,55
<i>n3</i>	415559,27	2188022,31
<i>n4</i>	415601,34	2188031,82
<i>n5</i>	415672,36	2188043,99

2. Мероприятия по благоустройству территории

В целях создания комфортных условий для проживания, повседневного отдыха населения и занятия спортом проект предусматривается комплексное благоустройство территории:

- озеленение;
- устройство пешеходных зон;
- наружное освещение.

Проектом предусматриваются мероприятия по озеленению с внесением растительного слоя земли 15см. На свободной от застройки и твердых покрытий территории предусматривается нормативное озеленение в виде высадки деревьев, кустарников и газона.

Примерный состав газона:

- карликовый клевер белый + розовый.

Примерный состав деревьев:

- рябина, липа, береза.

Работы по озеленению и благоустройству должны производиться после производства всех предшествующих работ: вертикальной планировки, прокладки подземных коммуникаций, устройства автодорог, площадок и тротуаров.

Проектом предусмотрены пешеходные тротуары вдоль всех улиц и проездов.

Отведение дождевых сточных вод предусматривается открытым способом. Дождевые стоки являются условно чистыми, так как на проектируемой территории не предполагается строительство каких-либо предприятий или ведение иной хозяйственной деятельности, загрязняющей среду.

Вдоль всех улиц и проездов запроектировано предложение по наружному освещению.

Для обеспечения уборки проектируемой территории, сбора и удаления твердых бытовых отходов предусмотрен сбор и вывоз твердых отходов в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями осуществляется по плано-регулярной системе согласно утвержденным графикам. Периодичность устанавливается исходя из местных условий, в соответствии с правилами содержания населенных мест. Место обеззараживания и переработки твердых бытовых отходов определяется по согласованию с администрацией Бардымского муниципального района.

3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

В настоящее время территория проектирования входит в зону действия пожарного депо, расположенного в с.Елпачиха.

Проектирование ведется с учетом обеспечения проезда пожарных машин, карет скорой помощи, иных транспортных средств, в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

На территории проектируемой территории отмечается проявление следующих опасных явлений: заболоченность, метеорологические явления. Эти процессы обуславливают возможность возникновения чрезвычайных ситуаций. В непосредственной близости от участка проектирования взрывопожароопасные и химически опасные объекты отсутствуют.

Класс функциональной пожарной опасности запроектированных зданий –Ф1.4; Ф3.1.

Класс конструктивной пожарной опасности – уточняется на стадии проектирования объектов. Степень огнестойкости – уточняется на стадии проектирования объектов. Уровень ответственности сооружений – нормальный.

Жилые дома располагаются на территориях индивидуальных земельных участков в соответствии с установленными границами застройки

данных участков. Минимальное расстояние от границы земельного участка до жилых домов установлено 3м. Минимально возможное расстояние между жилыми домами на смежных участках 6м.

Сбор ТБО от индивидуальных домов предусмотрен с одновременным вывозом по отдельно заключенным договорам.

На территории участка проектирования отсутствует отдельная сеть пожаротушения. Системы пожаротушения при необходимости подключаются к сети холодного водоснабжения через отдельные колодцы.

4. Предложения по межеванию территории

Проектируемая территория расположена в центральной части с.Елпачиха, разделена на участки в соответствии с видом их использования. Границы участков и их функциональное назначение приведены на схеме межевания территории района.

Площадь территории, отведенной под проектирование, ориентировочно составляет 7573 кв.м. Территория застроена.

Планируется:

уточнение границ земельных участков с кадастровыми номерами 59:13:0190112:8 и 59:13:0190112:9;

образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 59:13:0190112:7 и земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства

образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения огородничества.

5. Основные технико-экономические показатели

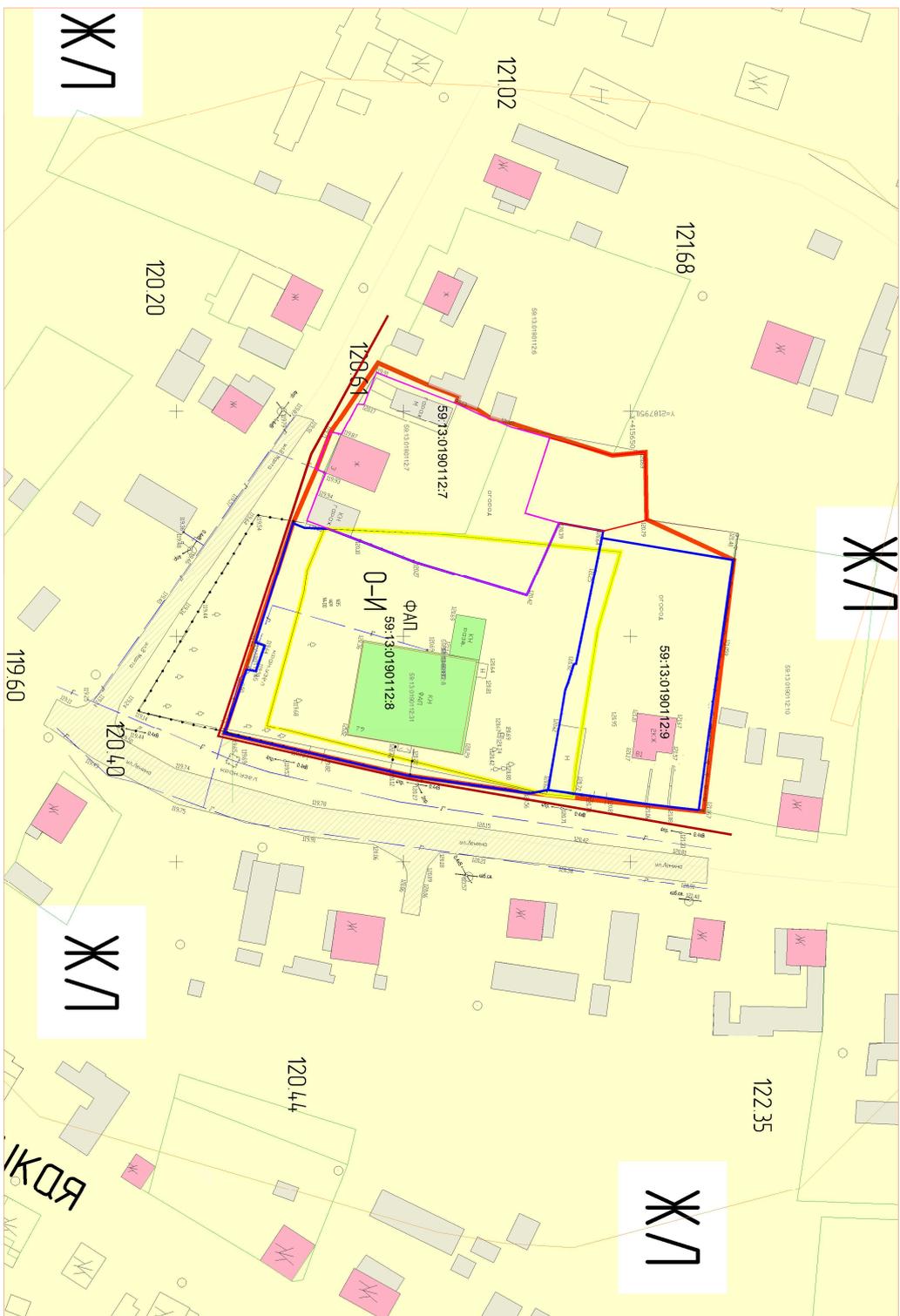
Таблица 5.1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проект
1	Территория			
1,1	Площадь проектируемой территории	га	0,76	0,76
1.2.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в том числе:			
	Жилая зона:			
	зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства:	га	0,4172	0,4173
1.3.	для ведения личного подсобного хозяйства	га	0,4172	0,4173
1.4.				
1.5.	для общего пользования (уличная сеть)	га	-	-
1.6.	Коэффициент застройки	%	-	0,05
1.7.	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,02
	Зоны особо охраняемых территорий			
1.8.	Зона объектов культурного наследия	га	3401	3400
2	Население			
2,1	Численность населения	чел	-	6
2,2	Плотность населения	чел/га	-	8
3	Жилищный фонд			
3,1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м	-	0,19

3,2	Новое жилищное строительство, индивидуальная жилая застройка	ТЫС. КВ. М	-	-
4	Транспортная инфраструктура			
	Общая протяжённость улично – дорожной сети	КМ	-	0,225
	в том числе:			
	– магистральные улицы районного значения (главные)	КМ	-	-
4.1.	– основные	КМ	-	0,225
	- второстепенные	КМ	-	
	- проезды	КМ	-	
5	Инженерная инфраструктура			
5.1	<i>Водоснабжение</i>			
	Потребность в воде на хоз-питьевые нужды	м ³ /СУТ	-	-
	Протяженность сетей водоснабжения	КМ	-	-
	Водопроводных колодцев	ШТ.	-	-
	Пожарных гидрантов	ШТ.	-	-
5.2	<i>Водоотведение</i>		-	-
	Бытовая канализация		-	-
	Общее количество хозяйственно-бытовых сточных вод (из выгребов)	м ³ /СУТ	-	1,5
5.3	<i>Общее потребление тепла</i>			
	Общее теплоснабжение жилой застройки	Гкал/час	-	0,01
	итого:	Гкал/час	-	0,01
	Длина теплотрассы	М	-	-
5.4	<i>Газоснабжение</i>			
	Расчетная потребность в газоснабжении	м3/год		-

	ШРП	единиц	-	-
	Длина газопровода высокого давления	км	-	-
	Длина газопровода низкого давления	км		0,054
5.5	<i>Электроснабжение</i>			
	Расчетные расходы	кВт в час		6,8
	Длина Л 10 кВ	км		-
	Длина Л 0,4 кВ	км		0,029
	Установка КТП 250 кВа	единиц	-	-
5.6	<i>Обеспеченность телефонной сетью общего пользования</i>	номеров		-
	<i>Протяженность сетей</i>	км	-	-
5.7	<i>Количество твердых бытовых отходов</i>	куб.м/сут.	-	-
5.8	<i>Территории, требующие специальных мероприятий по инженерной подготовке</i>	га		
6	Охрана окружающей среды			
6.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	0,02

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Емлачуха, ул. Ленина, строение 79, площадью 34,01 кв.м. Схема функционального зонирования



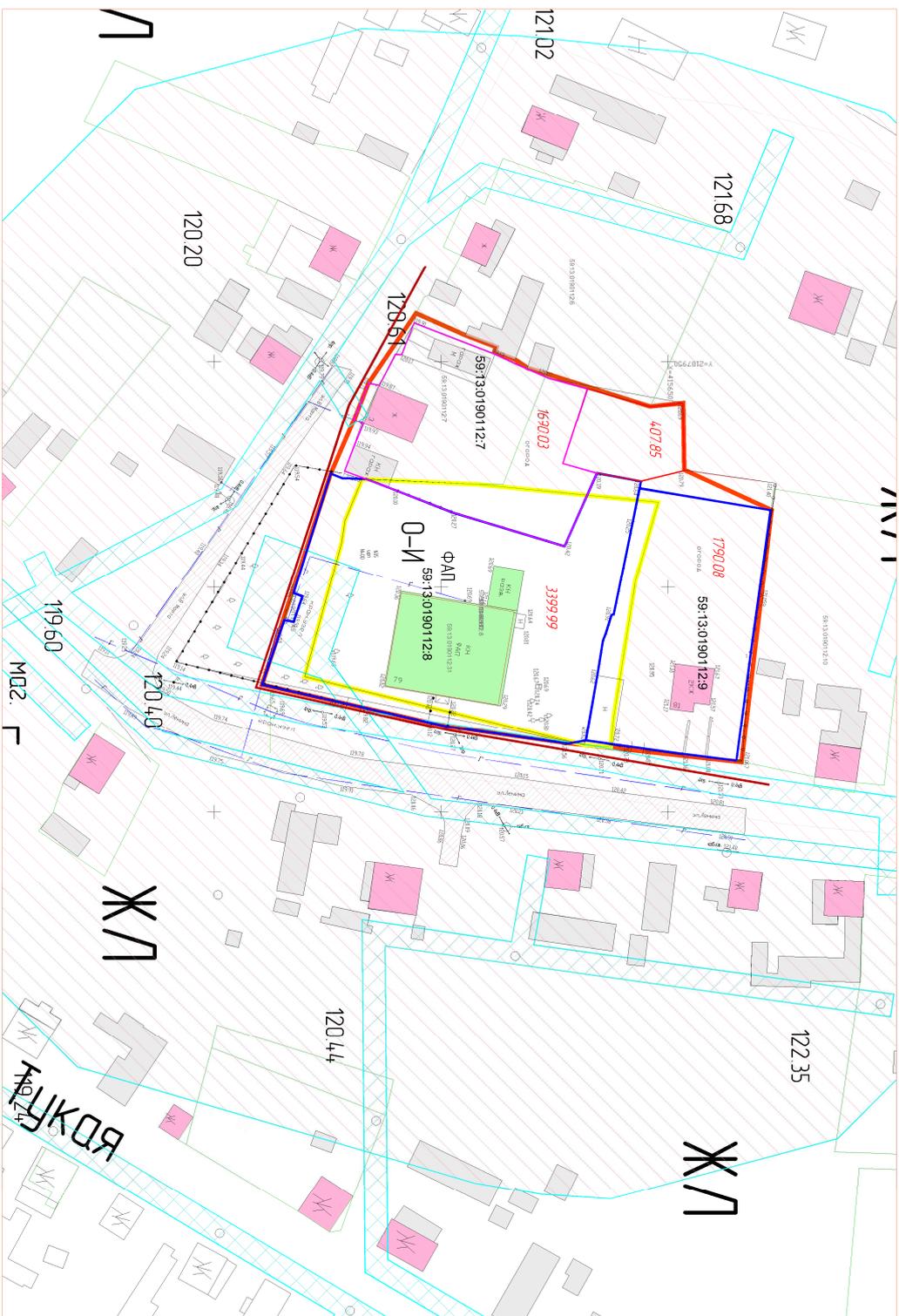
- Условные обозначения**
- Граница проектируемой территории
 - Границы земельных участков по сведениям ГИИ
 - Проектируемые красные линии
 - Границы именованных земельных участков
 - Границы обозначенных земельных участков
 - Границы обозначенных земельных участков путем перераспределения
- Существующая застройка**
- Обеспечение, морозильные и производственные здания
 - Хлебные дворы
 - Хозяйственные постройки
- Функциональное зонирование**
- Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства
 - Зона объектов культурного наследия

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Имя		Лист		№ документа		Подпись		Дата	
Работавший		Мустаев И.А.		И.И.		И.И.		12.21	
<p>Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Емлачуха, ул. Ленина, строение 79, площадью 34,01 кв.м.</p> <p>Проект планировки территории</p> <p>Схема функционального зонирования</p> <p>Масштаб 1:1000</p>									
Масштаб		Лист		Лист		Лист		Лист	
1:1000		4		4		4		4	

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елмачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 34,01 кв.м.

Чертеж планировки территории (основной чертеж)



- Устойчивое обозначения**
- Границы преамблирования
 - Препятствующие красные линии
 - Границы земельных участков по сведениям ГКН
 - Границы уточненных земельных участков
 - Границы образующих земельных участков
 - Границы образующих земельных участков путем перераспределения

- Существующая застройка**
- Обеспечение мороза и проветривание зданий
 - Жилые дома
 - Хозяйственные постройки

- Инженерные сети**
- Опоры ЛЭП
 - Газопровод
 - Кабель связи

- Границы зон с особыми условиями использования территории**
- Охранная зона инженерных коммуникаций
 - Элементы улично-дорожной сети
 - Существующая дорожка с асфальтовым покрытием

04-21-П/ТТ

Изм.		Копия		Лист		№ док.		Подпись		Дата	
<p>Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елмачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 34,01 кв.м</p>											
Проект планировки территории				Масштаб		Лист		Листов			
Разработ				Мусатов И.А.		12.21		Чертеж планировки территории (основной чертеж)			
				1:1000				ИП Мусатов И.А.			

Копирова А.З.

Формат А3

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МУСТАЕВ ИЛГИЗ АГЛЯМОВИЧ
свидетельство 59 №003834227 от 15.06.2011г.
ИНН: 311594416600015

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.

**Проект межевания территории
04-21-ППТ**

Индивидуальный предприниматель

И.А.Мустаев



Барда, 2021

Состав проекта

№	Наименование	Масштаб	Кол. листов	Гриф секр.
1	2	3	4	5
<u>Текстовые материалы</u>				
1	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Материалы по обоснованию		38	Н/С
2	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Утверждаемая часть проекта планировки территории		15	Н/С
3	Пояснительная записка Том 1. «Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.» Проект межевания территории		28	Н/С
<u>Графические материалы</u>				
№ на схеме	Материалы по обоснованию			
1	Схема расположения Элемента планировочной структуры в планировочной структуре села	1:5000	1	Н/С
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории и границы зон с особыми условиями использования территорий	1:500		Н/С
3	Схема вертикальной планировки территории	1:500	1	Н/С
6	Схема инженерного обеспечения территории	1:500	1	Н/С
7	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети территории	1:500	1	Н/С
Утверждаемая часть				
4	Схема функционального зонирования территории	1:500	1	Н/С
5	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	1:500	1	Н/С
8	Схема границ красных линий	1:2000	1	Н/С
Проект межевания				
9	Схема границ земельных участков на кадастровом плане	1:500	1	Н/С

Оглавление

1.	<i>Общие данные</i>	4
2.	<i>Градостроительный анализ территории</i>	5
2.1	<i>Функционально-планировочная организация территории проектирования</i>	5
2.2	<i>Действующая система землепользования</i>	6
3.	<i>Проектные решения</i>	8
3.1	<i>Порядок формирования границ земельных участков</i>	20
4.	<i>Основные технико-экономические показатели</i>	22
5.	<i>Приложение</i>	25

1. Общие данные

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бардымский, с.Елпачиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м. разработан индивидуальным предпринимателем Мустаевым И.А. (квалификационный аттестат кадастрового инженера № 59-11-403 от 11.05.2011, Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров регионов Урала и Поволжья» (Ассоциация «СРО КИРУиП»)) на основании договора в соответствии с Задаaniem заказчика, распоряжения администрации Бардымского муниципального района, технического задания на разработку документации проекта планировки..

Проект планировки и межевания территории выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией:

1. Федеральный закон от 25 октября 2001 года «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
3. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» №191 – ФЗ.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года.
5. Постановление правительства Российской Федерации от 02 февраля 1996 № 105 «Об утверждении положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений».
6. СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
7. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утверждена приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
9. «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98.

В процессе разработки проекта межевания территории:

- получены сведения государственного кадастра недвижимости (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), проведен анализ и изучение полученных сведений государственного кадастра недвижимости о земельных

участках, содержащихся в государственном кадастре недвижимости;

- определены координаты границ и площадей проектируемых земельных участков;
- подготовлены чертежи межевания территории проекта межевания территории;
- подготовлен проект межевания территории в кадастровом квартале 59:13:0190112, площадью 7573 кв.м..

Объектом проектирования является территория примерной площадью 7573 кв.м.

Целью разработки проекта межевания территории является уточнение земельных участков, образование земельного участка путем перераспределения земельных участков, прошедших государственной кадастровый и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

Проектируемые земельные участки согласно карты зонирования расположены в зоне ЖЛ(зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства) и в зоне ОИ (зона объектов культурного наследия).

2. Градостроительный анализ территории

2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки и межевания территории находится в границах квартала 59:13:0190112 и расположена в центральной части села Елпачиха. Согласно сведениям

государственного кадастра недвижимости, земельные участки, расположенные внутри территории относятся к категории «земли населенных пунктов». Границы участков и их функциональное назначение приведены на схеме межевания территории района.

Площадь территории, отведенной под проектирование, ориентировочно составляет 7573 кв.м. Территория частично застроена.

Проектом предлагается уточнение границ земельных участков с кадастровыми номерами 59:13:0190112:8 и 59:13:0190112:9, образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 59:13:0190112:7 и земель, находящихся в муниципальной собственности, образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Проектируемая территория расположена на восточном склоне среднерусской возвышенности на северо-западной окраине.

Анализируемый участок имеет вытянутую форму и ориентирован с юго-востока на северо-запад. Автомобильная дорога, соединяющая проектируемый район с населенным пунктом расположена вдоль восточной и южной стороны участка.

Участок имеет спокойный рельеф, общий перепад высот составляет 1,9 м. Наиболее высокая часть участка с абсолютной отметкой 121.40 расположена ближе к его северной окраине. Понижение рельефа идет в южном (до отм.119.50) направлении. Уклон идет в направлении реки Мал.Амзя.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Елпачихинского сельского поселения, применительно к части территории, от 05.12.2019 № 694 проектируемый участок расположен в территориальной зоне с индексом **ЖЛ - Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства** и **ОИ - Зона объектов культурного наследия**.

Таблица 2.1. Перечень земельных участков фактического землепользования

Но ме р п/ п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объек та недви жимос ти	Адрес	Площа дь или основн ая характ еристи ка	Катег ория земель	Виды разрешен ного использо вания	Форма собстве нности	Примеч ание
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	59:13:0190112:7	Земель ный участо	край Пермский, р-н	1 100,01 кв. м	Земли населё нных	Для ведения личного	-	-

		к	Бардымский, с. Елпачиха, ул. 8-Марта, дом 3		пункто в	подсобно го хозяйства		
2	59:13:0190112:8	Земельный участок	край Пермский, р-н Бардымский, с. Елпачиха, ул. Ленина, строение 79	3 401 кв. м	Земли населённых пунктов	для размещения санитарно-врачебной амбулатории	Собственность публичных образований	-
3	59:13:0190112:9	Земельный участок	край Пермский, р-н Бардымский, с. Елпачиха, ул. Ленина, дом 81	1 200 кв. м	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	-

2.2 Действующая система землепользования

На сегодняшний день участок проектирования застроен, земельные участки предоставлены в собственность, аренду. Регулирование отношений, связанных с установлением прав собственников объектов, расположенных в границах проектирования основывается на комплексных мерах, определенных действующим земельным, градостроительным, жилищным и гражданским законодательством.

В характеристиках каждого формируемого земельного участка сходятся интересы как отдельного собственника объекта недвижимости, так и непосредственно соседей, а также и интересы всего сельского сообщества.

Задача межевания земельных участков является специфичной и обусловлена временным и пространственным процессом развития.

На территории поселения действует механизм адаптированного к местным условиям нормирования площадей земельных участков, формируемых под жилищное строительство. Установлены местные нормативы градостроительного проектирования для расчета площади земельных участков.

Планировочное решение микрорайона выполнено проектом планировки согласно градостроительных требований.

3. Проектные решения

При разработке проекта выполнены следующие мероприятия:

уточнение границ земельных участков с кадастровыми номерами 59:13:0190112:8 и 59:13:0190112:9;

образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 59:13:0190112:7 и земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства

образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, с видом разрешенного использования – для ведения огородничества.

При формировании границ земельного участка было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;
- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Общая площадь проектируемой территории составит 7573 кв.м.

Площадь уточняемого земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8 – 3400 кв.м.

Площадь уточняемого земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:9 – 1790±15 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка 59:13:0190112:7 и земель, находящихся в муниципальной собственности - 1690±14 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности - 408±7 кв.м.

Проектный баланс территорий выполнен в соответствии с функциональными зонами, в которые объединены земли по требованиям Градостроительного кодекса РФ, приводится в таблице 1.

Таблица 1

Проектный баланс территории

Наименование территорий	Площадь, кв.м.	% ко всей территории
1	2	3
Общая площадь земель в границах проектирования	7573	100
в том числе:		
1. Жилая зона:	4173	55
Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства	4173	55
2. Зоны особо охраняемых территорий	3400	45
Зона объектов культурного наследия	3400	45

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования; в границах проектируемых земельных участков - с учетом местных нормативов градостроительного проектирования, а также с учетом Правил землепользования и застройки Елпачихинского сельского поселения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Елпачихинского сельского поселения, применительно к части территории, от 05.12.2019 № 694 проектируемый участок расположен в территориальной зоне с индексом **ЖЛ - Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства** и **ОИ - Зона объектов культурного наследия**.

ЖЛ Зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки предоставляются юридическим и физическим лицам, в том числе для бесплатного предоставления многодетным семьям.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования зоны		
Для индивидуального жилищного строительства	<p>Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);</p> <p>выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений</p>	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных</p>	2.2
Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p>	2.3
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны		
Коммунальное обслуживание*	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с</p>	3.1

	предоставлением им коммунальных услуг)	
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды разрешенного использования		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молебные дома);	3.7

	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8

*Применяется только при отсутствии негативного воздействия на окружающую среду.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства (определяются в составе по документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела правил). Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011, СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-01-2003 "Жилые здания многоквартирные" (СНиП 2.08.01-89*);
- СНиП 31-01-2001 "Дома жилые одноквартирные";
- СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства";
- "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22 июля 2008г. №123-ФЗ.
- СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях";
- региональными нормативами градостроительного проектирования;
- местными нормативами градостроительного проектирования;
- другие действующие нормативы и технические регламенты.

Параметры разрешенного строительства:

п	Минимальные и максимальные размеры	Ед.и зм.	Значение
1	Минимальная площадь земельного участка ЛПХ [27]	га	0,06
2	Минимальная площадь земельного участка ИЖС [27]	га	0,06
3	Максимальная площадь земельного участка для ведения ЛПХ [27]	га	0,25
4	Максимальная площадь земельного участка для ведения ИЖС [27]	га	0,25
5	Минимальная площадь земельного участка под огородничество	га	0,01
6	Максимальная площадь земельного участка под огородничество	га	0,30
7	Минимальная ширина земельного участка	м	17
8	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц (или в соответствии с Проектом планировки территории) [20]	м	5
9	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов (или в соответствии с Проектом планировки территории) [20]	м	3
10	Минимальное расстояние от жилого дома до границы соседнего участка [20]	м	3
11	Минимальное расстояние от прочих построек (парников, навесов, стационарной емкости для воды, навеса для автомобиля, открытой стоянки, гаража,	м	1

	погреба, уборной, бань, саун и др. кроме конюшен для разведения мелкого скота и птицы для семейного потребления) до границы соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований [12]		
12	Минимальное расстояние конюшен для разведения мелкого скота и птицы для семейного потребления до границы соседнего участка [20]	м	4
13	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках [20]	м	6
14	Максимальный процент застройки земельного участка [12]	%	70
15	Максимальная высота ограждения (сетчатого или решетчатого) со стороны смежных земельных участков [29]	м	1,8
16	Максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улиц (допускается сплошное ограждение)	м	2
17	Минимальное расстояние от стволов высокорослых деревьев (высота от 20 м и выше) до границы соседнего участка [20]	м	4
18	Минимальное расстояние от стволов среднерослых деревьев (высота от 5 до 20 м) до границы соседнего участка [20]	м	2
19	Минимальное расстояние от кустарника до границы соседнего участка [20]	м	1
20	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов [27]	м	15
21	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из	м	10

	негорючих, трудногорючих и горючих материалов [27]		
22	Этажность, включая подвал и мансарду [20]	этаж	3
23	Максимальная высота основного здания от уровня земли до конька кровли	м	14
24	Максимальная высота для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли до конька скатной кровли до низа скатной кровли Исключения: шпили, башни, флагштоки	м м м	4 7 3,5 Без ограни чени

Примечание:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
2. На земельном участке допускается строительство одного жилого дома.
3. Максимальная и минимальные размеры ранее используемых земельных участков – по фактическому использованию земельного участка до 01.01.1993г.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением допускается в соответствии со сложившейся застройкой.

Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Высота не более 1,8 м.

Не допускается новое строительство и реконструкция зданий общественно-делового назначения без приспособлений для доступа маломобильных групп населения и использования их инвалидами.

На территориях малоэтажной застройки, на которых разрешено содержание скота, допускается предусматривать на приквартирных земельных участках хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и для других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,1 гектара. Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице.

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	птица	крупный рогатый скот	кролик	овцы	лошадь	нутрии
10 м	5	30	5	10	10	5	5
20 м	8	45	8	20	15	8	8
30 м	10	60	10	30	20	10	10
40 м	15	75	15	40	25	15	15

В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 метров;
- до 8 блоков - не менее 25 метров;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 метров.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 квадратных метров [12].

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 метров.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления сельского поселения, и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

В жилой зоне населенных пунктов допускается разведение пчелосемей на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:

- территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров;

- расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ - не менее 10 метров;

- количество ульев на 100 кв. м земельного участка - не более 6.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок и гаражей.

Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и при обеспечении парковочными местами, согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.

Требования к ограждению земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м.

Ограждение земельных участков, на которых находятся многоквартирные жилые дома, не допускается, за исключением декоративного ограждения высотой не более 0,5 м.

Не допускается новое строительство и реконструкция зданий общественно-делового назначения без приспособлений для доступа маломобильных групп населения и использования их инвалидами.

На территории застройки индивидуальными жилыми домами автостоянки размещаются в пределах отведенного участка.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее 100 метров от входа в дом.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям должны определяться домовладельцами.

Мусоросборники, дворовые туалеты и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ участка домовладения и иметь накопитель.

Расстояния:

- от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров;
- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 метров;
- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 метров;
- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 метров.

Расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- до душа, бани (сауны) – 8 метров;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50 метров (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

ОИ - Зона объектов культурного наследия.

Зона предназначена для сохранения объектов культурного наследия, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов,	9.3

	производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно разрешенные виды использования		
Коммунальное обслуживание *	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1

Каталог координат участков межевания территории приведен в Приложении.

Зоны ограничений (обременений) для сетей инженерной инфраструктуры определялись, исходя из нормативной документации:

Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. (охранная зона вдоль воздушных линий электропередач устанавливается в виде части

поверхности участка земли воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии 2м (до 1кВ), 10м (1-20 кВ), 15 м (35 кВ) и 20м (110 кВ), вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1кВ в городах под тротуарами - на 0,6м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы);

Постановление правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Правила охраны газораспределительных сетей» (Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

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

Режим использования земель в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

3.1 Порядок формирования границ земельных участков

На данной территории согласно представленным данным действует норматив градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности, планируемых к размещению.

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав,

условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Работы по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации, и учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети - опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела;
- утверждение его в установленном порядке;
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

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 и других линий.

4. Основные технико-экономические показатели

Таблица 4.1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проект
1	Территория			
1,1	Площадь проектируемой территории	га	0,76	0,76
1.2.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в том числе:			
	Жилая зона:			
	зона индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства:	га	0,4172	0,4173
1.3.	для ведения личного подсобного хозяйства	га	0,4172	0,4173
1.4.				
1.5.	для общего пользования (уличная сеть)	га	-	-
1.6.	Коэффициент застройки	%	-	0,05
1.7.	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,02
	Зоны особо охраняемых территорий			
1.8.	Зона объектов культурного наследия	га	3401	3400
2	Население			
2,1	Численность населения	чел	-	6
2,2	Плотность населения	чел/га	-	8
3	Жилищный фонд			
3,1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м	-	0,19

3,2	Новое жилищное строительство, индивидуальная жилая застройка	ТЫС. КВ. М	-	-
4	Транспортная инфраструктура			
	Общая протяжённость улично – дорожной сети	КМ	-	0,225
	в том числе:			
	– магистральные улицы районного значения (главные)	КМ	-	-
4.1.	– основные	КМ	-	0,225
	- второстепенные	КМ	-	
	- проезды	КМ	-	
5	Инженерная инфраструктура			
5.1	<i>Водоснабжение</i>			
	Потребность в воде на хоз-питьевые нужды	м ³ /СУТ	-	-
	Протяженность сетей водоснабжения	КМ	-	-
	Водопроводных колодцев	ШТ.	-	-
	Пожарных гидрантов	ШТ.	-	-
5.2	<i>Водоотведение</i>		-	-
	Бытовая канализация		-	-
	Общее количество хозяйственно-бытовых сточных вод (из выгребов)	м ³ /СУТ	-	1,5
5.3	<i>Общее потребление тепла</i>			
	Общее теплоснабжение жилой застройки	Гкал/час	-	0,01
	итого:	Гкал/час	-	0,01
	Длина теплотрассы	М	-	-
5.4	<i>Газоснабжение</i>			
	Расчетная потребность в газоснабжении	м ³ /ГОД		-

	ШРП	единиц	-	-
	Длина газопровода высокого давления	км	-	-
	Длина газопровода низкого давления	км		0,054
5.5	<i>Электроснабжение</i>			
	Расчетные расходы	кВт в час		6,8
	Длина Л 10 кВ	км		-
	Длина Л 0,4 кВ	км		0,029
	Установка КТП 250 кВа	единиц	-	-
5.6	<i>Обеспеченность телефонной сетью общего пользования</i>	номеров		-
	<i>Протяженность сетей</i>	км	-	-
5.7	<i>Количество твердых бытовых отходов</i>	куб.м/сут.	-	-
5.8	<i>Территории, требующие специальных мероприятий по инженерной подготовке</i>	га		
6	Охрана окружающей среды			
6.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	0,02

5. Приложение

Координаты поворотных точек уточняемых земельных участков

1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером <u>59:13:0190112:8</u>						
Зона № <u> </u>						
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Ср.квдр. погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
n1	-	-	415644,07	2187976,55	0,1	-
n2	-	-	415643,76	2187978,09	0,1	-
n3	-	-	415642,27	2187985,34	0,1	-
n4	-	-	415638,05	2188006,08	0,1	-
n5	-	-	415637,56	2188006,23	0,1	-
n6	-	-	415636,30	2188010,35	0,1	-
n7	-	-	415635,68	2188011,91	0,1	-
n8	-	-	415634,42	2188019,62	0,1	-
n9	-	-	415631,92	2188034,19	0,1	-
n10	-	-	415628,02	2188034,92	0,1	-
n11	-	-	415601,45	2188031,09	0,1	-
n12	-	-	415578,55	2188025,78	0,1	-
n13	-	-	415560,61	2188021,69	0,1	-
n14	-	-	415565,52	2188007,36	0,1	-
n15	-	-	415567,56	2188007,76	0,1	-
n16	-	-	415569,50	2188002,09	0,1	-
n17	-	-	415567,52	2188001,37	0,1	-
n18	-	-	415575,72	2187974,85	0,1	-
n19	-	-	415578,27	2187975,87	0,1	-
n20	-	-	415583,58	2187976,08	0,1	-
n21	-	-	415588,35	2187977,87	0,1	-
n22	-	-	415602,47	2187983,39	0,1	-
n23	-	-	415627,23	2187990,85	0,1	-
n24	-	-	415634,37	2187974,75	0,1	-
n1	-	-	415644,07	2187976,55	0,1	-
1. Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером <u>59:13:0190112:9</u>						
Зона № <u> </u>						
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				Ср.квдр. погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м			
	X	Y	X	Y		
1	2	3	4	5	6	7
n25	-	-	415672,61	2187982,90	0,1	-
n26	-	-	415668,32	2188014,23	0,1	-
n27	-	-	415665,10	2188038,64	0,1	-
n28	-	-	415658,41	2188037,83	0,1	-
n29	-	-	415653,42	2188037,21	0,1	-
n30	-	-	415645,34	2188036,08	0,1	-
n9	-	-	415631,92	2188034,19	0,1	-
n8	-	-	415634,42	2188019,62	0,1	-

н7	-	-	415635,68	2188011,91	0,1	-
н6	-	-	415636,30	2188010,35	0,1	-
н5	-	-	415637,56	2188006,23	0,1	-
н4	-	-	415638,05	2188006,08	0,1	-
н3	-	-	415642,27	2187985,34	0,1	-
н2	-	-	415643,76	2187978,09	0,1	-
н25	-	-	415672,61	2187982,90	0,1	-

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков путем перераспределения

Обозначение земельного участка :3У1				
Зона № :				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Ср.квдр. погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н31	415632,29	2187956,01	0,1	-
н32	415626,85	2187972,64	0,1	-
н24	415634,37	2187974,75	0,1	-
н23	415627,23	2187990,85	0,1	-
н22	415602,47	2187983,39	0,1	-
н21	415588,35	2187977,87	0,1	-
н20	415583,58	2187976,08	0,1	-
н33	415578,81	2187974,28	0,1	-
н34	415580,98	2187968,52	0,1	-
н35	415582,96	2187963,77	0,1	-
н36	415580,80	2187962,93	0,1	-
н37	415584,05	2187954,74	0,1	-
н38	415586,44	2187955,22	0,1	-
н39	415590,03	2187948,39	0,1	-
н40	415591,38	2187948,50	0,1	-
н41	415594,12	2187941,47	0,1	-
н42	415611,88	2187948,37	0,1	-
н43	415616,67	2187950,58	0,1	-
н44	415623,65	2187953,62	0,1	-
н31	415632,29	2187956,01	0,1	-

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :3У2				
Зона № :				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Ср.квдр. погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
н45	415653,34	2187959,15	0,1	-
н46	415653,60	2187974,19	0,1	-

<i>н1</i>	<i>415644,07</i>	<i>2187976,55</i>	<i>0,1</i>	-
<i>н24</i>	<i>415634,37</i>	<i>2187974,75</i>	<i>0,1</i>	-
<i>н32</i>	<i>415626,85</i>	<i>2187972,64</i>	<i>0,1</i>	-
<i>н31</i>	<i>415632,29</i>	<i>2187956,01</i>	<i>0,1</i>	-
<i>н47</i>	<i>415646,13</i>	<i>2187959,89</i>	<i>0,1</i>	-
<i>н45</i>	<i>415653,34</i>	<i>2187959,15</i>	<i>0,1</i>	-

Графические материалы

Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бордямский, с. Емочиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м.
 Схема границ земельных участков на кадастровом плане



- Условные обозначения**
- Граница проектируемой
 - Проектируемые красные линии
 - Границы земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков путем перераспределения
 - н56** Номер подобранных точек земельных участков
 - Границы земельных участков по сведениям ГИИ
 - Обозначение земельных участков по сведениям ГИИ
- Границы зон с особыми условиями использования территории**
- Зона охраны объектов культурного наследия
 - Охраняемая зона инженерных коммуникаций

		04-21-П/Т	
Планировка территории (проект планировки территории и межевания территории)			
земельного участка с кадастровым номером 59:13:0190112:8, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Бордямский, с. Емочиха, ул. Ленина, строение 79, площадью 3401 кв.м			
Имя	Коллч	Лист	№ док
		Подпись	Дата
Проект планировки территории		Масштаб	Лист
Проект планировки территории			Листов
Работа	Мустаев И.А.	12.21	9
Схема границ земельных участков на кадастровом плане		Масштаб 1:800	
ИП Мустаев И.А.			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №