

ГУП «ЦТИ»

**Государственное унитарное предприятие
«Центр технической инвентаризации Пермского края»**

Свидетельство СРО № П-4-14-0833 от 09.06.2014 г.



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ
на объект**

«Строительство ротонд и фундаментов галерей»

**Савинского сельского поселения
Пермского района Пермского края**

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ

745/2-2015-ППТ

г. Пермь, 2015 г.

Государственное унитарное предприятие
«Центр технической инвентаризации Пермского края»

Свидетельство СРО № П-4-14-0833 от 09.06.2014 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

на объект

«Строительство ротонд и фундаментов галерей»

Савинского сельского поселения

Пермского района Пермского края

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ

745/2-2015-ППТ

И.о. руководителя
производственного управления

Гивчак Е.В.
" __ " _____ 2015 г.

Заместитель руководителя
производственного управления

Ефремова Т.В.
" __ " _____ 2015 г.

Руководитель
проектного отдела

Сивкова А.С.
" __ " _____ 2015 г.

М.П.

г. Пермь, 2015 г.

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N	<div>Заместитель руководителя производственного управления</div> <div>Руководитель проектного отдела</div> <div>М.П.</div> <div>г. Пермь, 2015 г.</div>						" __ " _____ 2015 г.	
									Ефремова Т.В.	
									" __ " _____ 2015 г.	
						Сивкова А.С.		" __ " _____ 2015 г.		

СОСТАВ ПРОЕКТА

1 Материалы проекта планировки и проекта межевания территории на объект: «Строительство ротонд и фундаментов галерей» Савинского сельского поселения Пермского района Пермского края (утверждаемая часть):

- Текстовые материалы: Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства, границ зон планируемого размещения объектов регионального значения	1 Шифр 745/1-2015-ППТ	1:1000
2	Чертеж красных линий	2 Шифр 745/1-2015-ППТ	1:1000

2 Обоснование проекта планировки территории:

- Текстовые материалы.
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Схема расположения элемента планировочной структуры и использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1 Шифр 745/2-2015-ППТ	1:1000
2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	2 Шифр 745/2-2015-ППТ	1:1000

Изм. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N						
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Изм.</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Кол.уч</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Лист</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N док</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Подпись</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Дата</div> </div> <div style="margin-left: 20px;"> 745/2-2015-ППТ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> Лист 3 </div> </div>								

1	2	3	4
3	Схема организации улично-дорожной сети	3 Шифр 745/2-2015-ППТ	1:1000
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	4 Шифр 745/2-2015-ППТ	1:1000

3 Проект межевания территории:

- Текстовые материалы.
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Схема границ образуемых (изменяемых) земельных участков и красных линий	1 Шифр 745-2015-ПМТ	1:1000

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ				4

Содержание

Раздел А:

Текстовые материалы	6
1.1 ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	7
1.2 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ:	9
1.3 АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ – ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ, ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫХ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ, ДРУГИХ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ	10
1.4 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ	11
1.5 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ	12
1.6 ЗОНИРОВАНИЕ	12
1.7 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	13
1.8 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	14
1.9 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	15

Раздел Б:

Графические материалы	16
-----------------------------	----

Изм. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N				
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ
						Лист
						5

Раздел А:
Текстовые материалы

Инв. N подл.	Подпись и дата		Взам. Инв. N								Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ					6	

1.1 ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории на объект: «Строительство ротонд и фундаментов галерей» осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;
 - б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- 2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ			7

- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ				8

градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

1.2 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ:

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования посредством:

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N	<p>межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.</p> <p>1.2 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ:</p> <p>Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования посредством:</p>					
			Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата
745/2-2015-ППТ						Лист		
						9		

- уточнения планировочной структуры отдельных территорий;
- установления зон планируемого размещения объектов регионального значения (ротонды и фундаменты галерей), входящих в состав нового аэровокзального комплекса внутренних/международных воздушных линий Международного аэропорта «Большое Савино» - Пермь».

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности №123 - ФЗ от 22.07.2008 года;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

1.3 АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЙ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ – ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ, ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫХ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ, ДРУГИХ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

В соответствии с Постановлением Администрации Пермского муниципального района от 27.03.2015 №895 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории на объект «Строительство ротонд и фундаментов галерей» Савинского сельского поселения Пермского района Пермского края» границы проектирования включают в себя территорию Савинского сельского поселения Пермского района Пермского края.

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки, территориальные зоны Савинского сельского поселения на проектируемую территорию не установлены.

На момент разработки проекта планировки территории на объект: «Строительство ротонд и фундаментов галерей» разработана «Концепция правил землепользования и застройки Муниципального образования «Соколовское сельское поселение», согласно которой территория в границах проекта планировки включает в себя зону Т-2: зону аэропорта, выделенную для обеспечения правовых условий использования аэропорта г. Перми.

1.4 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Объект «Новый аэровокзальный комплекс внутренних/международных воздушных линий Международного аэропорта «Большое Савино» - Пермь» представляет собой комплекс зданий и сооружений, предназначенный для выполнения технологических процессов обслуживания пассажиров и обработки багажа, удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд аэропорта и размещения административного персонала, персонала государственных контрольных органов.

Проектом на строительство аэровокзала предусматривается удовлетворение потребностей, прогнозируемых на 2020 год. К этому времени, пропускная способность терминала должна позволить обслужить не менее 2 000 000 пассажиров в год при уровне обслуживания «С» по классификации ИАТА.

Участок строительства нового Аэровокзального комплекса расположен на расстоянии около 10 км на юго-западе от города Пермь в районе поселка «Сокол» (кадастровый номер участка 59:32:3980008:2000). В непосредственной близости от участка, возле северо-западной его границы, проходит трасса районного значения. За северо-восточной границей участка располагается существующий терминал аэропорта с объектами служебно-технического назначения и инженерной инфраструктуры. В юго-восточной части участок ограничен перроном.

Необходимость размещения объектов капитального строительства (опор переходов и ротонд телетрапов) на выделяемом участке вызвана разработкой проекта: «Новый аэровокзальный комплекс внутренних/международных воздушных линий Международного аэропорта «Большое Савино» - Пермь» (Шифр 0656) (ООО «Спектр-Холдинг», 2014 г.).

Землеотвод под размещение ротонд и фундаментов галерей представляет собой многоконтурный участок: два участка размером 19,66x18,73 м²; один – размером 12,49x18,73 м².

Планируемая территория общей площадью 0,097 Га является фрагментами земельного участка площадью 160,3 Га (кадастровый номер 59:32:3980008:1527). Данный участок относится к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения и предназначен для размещения и эксплуатации объектов воздушного транспорта.

Планируемая территория относится к IV климатическому району.

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N						
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ		Лист
								11

Климат месторасположения объектов проектирования умеренно-континентальный. Повышенная влажность обусловлена расположением на реке и близостью Камского водохранилища. Особенность географии Перми – наличие небольших речек, протекающих в черте города в оврагах, и огромное количество городских лесов, занимающих значительную часть городской территории (почти 400 км²) и значительно улучшающих экологию крупного промышленного центра.

Снежная продолжительная зима со средней температурой -15 -20°C. Умеренно-теплое лето в температурных границах +18 +23°C. Особенности климата Пермского края можно назвать достаточно частые грозы, туманы и метели и непостоянство погодных условий (весенние возвраты холодов, заморозки в начале лета, грады и летние ливни).

Рельеф участка ровный, площадка не заболачивается и не затапливается.

В границы полосы отвода земельного участка попадают существующие объекты: железобетонный забор и щебеночная дорога, а также объекты инженерной инфраструктуры: линия связи, кабельная линия электропередач 6 кВ, действующий керосинопровод.

1.5 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

К зданию пассажирского терминала Аэровокзального комплекса предусматривается примыкание переходов к телетрапам, служащих переходами для посадки и высадки пассажиров в и из самолетов.

Проектируемые территории предназначены для расположения на них ротонд и фундаментов галерей.

Габаритные размеры в плане опор переходов: 10,8x11,05 м²; 7,675x11,05 м² ; 10,8x11,1 м²; с учетом ротонд телетрапов: 14,800x14,332 м²; 8,475x14,338 м² и 16,300x14,332 м² соответственно.

Земельный участок вокруг ротонд и фундаментов галерей асфальтируется с учетом обеспечения отвода атмосферных осадков от сооружений (отмостка), а также с учетом необходимости доступа к сооружениям снаружи для их обслуживания.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено в единой концепции с Аэровокзальным комплексом.

1.6 ЗОНИРОВАНИЕ

Территория в границах проекта планировки включает в себя зону Т-2: зону аэропорта, выделенную для обеспечения правовых условий использования аэропорта г. Перми.

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N						
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ		Лист
								12

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- взлетно-посадочные полосы;
- объекты хранения летательных аппаратов и технических средств;
- объекты административных и технических служб аэропорта;
- сооружения, связанные с эксплуатацией аэропорта;
- радарные станции;
- диспетчерские пункты;
- таможенные терминалы.

Вспомогательные виды использования недвижимости, сопутствующие основным;

- объекты управления, сооружения постов правоохранительных органов;
- административно-бытовые здания и помещения;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- трансакгентства, кассы;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров;
- станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки;
- автозаправочные станции;
- гостиницы, мотели;
- пункты оказания медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- кафе, закусочные, бары, кафетерии;
- объекты почты, связи, переговорные пункты;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения.

Условно разрешенные виды использования недвижимости, требующие специального согласования:

- общежития;
- поликлиники;
- индивидуальные жилые дома.

1.7 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

К числу зон с особыми условиями использования территории в границах проекта планировки относятся охранные зоны инженерных сетей.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ	Лист 13

Охранная зона существующей кабельной линии электропередач 6 кВ составляет 1 м в обе стороны, охранная зона линии связи составляет 2 м в обе стороны.

Проектом планировки территории предусмотрен вынос существующих сетей из-под пятна застройки.

В границах проектирования объектов культурного наследия не имеется, мероприятий по сохранению объектов культурного наследия проектом планировки территории не предусматривается.

В границах проектирования сибирезвенных и простых скотомогильников (биометрических ям, разведанных месторождений полезных ископаемых, горных и геологических отводов, водозаборных скважин нет.

Участок не входит в санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

1.8 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

При выполнении всех строительно-монтажных работ необходимо строго соблюдать требования защиты окружающей природной среды, сохранения ее устойчивого экологического равновесия и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством об охране природы.

Производство строительно-монтажных работ, движение машин и механизмов, складирование и хранение материалов в местах, не предусмотренных проектом производства работ, запрещается.

При выборе методов и средств механизации для производства работ следует соблюдать условия, обеспечивающие получение минимума отходов при выполнении технологических процессов.

Захоронение не утилизируемых отходов, содержащих токсические вещества, необходимо производить в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При проведении строительных работ следует предусматривать максимальное применение малоотходной и безотходной технологии с целью охраны атмосферного воздуха и других объектов окружающей природной среды, не допускать открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих пылящих материалов.

Не допускается сжигание на строительной площадке строительных отходов.

Емкости для хранения и места складирования, разлива, раздачи горюче-смазочных материалов и битума оборудуются специальными

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ				14

приспособлениями и выполняются мероприятия для защиты почвы от загрязнения.

Бытовой мусор и нечистоты следует регулярно удалять с территории строительной площадки в установленном порядке и в соответствии с требованиями действующих санитарных норм.

При соблюдении норм и правил сбора и хранения отходов, а также своевременном удалении отходов с территории строительства, отрицательное воздействие отходов на окружающую среду будет максимально снижено.

1.9 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	%
1	Общая площадь участка	м ²	970	100
2	Общая площадь застройки	м ²	567,24	58,48
3	Общая площадь покрытий	м ²	402,76	41,52

Изм. N подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. N					
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	745/2-2015-ППТ	
						Лист 15	

Раздел Б:
Графические материалы

Инв. N подл.	Подпись и дата		Взам. Инв. N								Лист
Инв.	N	подл.	Инв.	N	Взам.	Инв.	N	Подпись	Дата	Лист	16

745/2-2015-ППТ