

**Проект планировки с проектом межевания
территории садоводческого некоммерческого
товарищества «Сахалинец»**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

**Основная (утверждаемая) часть проекта
планировки территории**

**Заказчик – садоводческое некоммерческое товарищество
«Сахалинец»**

**г. Южно-Сахалинск
2023**

**Проект планировки с проектом межевания
территории садоводческого некоммерческого
товарищества «Сахалинец»**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

**Основная (утверждаемая) часть проекта
планировки территории**

Кадастровый инженер

Марченко А.В.

**г. Южно-Сахалинск
2023**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки с проектом межевания территории СНТ «Сахалинец»

№	Наименование раздела	Содержание раздела
1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
1.1	Текстовая часть	Положение о характеристиках планируемого развития территории
		Положение об очередности планируемого развития территории
1.2	Графическая часть	Чертеж планировки территории
2	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
2.1	Текстовая часть	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования
		Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
2.2	Графическая часть	Чертеж межевания территории этап 1
		Чертеж межевания территории этап 2
		Границы изменяемых и образуемых земельных участков на кадастровом плане территории
3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3.1	Текстовая часть	Введение
		Проектные решения
		Организация транспорта и улично-дорожной сети
		Инженерная подготовка территории
		Водоснабжение и канализация
		Положения по обеспечению пожарной безопасности
		Положения об охране окружающей среды
3.2	Графическая часть	Ситуационная схема
		Схема границ зон с особыми условиями использования территории
		Схема архитектурно-планировочного решения застройки территории
		Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети
		Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории
		Разбивочный чертеж красных линий
		Схема объектов инженерной инфраструктуры
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
4.1	Графическая часть	Схема использования территории, права пользования земельными участками в период разработки проекта межевания территории

Введение

Основанием для разработки документации по планировке территории садоводческого некоммерческого товарищества «Сахалинец» является Выписка из Протокола 02 Общего собрания членов Садоводческого Некоммерческого Товарищества «Сахалинец» от 27 августа 2020 г. № 1 «О необходимости разработки проекта планировки с проектом межевания территории».

Проект планировки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Сахалинец» в г. Южно-Сахалинске Сахалинской области разработан в соответствии с:

- Государственным актом на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землёй (ИОС №000650) от 13.01.1993 г.

В разработке проекта планировки были использованы следующие законодательные, нормативные и проектные документы:

- Материалы топографической съемки в масштабе 1:1000;
- Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс РФ (№190-ФЗ от 29.12.2004 г.);
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённые постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па;
- Федеральный закон от 22.06.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях противопожарной безопасности»;
- СанПиН 2.2.1/2. 1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (№74 от 25 сентября 2007г);
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

– Приказ Министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 № 3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области»;

– СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 30-02-97 *;

– Постановление правительства Сахалинской области от 15.04.2016 № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области. Географическая информационная система Сахалинской области».

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Таблица 1

<i>№ п/п</i>	<i>Зоны планируемого размещения объектов</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>В границах отвода участка</i>	<i>В границах объёмов работ</i>
1	Площадь проектируемой территории всего-	м ²	208772	208772
	В том числе:			
1.1	Зона ведения садоводства, огородничества и дачного строительства	м ²	177603	177603
1.2	Зона территорий общего пользования	м ²	31169	31169
	В том числе:			
1.2.1	Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры	м ²	408	408
1.2.2	Зона планируемого размещения территорий общего пользования	м ²	1638	1638
1.2.3	Зона транспортной инфраструктуры	м ²	889	889
1.2.4	Зона улично-дорожной сети	м ²	28234	28234

Границами территории формируемого участка являются: с Запада и Востока – участок ограничен лесным массивом, с Севера – имеется лесозащитная полоса, отделяющая территорию формируемого участка и территорию СНТ «Лада», с Юга – просёлочная дорога, обеспечивающая доступ к СНТ «Сахалинец».

На проектируемой территории проходят просёлочные дороги.

По рельефу большая часть территории садоводческого некоммерческого товарищества представляет собой равнинную местность с небольшими перепадами высотных отметок. Значительный уклон имеется в северо-восточном направлении.

В настоящее время проектируемая территория находится в зоне территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (С-3) согласно Правилам землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утверждённым постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па.

Планировочная организация садоводческого некоммерческого товарищества предусматривает комплексное благоустройство территории.

Расположение проектируемой территории СНТ «Сахалинец» характеризуется благоприятными природно-планировочными условиями – близостью к садоводческим некоммерческим товариществам «Лада», «Метеоролог» и примыканием к лесным массивам. Все эти факторы, при условии развития обслуживающей, транспортной и инженерной инфраструктур, определяют возможность формирования садового массива.

На сегодняшний день проектируемая территория залесена молодой порослью ольхи и берёзы, расчищены проектируемые проезды.

- В зоне ведения садоводства, огородничества и дачного строительства количество размещаемых индивидуальных участков на проектируемой территории составляет 177 шт. (для ведения садоводства и дачного строительства). Площадь проектируемого садового участка составляет от 485 до 1473 м².

- Для объектов общего пользования выделено 4 участка; под инженерную инфраструктуру – 1; под транспортную инфраструктуру – 1.

На территории общего пользования организованы: площадка для установки мусорных контейнеров, 2 детских площадки, здание для хранения средств пожаротушения, противопожарный резервуар. Проект планировки территории СНТ «Сахалинец» предусматривает застройку участков жилыми домами до 3 этажей включительно.

Планировочное решение территории СНТ «Сахалинец» обеспечивает проезд автотранспорта ко всем садовым участкам и объектам общего пользования.

Вдоль южной границы формируемого земельного участка проходит просёлочная дорога, обеспечивающая наличие въездов на территорию садоводческого некоммерческого товарищества «Сахалинец». В составе графической части материалов по обоснованию разработана схема организации движения транспорта.

- **Улично-дорожная сеть** на проектируемой территории представлена проездами шириной 10 м в красных линиях и радиусом закругления края проезжей части 6 м; ширина проезжей части – 5 м.

Согласно СП 53.13330.2019 тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размерами не менее 15х15 м. Данным проектом предусмотрено 12 тупиковых проездов вдоль северной границы территории СНТ, оснащённых разворотными площадками.

Хранение легковых автомобилей предполагается в личных гаражах на приусадебной территории.

- **К транспортной инфраструктуре** на территории СНТ относится плоскостная парковка на 33 машино-места.

При устройстве земляного полотна проезжей части и площадок предусматривается замена плодородного слоя почвы на песчано-гравийное и щебеночное покрытия.

- **Инженерная инфраструктура** на момент разработки проекта на данной территории присутствовала частично. На нескольких проездах частично имелись опоры линий электропередачи с учетом норм приближения к жилым домам, установлена понижающая трансформаторная подстанция КТПТАС мощностью 630 кВА. Сети водоснабжения и канализации на проектируемой территории отсутствуют. Снабжение хозяйственно-питьевой водой будет производиться автономно – от шахтного или мелкотрубчатого колодца. Сброс бытовых стоков от жилых домов предусматривается в индивидуальный выгреб-септик глухого типа с последующим вывозом.

На территории садоводческого некоммерческого товарищества планируется устройство административного здания.

Целью подготовки документации по планировке территории является обеспечение её устойчивого развития; уточнение и детализация планировочной структуры отдельных территорий и закрепление красными линиями границ элементов планировочной структуры. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация по

планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства. Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов местного значения регламентируются утверждёнными Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «город Южно-Сахалинск» в зоне С-3.

Определение границ зон планируемого размещения объектов федерального и регионального значения не предусмотрено ввиду отсутствия таких объектов в действующих документах территориального планирования применительно к границам проектирования.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проекта осваивается в одну очередь.