

**Проект планировки с проектом межевания
территории садоводческого товарищества
"Филиал Тихоокеанского Научно-
Исследовательского Института Рыбного
Хозяйства и Океанографии, Объединенной
Комплексной Экспедиции № 307"**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

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

**Заказчик – садоводческое товарищество
"Филиал Тихоокеанского Научно-
Исследовательского Института Рыбного
Хозяйства и Океанографии, Объединенной
Комплексной Экспедиции № 307"**

**г. Южно-Сахалинск
2022**

**Проект планировки с проектом межевания
территории садоводческого товарищества
"Филиал Тихоокеанского Научно-
Исследовательского Института Рыбного
Хозяйства и Океанографии, Объединенной
Комплексной Экспедиции № 307"**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

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

Кадастровый инженер

Марченко А.В.

**г. Южно-Сахалинск
2022**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки с проектом межевания территории СТ "Филиал Тихоокеанского Научно- Исследовательского Института Рыбного Хозяйства и Океанографии, Объединенной Комплексной Экспедиции № 307"

№	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
		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	Схема расположения элемента планировочной структуры
		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 товарищества «Филиал Тихоокеанского Научно-Исследовательского Института Рыбного Хозяйства и Океанографии, Объединенной Комплексной Экспедиции № 307» является протокол общего собрания № 1 от 21 января 2021 года «О необходимости разработки проекта планировки с проектом межевания территории».

Проект планировки территории садоводческого товарищества «Филиал Тихоокеанского Научно-Исследовательского Института Рыбного Хозяйства и Океанографии, Объединенной Комплексной Экспедиции № 307» в г. Южно-Сахалинске Сахалинской области разработан в соответствии с:

- Государственным Актом на право пользования землей (А-1 №665479) от 16.06.1988 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 14.02.2022 № 256-па;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП2.07.01-89*;
- 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 *.

А) ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>В границах отвода участка</i>	<i>В границах объемов работ</i>
1	Площадь проектируемой территории всего-	га	6,4	6,4
	В том числе:			
1.1	Территория для садоводства, огородничества и дачного строительства	га	4,89	4,89
1.2	Территория общего пользования	га	1,51	1,51
	В том числе:			
1.2.1	Озелененная территории	га	0,32	0,32
1.2.2	Земли под инженерную инфраструктуру	га	0,03	0,03
1.2.3	Территория общего пользования, в том числе проезды (в красных линиях)	га	1,07	1,07
1.2.4	Земельные участки общего пользования необходимые для обслуживания жилой застройки	га	0,09	0,09
2	Количество участков для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства	шт.	51	51
2.1	Этажность проектируемых жилых домов	эт.	2	2
3	Протяженность улично-дорожной сети (в том числе)	п.м.	1020,79	1020,79
3.1	Основные проезды	п.м.	947,57	947,57
3.2	Второстепенные проезды	п.м.	73,22	73,22

Границами территории формируемого участка являются: с Запада, Севера – участок ограничен смешанным лесом, с Востока – автодорогой на карьер Известковый, с Юга – автомобильной трассой Южно-Сахалинск – Охотск; с южной и восточной сторон имеется лесозащитная полоса, разделяющая территорию СТ и автомобильные дороги. С западной стороны имеется дорога, ведущая к территории СНТ «Импульс».

На проектируемой территории проходят проселочные дороги.

По рельефу большая часть территории садоводческого товарищества представляет собой равнинную местность с небольшими перепадами высотных отметок. Значительные уклоны имеются в северном и северо-восточном направлениях.

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 14.02.2022 № 256-па.

Планировочная организация садоводческого товарищества предусматривает комплексное благоустройство территории.

Расположение проектируемой территории СТ «ТНИИРХиО, ОКЭ № 307» характеризуется благоприятными природно-планировочными условиями – близостью к садоводческим некоммерческим товариществам «Импульс», «Урожай», «Мебельщик» и примыканием к лесным массивам. Все эти факторы, при условии развития обслуживающей, транспортной и инженерной инфраструктуры, определяют возможность формирования садового массива.

Площадь проектируемых садовых участков с видом разрешенного использования – для ведения садоводства принимается от 863 до 1342 кв.м. Проект планировки территории СТ «ТНИИРХиО, ОКЭ № 307» предусматривает застройку участков жилыми домами до 2 этажей включительно.

Планировочное решение территории СТ «ТНИИРХиО, ОКЭ № 307» обеспечивает проезд автотранспорта ко всем садовым участкам и объектам общего пользования.

На территорию проектируемого садоводческого товарищества предусматривается один основной въезд, со стороны дороги, ведущей на карьер Известковый, и два второстепенных, один из которых ведет на территорию земель общего пользования СНТ «Импульс», другой – к трассе Южно-Сахалинск – Охотское.

На проектируемой территории предусматриваются проезды шириной 9 м в красных линиях и радиусом закругления края проезжей части 6 м; ширина проезжей части – 5,5 м.

Согласно СП 53.13330.2019 тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размерами не менее 15x15 м. Во избежание вклинивания,

вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы данным проектом принято решение исключить формирование тупикового проезда в северо-восточной части территории СТ и, соответственно, разворотной площадки.

С северной стороны СТ имеется тупиковый проезд, обеспечивающийся разворотной площадкой.

Хранение легковых автомобилей предполагается в личных гаражах на приусадебной территории. Также на территории СТ предусмотрена парковочная площадка на 12 машино-мест.

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

На момент разработки проекта инженерные коммуникации на данной территории отсутствовали.

На территории садоводческого товарищества планируется устройство противопожарного резервуара, а также здания для хранения средств пожаротушения.

Предусматривается размещение трансформаторной подстанции, а также опор линий электропередачи с учетом норм приближения к жилым домам.

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

Б) ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проекта осваивается в одну очередь.