

ООО "ТомскСпецПроект"

634050, г. Томск, ул. Обруб, д. 10/1, тел. /факс(3822)256041
(Свидетельство № 03357.П О допуске к определенному виду или видам
работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства)

Пояснительная записка

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ
ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ЛЕСНЫЕ
ГОРКИ»
(с графическим приложением)**

**Основная часть
Материалы по обоснованию проекта планировки
территории
(с графическим приложением)**

ГАП

Е.Ю. Чвыков

г. Томск, 2017 г

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.0	Исходные данные для проектирования	4
2.0	Природно-климатические условия	5
3.0	Размещение объектов капитального строительства	6
4.0	Характеристика архитектурно- планировочной структуры территории.	11
4.5.	Характеристика индивидуальной застройки.	14
5.0	Характеристика развития систем озеленения общего пользования.	14
6.0.	Характеристика развития систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети.	15
7.0.	Характеристика развития систем инженерно- технического обеспечения и благоустройства.	15
8. 0	Характеристика мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	16
9.0	Основные ТЭП.	17
10.0.	Заключительные положения	19

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории дачного некоммерческого партнерства «Лесные горки» в с. Кисловка Томского района, Томской области разработан ООО "ТомскСпецПроект" в 2017г. на основании решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченного органа местного самоуправления - постановления администрации Заречного сельского поселения № 342 от 22 июня 2017г., в соответствии с заданием на проектирование от 22.06.2017г., подписанного ДНП «Лесные горки».

Основные графические материалы разработаны на топографической съемки территории в М 1:2000, предоставленной Заказчиком на электронном носителе.

При разработке проекта планировки территории ДНП «Лесные горки» были использованы следующие законы, нормативно-правовые акты, нормы и правила:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ, в редакции, действовавшей на 31.07.2017г.);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в редакции, действовавшей на 31.07.2017г.);
- Федеральный закон «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» N 171-ФЗ от 23 июня 2014 года;
- Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 N 66-ФЗ (в редакции, введенной 3 июля 2016 года N 337-ФЗ);
- Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Федеральный закон №131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Закон Томской Области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области (с изменениями на 10 мая 2017 года);
- Устав муниципального образования «Заречное сельское поселение»;
- Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» (утвержден Решением Совета Заречного сельского поселения № 45 от 30.12.2013г., в редакции, действовавшей на 31.07.2017г., в том числе с учетом изменений, внесенных Решением Совета Заречного сельского поселения от 21.07.2017г, №164);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение» (утвержден Решением Совета Заречного сельского поселения № 45 от 30.12.2013г., в редакции, действовавшей на 31.07.2017г., в том числе с учетом изменений, внесенных Решением Совета Заречного сельского поселения от 21.07.2017г, №164);
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (№33-ФЗ от 14.03.1995);
- Федеральный закон от 22.06.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях противопожарной безопасности»;
- Сан ПиН 2.2.1/2. 1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (№74 от 25 сентября 2007г);
- Сан ПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СНиП 30-02-97* "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения";
- СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства».
- СП 11-112-2000;
- Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации";
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации (Минфин России) от 5 ноября 2015 г. N 171н г. Москва "Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. N 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» (вредакции постановлений Правительства Российской Федерации от 24.04.2015 г. N 387; от 12.08.2015 г. N 832);

1.0 Исходные данные для проектирования

В соответствии с ч. 1 ст. 41.1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.

Территория дачного некоммерческого партнерства является элементом планировочной структуры в соответствии с п. 1.1.1. Приказа Министерства финансов Российской Федерации от 5 ноября 2015 г. N 171н г. Москва "Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов" и п. 5 5 постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. N 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов".

Территория дачного некоммерческого партнерства «Лесные горки», в отношении которой разработан настоящий проект планировки и проект межевания, находится на территории Томского района Томской области в 9 км. от г. Томска, в южной части п. Кисловка (Заречное Сельское поселение Томского Района).

Дачное некоммерческое партнерство «Лесные горки» владеет на праве аренды (договор аренды земельного участка № 217 от 25 ноября 2011г. с дополнительными соглашениями № 118 от 10.10.2013, № 96 от 19.09.2014) следующими земельными участками:

1. с кадастровым номером 70:14:0100039:602 площадью 181202 кв. м, находящийся по адресу: Томская область, Томский район, окр. д. Кисловка, уч. № 10/1, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка;
2. с кадастровым номером 70:14:0100039:604 площадью 111215 кв. м, находящийся по адресу: Томская область, Томский район, окр. д. Кисловка, уч. № 10/1-2, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка;

3. с кадастровым номером 70:14:0100039:589 площадью 94261 кв. м, находящийся по адресу: Томская область, Томский район, окр. д. Кисловка, уч. № 11/1, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка;
4. с кадастровым номером 70:14:0100039:592 площадью 39051 кв. м, находящийся по адресу: Томская область, Томский район, окр. д. Кисловка, уч. № 11/2, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка;
5. с кадастровым номером 70:14:0100039:591 площадью 98573 кв. м, находящийся по адресу: Томская область, Томский район, окр. д. Кисловка, уч. № 11, (далее – Участки).

Договоры аренды зарегистрированы в установленном законом порядке.

Проектируемая территория в настоящее время не используется.

Границами проекта планировки территории являются: с северо-востока – автодорога г. Томск - д. Головино, с юго-запада - лесной массив.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет около 63,3 га.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка колеблются от 102.0 до 117.0 м. в балтийской системе высот.

Рельеф юго-западной части в целом однородный с понижением на запад. В северо-восточной части встречаются резкие понижения и подъемы рельефа независимо от общих направлений. Естественные уклоны достаточны, чтобы обеспечить нормальный сток поверхностных вод. Практически вся площадь участка покрыта смешанным лесом, за исключением просек под внутриквартальный и магистральный газопроводы.

Территорию проекта планировки делит на две части существующий магистральный газопровод высокого давления.

Магистральный газопровод имеет охранную зону 25 м. и границы минимальных расстояний 75-150м. (в зависимости от размещаемых объектов, см. схему современного использования территории).

В северо-восточной части проектируемой территории, имеется санитарно-защитная зона от существующей АГРС (автоматизированная газораспределительная станция), 300 м. (см. схему современного использования территории).

Сведения о характеристиках и координатах магистрального газопровода и АГРС в целях определения границ зон минимальных расстояний и санитарно-защитных зон подтверждены соответствующими документами от организаций – эксплуатантов.

На всех территориях, попадающих в границы зон минимальных расстояний и санитарно-защитных зон газопровода, АГРС размещаются части индивидуальных дачных участков и земли общего пользования, при условии соблюдения ограничений на строительство и эксплуатацию объектов в соответствии с действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки, СНИП, СанПиН.

2.0 Природно-климатические условия

- Район строительства относится к I В климатическому подрайону, отличается значительными суточными и годовыми перепадами температур и длинным зимним периодом.
- Сейсмичность района строительства – не более 6 баллов.
- Средняя годовая температура воздуха составляет минус 0,6°С.
- Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя наиболее холодной пятидневки) составляет минус 39°С.
- Средняя минимальная температура наиболее холодного месяца (январь) – минус 19,1°С.
- Средняя температура отопительного периода – минус 8,8°С;
- Продолжительность отопительного периода – 234 сут.
- Вес снегового покрова – для IV географического района (нормативное [расчетное] значение веса снегового покрова) – 168 [240] кг/м².
- Длительность устойчивого залегания снежного покрова в среднем – 170 дней.

- Средняя высота снежного покрова за зиму составляет 0,60 м.
- Скоростной напор ветра – для III географического района (нормативное значение ветрового давления) – 38 кг/м². Ветровой режим характеризуется преобладанием южных и юго-западных ветров. Среднегодовая скорость ветра – 3,6 м/с.
- Климатическая зона влажности – нормальная.
- Инженерно-геологические условия – нормальные.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.0. Размещение объектов капитального строительства.

3.1. Градостроительное зонирование территории

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Заречное сельское поселение», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение», Решением Совета Заречного сельского поселения от 26.12.2016 №145 «О внесении изменений в Генеральный план и Правила Землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение» территория ДНП «Лесные горки» входит в черту населенного пункта с. Кисловка и относится к территориальной зоне СХ-3. Часть территории, в границах зон минимальных отступов магистрального газопровода – к зоне С-2.

В соответствии с установленным вышеуказанными нормативно-правовыми актами градостроительным зонированием указанные зоны имеют следующие виды разрешенного использования:

Зона размещения садовых и дачных участков (СХ-3)

1. Основные виды разрешенного использования:

- садовые дома;
- дачи;
- садово-огородные участки, сады, огороды, палисадники;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия общественного питания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта (вахтовые, грузовые и легковые машины);
- зеленые насаждения;
- некапитальные объекты, разрешенные к размещению в границах зон затопления паводком 1% обеспеченности в соответствии с действующими нормативами.

2. Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- культовые объекты;
- временные объекты торговли;
- сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения;
- коллективные овощехранилища;
- постройки для содержания мелких животных;
- ветлечебницы без содержания животных;
- открытые гостевые автостоянки.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- офисы, конторы организаций;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировок территорий.
- Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Зона зеленых насаждений специального назначения (С-2)

1. Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
- объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами;
- площадки для выгула собак.

2. Условно разрешенные виды использования:

- объекты бытового обслуживания;
- автостоянки;
- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- объекты инженерного обеспечения;
- площадки для сбора мусора.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 60%.

Проект планировки территории предусматривает, в соответствии с вышеуказанными нормативно-правовыми актами размещение следующих объектов:

Разрешенных в качестве основного вида разрешенного использования в соответствии с регламентом территориальной зоны СХ- 3:

- садовые дома¹;

¹ В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

- дачи;
- зеленые насаждения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- магазины товаров первой необходимости;

Разрешенных в качестве вспомогательного вида разрешенного использования в соответствии с регламентом территориальной зоны СХ- 3:

- помещения для охраны коллективных садов;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- офисы, конторы организаций;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.
- объекты инженерного обеспечения;
- площадки для сбора мусора.

Разрешенных в качестве условно-разрешенного вида разрешенного использования² в соответствии с регламентом территориальной зоны СХ- 3:

- культовые объекты (часовня);
- временные объекты торговли;

3.2. Вопросы соответствия классификатору видов разрешенного использования.

В соответствии с п. 11 Ст. 34 N 171-ФЗ от 23 июня 2014 года «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом РФ классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" издан 1 сентября 2014 г.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение», которыми установлено зонирование территории, утверждены Решением Совета Заречного сельского поселения № 45 от 30.12.2013г. т.е. ранее. В связи с чем требование об обязательном соответствии классификатору не распространяется на установленные настоящим проектом планировки и проектом межевания виды разрешенного использования образуемых земельных участков.

Федерации" понятие «дачное хозяйство» в законодательстве о дачных некоммерческих упраздняется со дня вступления в законную силу полного текста закона – 01.01.2019г.

² Требуется получение соответствующего разрешения в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Правилами Землепользования и застройки Заречного сельского поселения

П. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ установлено, что Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

В соответствии с п. 12 Ст. 34 N 171-ФЗ от 23 июня 2014 года: до 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения обязан внести изменения в ПЗЗ в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.

Т.е. органы местного самоуправления (в данном случае – Заречного сельского поселения) обязаны привести в соответствие с классификатором ПЗЗ поселения, но пока они (органы) этого не сделали, уполномоченные органы обязаны руководствоваться действующими ПЗЗ и генеральным планом поселения.

3.3. Зоны объектов газоснабжения с особыми условиями использования.

Земельные участки, попадающие в границы санитарно-защитной зоны АГРС и зоны минимальных отступов магистрального газопровода должны использоваться с ограничениями, установленными нормативными актами:

- Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации»;
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений» и иных.

В части расстояний минимальных отступов от газопровода высокого давления при разработке проекта были учтены положения следующих нормативно-правовых актов:

В соответствии с ч. 4 ст. 32 Федерального закона от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации» размещение зданий, строений и сооружений, ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения не допускается, а построенные объекты подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (таблица 5) установлены указанные минимальные расстояния.

Размещение дачных домов не допускается на расстоянии ближе чем 150 м. от оси газопровода высокого давления ДУ 500.

В связи с чем проектом планировки размещение дачных домов на расстоянии ближе чем 150 м. от оси газопровода высокого давления ДУ 500 запрещено.

Однако, вышеуказанное ограничение не носит исключительного характера.

СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* допускает размещение ряда других объектов, для которых установлены другие (меньшие) минимальные расстояния.

Например: до отдельно стоящих нежилых, подсобных строений (сарай и т.п.); устья бурящихся и эксплуатируемых артезианских скважин; гаражей и открытых стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; очистных сооружений и насосных станций канализации минимальное расстояние установлено в размере 75м.

Указанные объекты, размещение которых возможно в соответствии с ПЗЗ Заречного сельского поселения могут быть размещены в пределах зоны 75-150 м. от оси газопровода высокого давления ДУ 500.

В пределах 75м. зоны от оси газопровода высокого давления ДУ 500 размещение зданий и сооружений проектом планировки не допускается.

В части санитарно-защитной зоны ГРС «Черная речка» проект планировки разработан исходя из положений нормативно-правовых актов:

П. 28 раздела 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» установлена санитарно – защитная зона ГРС магистральных газопроводов с одоризационными установками меркаптана, газонаполнительные (газозаправочные) станции с компрессорами на открытой площадке – в размере 300м.

П. 2.1. указанного СанПиН установлено, что «по своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В соответствии с положениями нормативных актов:

- Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации»;

- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*;

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

в границах санитарно-защитной зоны АГРС могут быть размещены объекты, размещение которых допустимо п.5.3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (например: здания административного назначения, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей).

При этом учтено, что размещение таких объектов должно быть, в обязательном порядке предусмотрено ПЗЗ Заречного сельского поселения.

Размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района

Размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района – в границах ДНП «Лесные горы» (т.е. территории, в отношении которой разработан настоящий проект планировки и проект межевания территории) не предусмотрено.

4. Характеристика архитектурно - планировочной структуры.

Основные термины и определения.

Красные линии - границы, отделяющие территории квартала от территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей, озеленения общего пользования).

Линии застройки – условные линии застройки с отступом застройки от красных линий или от границ земельных участков.

Территория индивидуальной застройки. В основу планировки положена компактная традиционная рядовая усадебная застройка вдоль главных и жилых улиц. Границы земельных участков совпадают с красными линиями структурных элементов планировки.

Освоение застройки вести кварталами в красных линиях.

Территория общественной застройки. Общественная территория предусмотрена с минимально-допустимым набором социальной инфраструктуры и размещена в градостроительных узлах согласно радиусам пешеходной доступности. Освоение общественной застройки вести небольшими комплексами с привлечением инвесторов.

Территория озеленения общего пользования. На базе ландшафтных участков со смешанным лесом (сосна, береза) организованы общественные территории (скверы и бульвары), завязанные в единое социально-пешеходное пространство.

В целях сохранения природного комплекса, на неудобных для застройки территориях (участки леса) дополнительно оставлены ландшафтные участки лесопарка.

Территория улично-дорожной сети. Основные (главные) улицы в жилой застройке проложены с максимальным сохранением рельефа. В пределах общественного центра и под центром организованы общественные площади с автостоянками.

Территории инженерной инфраструктуры.

Подключение дополнительной застройки к электросетям, сетям водоснабжения и другим - согласно техническим условиям. Размещение сетей – в границах территорий инженерной инфраструктуры с соблюдением соответствующих технических регламентов.

4.1. Общая характеристика.

Застройка территории дачного некоммерческого партнерства имеет линейный тип планировочной структуры. Основными композиционными акцентами плана, являются продольные линии существующих проездов, проходящих вдоль всей территории, разделяя проектируемую территорию на небольшие кварталы в границах красных линий.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном сочетании участков, предназначенных для распределения между членами дачного некоммерческого партнерства (для размещения дач, садовых домов) и земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования (Далее- Земли общего пользования).

Территория ДНП состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных садовых участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые, в том числе:

- занятые дорогами, улицами, автомобильными проездами (в пределах красных линий), проходами (пешеходными дорожками);
- временными автостоянками (при въезде на территорию);
- зелеными насаждениями;
- детскими площадками, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- магазинами товаров первой необходимости;
- помещениями для охраны коллективных садов;
- офисом (конторой) ДНП;
- водозаборами;
- площадками для мусоросборников;
- противопожарными водоемами;

лесозащитными полосами;
объектами инженерного обеспечения;
площадками для сбора (включая их санитарно-защитные зоны - 20м);
площадками для установки и разворота пожарной техники (с возможностью забора воды насосами и организацией объезда не менее двух пожарных автомобилей).

Вышеуказанный состав земель общего пользования принят с учетом положений п. 5.4. СП 53.13330.2011 ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИЙ САДОВОДЧЕСКИХ (ДАЧНЫХ) ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН, ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ Актуализированная редакция СНиП 30-02-97* которым установлен минимально необходимый состав зданий, сооружений и размеры площадок общего пользования, с корректировкой на название соответствующего вида разрешенного использования земельных участков, установленное Правилами землепользования и застройки Заречного сельского поселения.

4.2. Характеристика улично-дорожной сети.

Планировка территории дачного некоммерческого партнерства обеспечивает проезд автотранспорта ко всем индивидуальным дачным участкам и объектам общего пользования.

Ширина всех проездов на территории дачного некоммерческого партнерства — 7 м, 4м; радиус поворота - 6 м.

Тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 16,0 х 16,0 м. Проектом также предусмотрены пожарные водоемы и разворотные площадки возле них для пожарной техники размером 16,0 х 16,0м.

Территория дачного объединения соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования – автомобильной дорогой Томск-Головина.

На территорию дачного объединения предусмотрено два въезда. Ширина ворот - 4,5 м., калитки — не менее 1 м.

Основание автодороги - гравийно-песчаная смесь (ГОСТ 23558-94) толщиной 350...500мм, укрепленная 8% цемента М5/1 (ГОСТ 23558-94); покрытие автодороги - асфальтобетон мелкозернистый, М II тип Б (ГОСТ 9128-97) - 50мм. Возможно выполнение автодороги в 2 этапа: основание и покрытие.

Укрепление откосов выполняется посевом газонных трав (травосмесь, райграс пастбищный 30%, овсяница луговая 30%, полевица тонкая 40%) из расчёта 2кг на 100м².

Проектом предусматривается вырубка древесно-кустарниковой растительности на участках проездов и проходов.

4.3. Обоснование площади индивидуальных дачных участков.

Площадь индивидуальных дачных участков принимается от 1500,0 м² до 4000,0 м² каждый на основании следующей правовой позиции:

Статьей 39.3 Земельного Кодекса РФ предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов

В соответствии с п. 1, пп.3 п.2 ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ продажа земельных участков образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования) осуществляется членам этой некоммерческой организации без торгов.

Размер платы при этом определяется в порядке, установленном п.2, п.3 ст. 39.4. Земельного Кодекса РФ.

В настоящее время в нормативных актах отсутствуют предельные размеры

индивидуальных дачных участков (предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков для ведения дачного строительства) предоставляемых гражданам в собственность за плату из находящихся в муниципальной собственности земель.

Положения Земельного Кодекса РФ (в частности, ст. 33) о предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для осуществления дачного строительства утратили силу с 1 марта 2015 года – см. Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

Региональный нормативный акт (Закон Томской Области от 12 февраля 2003 года № 19-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Томской области») которым были предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения дачного строительства утратил силу с 23.05.2017 г. на основании Закона Томской области от 10 мая 2017 года № 42-ОЗ.

Ст. 6 и ст. 7-2 Закона Томской Области от 9 июля 2015 года № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области (с изменениями на 10 мая 2017 года) установлены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность **бесплатно** из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на территории Томской области для дачного строительства.

Т.е. указанные нормы закона устанавливают предельные размеры индивидуальных дачных участков исключительно для дачных участков предоставляемых в собственность гражданам из государственной/муниципальной собственности бесплатно.

В силу того, что членам ДНП «Лесные горки» индивидуальные дачные участки будут предоставляться исключительно за плату – нормирование минимальных и максимальных площадей законом не предусмотрено.

4.4. Объекты, размещаемые на индивидуальных дачных участках.

На каждом из участков, предназначенных для возведения дач, садовых домов, возможно возведение дачи, садового дома сезонного, временного или круглогодичного пользования, сохранение и/или размещение зеленых насаждений.

Дополнительно (в качестве вспомогательных по отношению к основным) возможно размещение дворовых построек, индивидуальных гаражей на придомовом участке.

Строительство указанных объектов должно осуществляться по соответствующим проектам. При размещении строений на участке, должны учитываться требования СНиП 30-02-97 "Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения".

Ограждение индивидуальных дачных участков, предполагается выполнять владельцами индивидуальных дачных участков.

По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов.

Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов

Территория в проектных границах составляет порядка - 63,3 га.

Площадь дачной территории составляет 22.95 га. без учета площади не пригодной для застройки (ландшафтные участки с лесом, поселковые улицы.

Количество участков - 99-100 шт.

Расчетное население составляет порядка 280 чел.

Плотность населения составляет порядка 12 чел/га.

Баланс территории приведен в разделе 9.0 Основные ТЭП.

Санитарная очистка, площадки для сбора мусора. Площадки для мусоросборников размещены из расчета 1 контейнер на 15 домов, расстояние от которых до границ земельных участков жилых домов не менее 50м и не более 100м. Всего стандартных металлических контейнеров с крышкой емкостью 1м³ порядка 3-4 шт.

4.5. Характеристика индивидуальной застройки.

Застройка представлена существующими отдельно-стоящими индивидуальными дачными и садовыми домами не более 3 этажей с садовыми участками порядка от 14 до 40 соток.

Строительство предусматривается на праве частной собственности при непосредственном участии членов ДНП или за их счет.

Дачные/садовые дома устанавливаются по линии застройки с нормируемым отступом от красной линии улиц. (Данное условие не применимо к сложившейся застройке.)

Противопожарные расстояния между садовыми домами соответствуют требованиям Федерального закона от 22.06.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях противопожарной безопасности».

4.6. Основные параметры индивидуальной застройки.

1. Застройка индивидуальными дачными/садовыми домами.
2. Индивидуальные дачные/садовые дома устанавливаются по линии застройки с отступом от красной линии главных улиц на 6м, жилых улиц на 5 м.
4. Индивидуальных дачных/садовых участках возможно размещение дворовых и хозяйственных сооружений, гаражей, теплиц, оранжерей, площадок отдыха, инженерных локальных сооружений.
5. Для сохранения лесного ландшафта ценных пород деревьев на приусадебных участках необходимо оставлять группы крупномерных сосен, берез и других деревьев.

5.0 Характеристика развития систем озеленения общего пользования.

Озеленение общего пользования. На базе лесопарка с сосновым лесом в направлениях основных путей движения пешеходов организованы общественные территории (общественный парк, скверы и бульвары), завязанные в единое социально-пешеходное пространство.

Общественные благоустраиваются прогулочными аллеями, пешеходными тропинками, площадками для кратковременного отдыха граждан, детскими, спортивными площадками, МАФ, цветниками.

На частях земельных участков общего пользования, а так же индивидуальных участков, попадающих в границы санитарно-защитных зон и зон минимальных расстояний, в которых невозможно строительство, предусматривается максимальное сохранение зеленых

насаждений, размещение общественных объектов (размещение которых разрешено градостроительными и техническими нормами), проходов, проездов.

Основные параметры.

1. Общественные площадки для отдыха площадью не менее 0,21га.
2. Ширина пешеходного бульвара с аллеей шириной 3м.
3. В пределах скверов территория зеленых насаждений - 80%, дорожки, площадки, МАФ - 20%. Застройка запрещена.
4. Ширина пешеходной дорожки должна быть кратной 0,75м.
5. Тротуары приподняты на 0,15м. над уровнем проездов.

Малые архитектурные формы (МАФ).

На территории общественной застройки дополнительно предусмотрены: озеленение, площадки для отдыха, детские и спортивные площадки, МАФ.

6.0 Характеристика развития систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети.

Категории улиц в красных линиях:

- Главная транспортно-пешеходная улица местного значения – минимум 18м.;
- улицы местного значения в жилой застройке шириной – минимум 16м.;

Основные параметры.

1. Ширина проезда улиц в жилой застройке - 3,0м. (2 полосы движения).
2. Ширина второстепенных проездов - 3.5м. (1 полоса движения).
3. Ширина тротуара скверов - 3.0 м., улиц в жилой застройке - 1,5м.
4. Ширина тротуара второстепенных проездов - 1,5м.
5. Тротуары приподняты на 15 см. над уровнем проездов.

На территории с малоэтажной застройкой запрещается строительство стоянок для грузового транспорта, грузоподъемностью более 1,5 тонн.

7.0 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

Объекты водоснабжения.

Централизованная сеть водоснабжения, скважина.

Объекты канализации.

Садовые дома будут оснащены автономными системами очистки стоков на основе септиков с анаэробным и аэробным способами обеззараживанием и почвенной доочистки.

Объекты теплоснабжения.

Здания обеспечиваются теплом от автономных источников тепла.

Объекты электроснабжения.

От проектируемых потребительских подстанций согласно тех. условиям.

Объекты связи. Телефонизация.

В настоящее время, в связи с большим развитием сотовых систем связи, основными операторами в городе Томск являются компании: «Мегафон», «МТС», и «Билайн», которые практически полностью покрывают весь проектируемый микрорайон, являясь значительными конкурентами стационарных телефонных сетей.

Радиофикация.

Централизованное оповещение населения проектируемого квартала по ГО и ЧС предусматривается по существующим каналам местного и центрального телевидения, а также подвижными средствами оповещения.

Телевидение.

Для телевизионного приема программ центрального и местного телевидения предусмотрены индивидуальные и спутниковые антенны, устанавливаемые на крышах зданий.

Инженерная подготовка и вертикальная планировка.

Вертикальной планировкой обеспечение естественного стока поверхностных вод с максимальным сохранением естественного рельефа и на ландшафтных участках сохранение почвенного покрова и насаждений.

Организацией поверхностного стока предусмотрено устройство открытой водосточной сети по откосам улиц и проездов, площадей за пределы квартала.

Обустройством оврагов в жилой застройке предусмотрены следующие мероприятия:

- частичная засыпка оврагов;
- одерновка оврагов кустарником с развитой корневой системой

8.0 Характеристика мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Согласно Федеральному Закону от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» Раздел 2 Глава 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» проектом планировки индивидуальной малоэтажной застройки определены следующие системы обеспечения пожарной безопасности :

1. Проектом планировки размещение пожаро - взрывоопасных объектов на территории кварталов не планируется.

2. Улично – дорожная сеть с обеспечением проездов, подъездов, проходов к зданиям и сооружениям, в том числе ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6.0м. В общую ширину противопожарного проезда, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Для малоэтажной индивидуальной застройки (до 3 этажей включительно) обеспечены подъезды пожарной техники по улицам и проездам на расстоянии не более 50м. Ширина проезжей части жилых улиц - не менее 7,0 м., проездов не менее - 3,5м.

3. Проектом планировки предусмотрено противопожарное водоснабжение. Источником являются наружные централизованные сети водоснабжения с пожарными гидрантами.

4. Обеспечение противопожарных расстояний от границ застройки с индивидуальной застройкой до участков леса не менее 15м.

5. На склонах в месте естественных водотоков предусмотрены перехватывающие нагорные канавы.

6. Обеспечение противопожарных расстояний между планируемыми зданиями, сооружениями, строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности, в том числе противопожарные расстояния от хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) до жилых домов согласно таблице 11 технического регламента.

7. Обеспечение соблюдения противопожарных расстояний от гаражей и открытых стоянок автотранспорта. Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования садоводческого объединения запроектированы пожарные водоемы(емкости) и площадки для разворота пожарной техники размером 18,0 х 18,0м с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей. Для самостоятельного тушения пожара местными силами садоводческого объединения предусматривается содержание на территории переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря.

Помещение для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря, должно иметь площадь не менее 10м,2 и несгораемые стены.

Подъезд пожарных машин к индивидуальным садовым участкам обеспечен по проездам с твёрдым покрытием шириной 7,0м.

9.0 Основные ТЭП.

№ п/п	Показатели	Ед. измер.	Площадь	%
1	2	3	4	5
1.	Баланс территории			
	Проектная граница поселка	га	63,3	-
	Озеленение территории	га	6,79	-
	Территория общего пользования (дороги, площади, места отдыха, спорта) (в красных линиях).	га	17,89	-
	Селитебная территория	га	22,95	-
	Прочие территории	га	15,67	-
2.	Численность населения	чел		280
	Плотность населения	чел/га		12,0
3.	Количество участков	шт.	99	

10.0. Заключительные положения

10.1. Утверждение и согласование настоящего проекта планировки и проекта межевания.

Одобрение настоящего проекта планировки территории и проекта межевания территории общим собранием членов дачного некоммерческого партнерства «Лесные горки» - ОБЯЗАТЕЛЬНО.

В соответствии с абз.3 ч.1 статьи 32 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" проект планировки территории и проект межевания территории дачного некоммерческого объединения до их утверждения должны быть одобрены общим собранием членов соответствующего объединения.

Орган, утверждающий настоящий проект планировки территории и проект межевания территории – администрация Заречного сельского поселения.

В соответствии с ч. 3.1. статьи 46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) лицо, осуществившее подготовку документации по планировке территории направляет ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения.

Орган, осуществляющий проверку настоящего проекта планировки территории и проект межевания территории – администрация Заречного сельского поселения

В соответствии ч. 4 статьи 46 ГрК РФ орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Кодекса. По результатам проверки указанный орган принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Принятие решения об утверждении настоящего проекта планировки территории и проекта межевания территории – в соответствии с ч. 13 статьи 46 ГрК РФ.

Глава местной администрации поселения принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом протокола (публичных слушаний) и заключения (органа администрации).

Проведение публичных слушаний по настоящему проекту планировки территории и проекту межевания территории: НЕ ТРЕБУЕТСЯ.

В соответствии с п. 2 ч. 5.1 статьи 46 ГрК РФ, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

Основания для отклонения настоящего проекта планировки территории и проекта межевания территории – несоответствие требованиям, указанным в части

10 статьи 45 ГрК РФ.

В соответствии с ч. 13.1 ГрК РФ основанием для отклонения документации по планировке территории и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Кодекса. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается³.

Срок проверки и утверждения/направления на доработку настоящего проекта планировки территории и проекта межевания территории – 30 дней.

В соответствии с ч. 12.1 ГрК РФ органы местного самоуправления осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части ст. 45 ГрК РФ, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

Опубликование утвержденного проекта планировки территории и проекта межевания территории – обязательно, в течение семи дней со дня утверждения.

В соответствии с ч. 14 ст. 46 ГрК РФ, утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

Последующее образование земельных участков в соответствии с настоящим проектом планировки территории и проектом межевания территории - в порядке, установленном ст. 11.3., ст. 11.4 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п.1 ч.1 ст. 11.3. Земельного Кодекса РФ, образование земельных участков из земельных участков находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Ч.3 ст. 11.3. Земельного Кодекса РФ установлено, что исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, дачного хозяйства.

³ Справочно, ч.10 с. 45 ГрК РФ: Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование (п.1 ст. 11 Земельного Кодекса РФ).

Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок) (п.4 ст. 11 Земельного Кодекса РФ).