

ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СНТ «Приозерное»

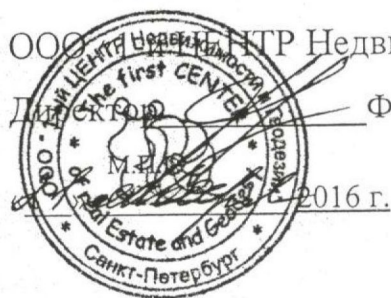
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА: Ленинградская область, Кировский район,
Синявинское городское поселение, массив «Синявино-1»

ЗАКАЗЧИК: СНТ «Приозерное»

Исполнитель:

ООО «1-й ЦЕНТР Недвижимости и Геодезии»

Директор _____ Фофанова А.А.



Санкт-Петербург

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Разделы проекта планировки и застройки территории	Номера листов
	Том 1. Пояснительная записка	
	Введение	3-5
1	Местоположение участка, его административная принадлежность	6-7
2	Использование территории, общая архитектурно-планировочная организация территории	8-9
3	Система культурно-бытового обслуживания населения	9
4	Система транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть	9
5	Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения	10
6	Инженерное обеспечение	10
7	Территориальный баланс	11
8	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям	11-12
9	Общие рекомендации по охране окружающей среды	12-15
	Том 2. Исходные документы	
1	Кадастровый паспорт на земли общего пользования	
2	Свидетельство на право собственности	
3	Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе	
4	Свидетельство о внесении записей в ЕГРЮЛ	
5	Выписка из ЕГРЮЛ	
6	Генеральный план Коллективного садоводства "Приозерное" №197 от 07.02.95г. со списком садоводов	
7	Выписка из протокола собрания СНТ "Приозерное"	
	Том 3. Графические материалы (Чертежи)	
1	Проект организации и застройки территории СНТ «Приозерное» масштаб 1:2000	

ВВЕДЕНИЕ

Работы по разработке проекта организации и застройки территории СНТ «Приозерное» выполнены ООО «1-й ЦЕНТР Недвижимости и Геодезии». Объект проектирования находится в Ленинградской области, Кировском районе, Синявинском городском поселении, .

Цель выполнения работ – корректировка существующего генерального плана СНТ «Приозерное» и приведение его в соответствие с действующими нормативно-правовыми актами в сфере планирования и использования территории СНТ.

Земельный участок предоставлен членам СНТ «Приозерное» для ведения садоводства. 07.02.1995г. был разработан генеральный план Коллективного садоводства "Приозерное", утвержденный Распоряжением главы администрации Кировского района №197. Председателем СНТ «Приозерное» является Белякова Татьяна Семеновна.

Процесс разработки проекта организации и застройки территории СНТ «Приозерное» производился в следующей последовательности:

проведение подготовительных работ, включающих в себя сбор и изучение сведений об объекте проектирования, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, проведение топографической съемки, анализ существующего размещения границ индивидуальных земельных участков и земель общего пользования;

разработка графической части проекта организации и застройки территории СНТ «Приозерное» с учетом требований действующего законодательства, а также сложившейся инфраструктуры;

передача проекта организации и застройки территории СНТ «Приозерное» (графические + текстовые материалы по обоснованию) в бумажном и электронном виде заказчику работ.

Границы сформированных земельных участков и земель общего пользования приурочены к естественным или искусственным рубежам.

При проведении работ используется электронный тахеометр электронный тахеометр Leica ATX1230 GG № в государственном реестре средств измерений

При проведении работ используется электронный тахеометр электронный тахеометр Leica ATX1230 GG № в государственном реестре средств измерений 40888-09 от 30.12.2008г., свидетельство №35628, действительно до 01.08.2014г. Свидетельство о поверке №0269843 выдано 24.09.2014г. - 24.09.2015г.

Математическая обработка и уравнивание результатов геодезических измерений с комплексной оценкой точности производится с использованием программного обеспечения.

Координаты определены в системе координат СК 63.

Площадь объекта проектирования вычислена по координатам поворотных точек границ земельного участка и составила 80,2525га.

При выполнении работ использовались следующие нормативно-правовые документы:

Конституция Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Закон Российской Федерации от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Закон Российской Федерации от 18.06.2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

Закон Российской Федерации от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Закон Российской Федерации от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

Закон Российской Федерации №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

ВСН 43-85. «Застройка территорий садоводческих товариществ, здания и сооружения. Нормы проектирования»;

СП 11-106-97 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно -планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан»;

СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»,

СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

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

СанПиН «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;

Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утвержденные Росземкадастром 17.02.2003 с изменениями и дополнениями от 18.04.2003);

Инструкция по топографической съемке масштабов 1:1000.

Исполнитель работ:

Кадастровый инженер

ООО «1-й ЦЕНТР Недвижимости и Геодезии»



Е.Л.Уварова/

1. Местоположение участка, его административная принадлежность

Территория в границах проекта организации и застройки расположена в существующих границах СНТ «Приозерное» в массиве «Восход» Синявинского городского поселения Кировского района Ленинградской области.

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование – для ведения садоводства.

Со всех сторон земли СНТ «Приозерное» окружены землями Государственного Лесного фонда.

Рельеф территории равнинно-холмистый.

Климат Синявинского городского поселения умеренно холодный, переходный от морского к континентальному. Во все сезоны года преобладают юго-западные и западные ветры, несущие воздух атлантического происхождения. Вхождение атлантических воздушных масс сопровождаются обычно ветреной пасмурной погодой, относительно теплой — зимой и сравнительно прохладной — летом.

Средняя годовая температура воздуха составляет 3,3-3,6 градусов Цельсия. Самыми холодными месяцами являются январь и февраль, среднемесячная их температура составляет минус 9,0 — минус 8,4 градусов Цельсия. Абсолютный минимум температуры воздуха в районе работ составляет минус 50 градусов Цельсия (по данным м/ст Будогощь).

Самым теплым месяцем на рассматриваемой территории является июль, со средней температурой воздуха около 17 градусов Цельсия. Абсолютный максимум температуры воздуха составляет 34 градусов Цельсия (м/ст Мга).

Рассматриваемая территория относится к зоне избыточного увлажнения. В среднем в год выпадает 580-650 мм осадков. Около 70% годовых осадков выпадает в теплый период года — с апреля по октябрь с максимумом в августе (76-89 мм).

Устойчивый снежный покров образуется в среднем в первой декаде декабря и разрушается в первой декаде апреля. Наибольшая за зиму мощность снежного покрова может достигать 77 см.

Нормативная толщина стенки гололеда для высоты 10 м над поверхностью земли, превышаемая 1 раз в 5 лет, составляет не менее 3 мм.

На рассматриваемой территории в течение всего года преобладают ветры южного, юго-западного и западного направлений. Повторяемость этих направлений, как правило, превышает 50%. При этом наиболее часто они отмечаются в холодный период года. В летние месяцы повторяемость ветров юго-западной четверти несколько уменьшается, северо-восточной — увеличивается.

Максимальные скорости ветра приходятся на октябрь-декабрь, наименьшие — июль-август.

Среднегодовая скорость ветра составляет 4,6 м/с (м/ст Петрокрепость).

- по строительно-климатическим условиям район относится к категории II В (с благоприятными условиями для строительства, а также проживания и отдыха).

На участке СНТ расположен ручей, однако водоохраной зоны он не имеет, так как имеет искусственное происхождение, то есть, его образуют совокупные воды из расположенной южнее системы мелиоративных канав. Ранее на весь участок распространялась водоохрана зона Ладожского озера, однако по нормативам действующего Водного кодекса участок СНТ «Приозерное» расположен за пределами водоохраной зоны СНТ «Приозерное».

В границах проекта организации и застройки территории имеет место существующая индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.

2. Использование территории, общая архитектурно-планировочная организация территории

СНТ «Приозерное» расположено между Ладожским озером и автомобильной дорогой «Кола», восточнее пос. Синявино. Оно имеет вытянутую площадь и занимает площадь в **80,2525 га**. По данным Кировского района площадь СНТ на 1995г. составляла 79,37 га, площадь была уточнена по материала топографической съемки.

В настоящий момент садоводство состоит из **646** индивидуальных земельных участков и земель общего пользования.

По данным кадастровой палаты практически все индивидуальные земельные участки находятся в частной собственности членов СНТ «Приозерное» и стоят на кадастровом учете как ранее учтенные, на 01.01.2016г. менее 50% земельных участков прошли процедуру уточнения границ, вследствие чего возникает большое количество земельных споров и уточнение проекта организации и застройки в данных условия особо актуально.

Границы земельных участков закреплены на местности изгородями и заборами.

В СНТ предусматривается выделение части зеленой зоны под аренду.

Так как территория СНТ занимает значительную площадь в садоводстве достаточно широко развита инфраструктура. Проектом предусмотрено 10 пожарных водоемов, которые равномерно распределены по территории для возможности обеспечения водой в случае пожара, так же на территории предусмотрены 3 пожарных гидранта, расположенные в центральной части садоводства и возле правления. Для обеспечения электричеством на 4-й линии предусмотрено 3 трансформаторных подстанции, от которых идет разветвляющая сеть.

В дальнейшем планируется газификация СНТ.

Для организации отдыха и досуга садоводов предусмотрены 2 спортивные площадки, 2 детские, а также вдоль ручья располагается зона отдыха.

Садоводство обеспечено 3-я мусорными площадками, в которых размещены контейнеры.

Въезд на территорию СНТ «Приозерное» осуществляется с юго-восточной стороны, ширина дороги обеспечивающий подъезд к СНТ составляет 12 м, подъезд обеспечен к каждому индивидуальному земельному участку, внутриквартальные подъезды имеют общую ширину в 9 м.

Застройка представлена отдельно стоящими дачными домиками с прилегающими приусадебными участками. Тип застройки – усадебный, осуществляется согласно СНиП 30-02-97. Фасады домов выходят на внутриквартальные проезды. В проекте предполагается сохранить существующие тенденции застройки.

На каждом участке рекомендуется устройство септиков закрытого типа.

3. Система культурно-бытового обслуживания населения

Продовольственными товарами и товарами первой необходимости садоводство обеспечено существующим на территории магазином. В целях обеспечения первой медицинской помощи проектом предусматривается наличие медицинского пункта.

Для организации отдыха и досуга садоводов предусмотрены 2 спортивные площадки, 2 детские, а также вдоль ручья располагается зона отдыха.

4. Система транспортного обслуживания, улично-дорожная сеть

Подъезд к СНТ «Приозерное» будет осуществляться за счет дороги, расположенной с юго-восточной стороны непосредственно с автомобильной дороги «Кола». Поперечный профиль подъездной дороги представлен на проекте. Поперечный профиль внутриквартальных подъездов также представлен в графической части проекта. Допустимая разрешенная скорость на территории СНТ будет составлять 30 км/ч. Стоянка личных легковых автомобилей членов СНТ «Приозерное» предполагается на территории индивидуальных приусадебных участков садоводов. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 2-х км от СНТ.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий, планировочные ограничения

Обеспечение электричеством производится при помощи 3-х трансформаторных подстанций, которые преобразуют входящие воздушные линии электропередач 10кВ в ВЛ-0,4 кВ. Размер охранной зоны ВЛ-10кВ составляет 20 м от оси в каждую сторону, а для ВЛ-0,4кВ – 2м. В пределах охранной зоны электрических сетей запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) разводить огонь в пределах охранных зон воздушных линий электропередачи;

г) размещать свалки.

6. Инженерное обеспечение

Водоснабжение – автономное (согласно СНиП 30-02-97*), устройство ввода водопровода в дома допускаются при наличии местной канализации (СНиП 2.04.01).

Канализация – местные очистные сооружения, септики закрытого типа.

Ливневая канализация – отведение ливневых сточных вод по открытым водоотводным канавкам, расположенным вдоль дорог.

Отопление - от автономных систем (котёл, печь), а также нагревательные приборы.

В дальнейшем планируется газификация СНТ.

Электроснабжение – существующее воздушное ЛЭП-0,4 кВ.

7. Территориальный баланс

В соответствии с проектом организации и застройки СНТ «Приозерное» на территории СНТ размещается **646** индивидуальных земельных участков для ведения садоводства.

Показатель	Площадь, га
Общая территория СНТ «Приозерное»	80,2525
Индивидуальные земельные участки для ведения садоводства	57,0625
Площадь дополнительных земельных участков для передачи в аренду (48 шт)	2,2678
Земли общего пользования	20,9222

8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям

Территория СНТ «Приозерное» расположена на значительном расстоянии от лесных массивов.

Проектом предусмотрен подъезд к каждому земельному участку, разворотных площадок нет, но внутриквартальные проезды не имеют тупиковых элементов, а являются сквозными проездами, соединенными более крупными дорогами, обеспечивающими подъезд к нескольким смежным садоводствам. Для обеспечения пожаротушения на территории садоводческого (дачного) объединения предусмотрены 10 противопожарных водоемов емкостью 50-100 кв.м., к нему обеспечен подъезд, а также площадка для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей. Противопожарные расстояния между жилыми строениями (домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций, принимаются согласно табл. 1.

Застройщик в дальнейшем, при разработке документов на строительство, обязан выполнить конкретные инженерно-технические мероприятия, направленные на безусловное исполнение требований ГО и ЧС по инженерному обустройству территории.

Таблица 1

**Минимальные противопожарные расстояния между
домами на соседних участках в метрах**

		А	Б	В
	Материалы несущих и ограждающих конструкций строения	Камень, бетон железобетон и другие негорючие материалы	То же, что и А, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, что и А, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

9. Общие рекомендации по охране окружающей среды

Водоприемником сточных вод - является естественное понижение местности.

Качество сбросных вод с участка определяется и природными и антропогенными факторами.

Поверхностный и дренажный сток с территории по сети канав сбрасывается по естественному склону рельефа.

С целью исключения негативного влияния на возможные водные ресурсы рекомендуется предусмотреть следующие водоохранные мероприятия:

- оборудование участков водонепроницаемыми выгребами
- обустроить канавы (расчистка, укрепление откосов)
- Произвести посадки древесно - кустарниковой растительности вдоль канав.

- Территория проектирования с точки зрения обеспечения экологической безопасности является благоприятной для развития жилой зоны, т.к. удалена на достаточное расстояние от крупных источников негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

- Проектом предлагаются решения, способствующие максимальному снижению воздействия на окружающую среду при освоении данной территории:

- низкая плотность застройки;
- сравнительно малая антропогенная и техногенная нагрузка на территорию;

- устройство водоотводящих лотков;
- обеспечение СНТ мусоросборниками контейнерного типа, удобными для сбора и вывоза мусора на специально отведенные для этих целей полигоны бытовых отходов спец. транспортом по договору с специализированным предприятием.

Расчет необходимого количества контейнеров бытовых отходов:

$$H = \frac{P \times K_1 \times 2,0 \times A}{365 \times K_2 \times 550}$$

где:

H - кол-во контейнеров;

P - норма накопления отходов;

K1 - коэффициент неравномерности;

A - количество жителей;

365 - количество дней в году;

550 - (л) емкость контейнера;

K2 - коэффициент заполнения.

$$H = \frac{1250 \times 1,3 \times 2,0 \times 2261}{365 \times K_2 \times 550} = 41 \text{ (контейнер)}$$

365 x 0,9 x 550

Вывод: необходимое количество контейнеров, емкостью - 550 л- 41 шт, которые должны быть размещены на 3-х площадках.

Контейнеры располагаются на специальных площадках с твердым покрытием, расположенных на расстоянии не менее 20 м от садовой застройки.

Учитывая, что на садовых участках будет производиться интенсивное выращивание овощей, ягод, фруктов, рекомендуется:

- предельно ограничить применение ядохимикатов;
- использовать минеральные удобрения под заправку;
- органические удобрения (навоз, помет) выдерживать для обеззараживания не менее одного года, после этого применять с заделкой в грунт;
- для обеззараживания осадка выгребных ям требуется его компостирование и через 1-2 года допускается использование его в качестве удобрения;
- устройство специальных водонепроницаемых (бетонированных) емкостей и площадок для компостирования бытовых отходов и хранения навоза, помета, торфокомпоста...;
- организованное хранение некомпостированных бытовых отходов, с последующей утилизацией на бетонированных площадках;
- организация вывоза строительного и бытового мусора в места согласованные с СЭС;
- соблюдение агротехнических мероприятий (дробное применение удобрений под заправку на 10 -15 см., использование торфокомпоста);
- согласно ВСН 486 -86 при движении воды по канавам со скоростью 0,01 м/с задерживаются частицы взвешенных веществ 0,05-0,025 мм., что составляет примерно 80-85 % всех взвесей (идет процесс самоочищения).

При выполнении всех перечисленных мероприятий - засорения и др. отрицательных воздействий на водоемы со стороны садовой застройки не будет, в связи с удаленностью.

Так же на территории садоводства предусмотрены нижеследующие мероприятия по охране природы:

- вести постоянный контроль за работой оборудования и своевременное проведение профилактического ремонта в целях избегания аварийных ситуаций;
- осуществлять постоянный контроль за хранением и удалением отходов, бытового мусора и отработанных люминесцентных ламп; осуществлять контроль за санитарным состоянием территории; обеспечивать защиту почв, грунтовых вод и воздушного бассейна от загрязнения;
- при проведении работ по благоустройству территории общего пользования сохраняется баланс земляных масс при производстве работ;
- по выемке и насыпе грунта, т.е. все излишки грунта будут использоваться на территории для планировки территории общего пользования, а также индивидуальных дачных участках;
- на территории дачного садоводства предусмотрен комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению, включающий засев;
газонов многолетними сортами трав, устройство пешеходной дорожки с покрытием из декоративной тротуарной плитки.

Исполнитель работ:

Кадастровый инженер



«1-й ЦЕНТР

Недвижимости

и

Геодезии»

/Е.Л.Уварова/