

АДМИНИСТРАЦИЯ
ХАБАРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.06.2023 № 1001

г. Хабаровск

Об утверждении документации по внесению изменений в Проект планировки села Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, утвержденный решением Совета депутатов Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 21.12.2011 № 211-72 «Об утверждении проекта планировки территории села Тополево»

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Хабаровского муниципального района Хабаровского края, постановлением администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 15.07.2021 № 807 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или отдельных ее частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению», с учетом протокола публичных слушаний от 07.06.2023 № 33/23 и заключения по результатам публичных слушаний от 09.06.2023, опубликованного в газете «Сельская новь» от 15.06.23 № 24, на основании заявления Калистратова Федора Родионовича от 18.04.2023 № 7002-2.1-42, администрация Хабаровского муниципального района Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в Проект планировки села Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, утвержденный решением Совета депутатов Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 21.12.2011 № 211-72 «Об утверждении проекта планировки территории села Тополево».

2. Управлению по обеспечению деятельности администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края (Бокач А.В.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в сетевом издании «Официальный интернет-портал нормативных правовых актов Хабаровского края»

ООО «ЖАСО-Амур» 2021 г. Зак. № 181. Тираж 5000 экз.

(laws.khv.gov.ru) и опубликовать в информационном бюллетене «Вестник Хабаровского района».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Хабаровского муниципального района Хабаровского края Харина А.С.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

И.о. главы администрации
района



Т. М. Луговская

*Общество с ограниченной ответственностью
«Биробиджанское землеустроительное предприятие»*

ул. Шолом-Алейхема, д. 27 «А», г. Биробиджан, 679016, тел. (42622) 2 26 25, факс (42622) 2 03 27

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
Хабаровского муниципального
района Хабаровского края
от 29.06.2023 № 7001

**Документация по внесению изменений в Проект планировки
села Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского
муниципального района Хабаровского края, утвержденный
решением Совета депутатов Тополевского сельского поселения
Хабаровского муниципального района Хабаровского края
от 21.12.2011 № 211-72**

**«Об утверждении проекта планировки территории села
Тополево»**

Генеральный директор

Кадастровый инженер



Т.С. Бакунина

К.С. Цуканова

Основная часть проекта планировки территории

СОДЕРЖАНИЕ

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №		ППТ						Лист
											2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата						

СОСТАВ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

№	Пояснительная записка
	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
	Введение
1.	Чертеж планировки территории села Тополево Тополевского сельского поселения
2.	Положения о характеристиках планируемого развития территории
2.1.	Виды и состав территориальных зон
2.1.1.	Общественно-деловые зоны
2.1.2.	Жилые зоны
2.1.3.	Рекреационные зоны
2.1.4.	Производственные зоны
2.1.5.	Зоны сельскохозяйственного использования
2.1.6.	Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
2.1.7.	Зоны специального назначения
2.2.	Объекты социального и культурно-бытового назначения
2.3.	Транспортная инфраструктура
2.4.	Инженерная инфраструктура
2.5.	Технико-экономические показатели
3.	Положение об очередности планируемого развития территории
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ППТ	Лист 3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					

Проект планировки с. Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края разработан на основании распоряжения главы Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 19.05.2009 № 61 «О разработке документов территориального планирования», в соответствии с муниципальным контрактом №4-08 на разработку документов территориального планирования: «Генеральный план Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края», «Проект планировки села Тополево», «Проект планировки села Матвеевка», «Проект планировки села Заозерное», «Правила землепользования и застройки Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края», заключенного между администрацией Тополевского сельского поселения и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональный Девелопмент Центр» 22 мая 2008 г.

Изменения в документацию по планировке территории внесены на основании договора подряда № Ю-35 от 27.03.2023, заключенного между Калистратовым Ф.Р. и ООО «Бирземпроект». Изменения вносятся в части проектируемого Детского сада, местоположение которого было предусмотрено по ул. Гаражная, в районе квартала «Усадьба». Новое проектируемое местоположение Детского сада - в границах улиц Заречная, Гаражная, Рябиновая. Также, ликвидируется планируемый объект Коммунально-бытового обслуживания в районе квартала «Усадьба».

Кроме того, актуализируются территориальные зоны, в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Тополевского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района от 29.07.2011 № 176-62 (с внесенными изменениями, утвержденными решением Собрания депутатов Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 20.12.2022 № 74-494).

Проект планировки с. Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края разработан в целях:

1. Выделения элементов планировочной структуры;
2. Установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
3. Установления зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

Проект выполнен на территорию в 1268 га, расчетный срок – 2034 год с выделением I очереди строительства – до 2015 года.

Материалы проекта состоят из двух частей: из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки включает в себя чертежи планировки территории с. Тополево, на которых выделяются элементы планировочной структуры (кварталы, микрорайоны, иные элементы), отображаются:

1. Красные линии;
2. Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
3. Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Также основная часть проекта планировки содержит положения о характеристиках планируемого развития территории поселения, в том числе по плотности и параметрам застройки, характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории поселения,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ			4

положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата	ППТ	Лист	
							5	

Документация по внесению изменений в Проект планировки села Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, утвержденный решением Совета депутатов Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 21.12.2011 № 211-72 «Об утверждении проекта планировки территории села Тополево»

Чертеж планировки территории. Масштаб 1:10 000.

Условные обозначения:

Границы

- Граница Тополевского сельского поселения (сведения ЕГРН)
- Граница населенного пункта с.Тополево
- Красные линии

Территориальные зоны:

- ОД-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД-2 - Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
- Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
- Ж-3 - Зона застройки среднетажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами
- Ж-4 - Зона жилой застройки иных видов
- Ж-5 - Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами
- СХ-2 - Зона, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения
- И-1 - Зона инженерной инфраструктуры
- И-2 - Зона транспортной инфраструктуры
- И-3 - Зона иных видов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур
- ПК-1 - Зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду
- Р-1 - Зона рекреационного назначения

Объекты регионального и местного значения

Существующие

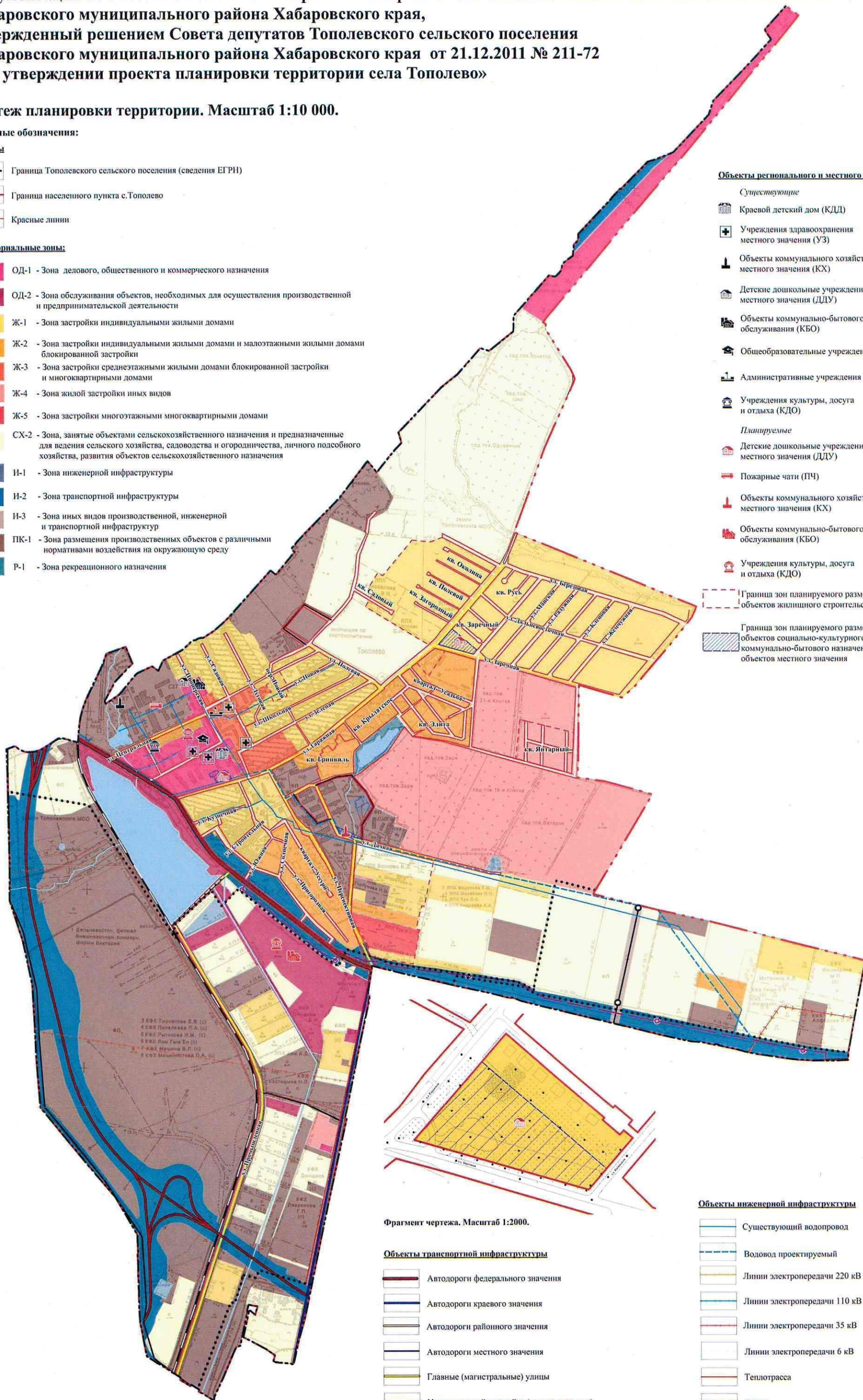
- Краевой детский дом (КДД)
- Учреждения здравоохранения местного значения (УЗ)
- Объекты коммунального хозяйства местного значения (КХ)
- Детские дошкольные учреждения местного значения (ДДУ)
- Объекты коммунально-бытового обслуживания (КБО)
- Общеобразовательные учреждения (Ш)
- Административные учреждения (А)
- Учреждения культуры, досуга и отдыха (КДО)

Планируемые

- Детские дошкольные учреждения местного значения (ДДУ)
- Пожарные части (ПЧ)
- Объекты коммунального хозяйства местного значения (КХ)
- Объекты коммунально-бытового обслуживания (КБО)
- Учреждения культуры, досуга и отдыха (КДО)

Граница зон планируемого размещения объектов жилищного строительства

Граница зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектов местного значения



Фрагмент чертежа. Масштаб 1:2000.

Объекты транспортной инфраструктуры

- Автодороги федерального значения
- Автодороги краевого значения
- Автодороги районного значения
- Автодороги местного значения
- Главные (магистральные) улицы
- Улицы в жилой застройке (второстепенные)
- Железнодорожные пути к Хабаровскому Аэропорту

Объекты инженерной инфраструктуры

- Существующий водопровод
- Водовод проектируемый
- Линии электропередачи 220 кВ
- Линии электропередачи 110 кВ
- Линии электропередачи 35 кВ
- Линии электропередачи 6 кВ
- Теплотрасса
- ВОЛС
- Газопровод распределительный среднего давления

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Село Тополево является административным центром Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края. На начало 2021 года численность населения в с. Тополево составила 6022 чел. или 54,7 % населения сельского поселения. Средняя расчетная плотность населения в с. Тополево составляет 475 чел. на кв. км.

В с. Тополево расположены администрация сельского поселения, Дом культуры, библиотека, средняя общеобразовательная школа, детский сад, детский дом, районная больница, включающая в себя поликлинику, стационарное отделение, отделение скорой медицинской помощи, детская поликлиника, стоматологическая поликлиника, три аптеки, баня, семь промышленных предприятий, сельскохозяйственные предприятия, два пункта общественного питания, десять предприятий торговли, предприятия жилищно-коммунального хозяйства. На территории села ускоренными темпами развивается жилищное строительство.

2.1. Виды и состав территориальных зон

На территории населенного пункта, согласно Правилам землепользования и застройки и Генеральному плану Тополевского сельского поселения, выделены следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, рекреационные зоны, зоны сельскохозяйственного использования, специальные зоны.

Общественно-деловые зоны:

- ОД-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- ОД-2 - Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

Жилые зоны:

- Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж-2 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;
- Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;
- Ж-4 - Зона жилой застройки иных видов;
- Ж-5 - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами;

Производственные зоны:

- ПК-1 – Зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

Зоны сельскохозяйственного использования:

- СХ-2 - Зона, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения;

Зоны рекреационного значения:

- Р-1 – Зона рекреационного назначения;

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

- И-1 – Зона инженерной инфраструктуры;
- И-2 – Зона транспортной инфраструктуры;
- И-3 – Зона иных видов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Подж	Подпись	Дата	ППТ			7

Зоны специального назначения:

– СН-1 - Зона специального назначения.

Основные характеристики территориальных зон, в том числе плотность и параметры застройки, приведены в таблице 1.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны устанавливается Правилами землепользования и застройки Тополевского сельского поселения.

2.1.1. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, многоквартирных жилых домов до 5 этажей и иных зданий, строений, сооружений, стоянок автомобильного транспорта, а также объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Задачей проекта планировки является резервирование территорий для общественно-деловой застройки, а их конкретное использование может меняться в зависимости от возникающей потребности в различных видах обслуживания.

Параметры:

1. Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой образуется данная зона.

2. Минимальное расстояние между дошкольными учреждениями, учебными заведениями и: проезжей частью скоростных магистралей улиц непрерывного движения – 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м.

3. Запрещается строительство объектов недвижимости и установка временных зданий и сооружений на территории жилой застройки без документов, удостоверяющих право на земельный участок, разрешения на строительство, разрешения на установку, разрешения на производство строительно-монтажных работ и др.

Для многоквартирной жилой застройки в пределах общественно-деловой зоны «ОД-1» устанавливаются также следующие параметры:

1. Минимальная площадь участка жилого многоквартирного дома – 300 кв.м.

2. Коэффициент использования территории: при уплотненной существующей застройке – не более 0,72; в проектируемой застройке – не более 1,15. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых многоквартирных домов или пристраиваются к ним при условии, что хозяйственная загрузка, входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для размещения автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Высота зданий для жилых домов с количеством надземных этажей – 4-5, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»: от уровня земли до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

5. При осуществлении компактной застройки или в исторически сложившейся застройке земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны поселений.

Изм.	Кол.уч	Лист	Подж	Подпись	Дата	Взам. инв.№	Подпись и дата	Инд. № подл.	ППТ	Лист
										8

6. Сараи для скота и птицы размещают на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Разрешаемые в пределах жилой застройки группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Для жителей жилых многоквартирных домов в 4-5 этажей хозяйственные постройки для скота и птицы выделяются за пределами жилой застройки; допускается в дворовом пространстве устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов. Площадь застройки сблокированных сараев для скота не должна превышать 800 кв.м.

2.1.2. Жилые зоны

В жилых зонах размещаются многоквартирные, двухквартирные и блокированные жилые дома не выше 3-х этажей, объекты здравоохранения (поликлиники, аптеки, станции скорой помощи), объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования, объекты социального, коммунально-бытового обслуживания, спортивные объекты, административные здания, гостиницы, культовые здания, стоянки автомобильного транспорта, гаражи и пр., а также объекты капитального строительства, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Таблица 1 Классификация территориальных зон по основным параметрам

№ п/п	Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество этажей		Минимал ьные отступы от границ земельно го участка, м	Максималь ный процент застройки в границах земельного участка
		площадь, кв. м		размер, м		миниму м	максимум		
		мини мум	максиму м	мини мум	максимум				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ж-1	400	*	14	*	1	3	3	40
2	Ж-2	400	*	14	*	1	3	3	40
3	Ж-3	800	*	*	*	3	8	3	40
4	Ж-4	400	*	14	*	1	3	3	20
5	Ж-5	800	*	*	*	5	12	3	40
6	ОД-1	100	10000	12	*	1	5	0	60
7	ОД-2	100	20000	14	*	1	5	0	60
8	Р-1	800	170000	*	*	1	5	0	20
9	ПК-1	400	50000	*	*	1	5	0	60
10	СХ-2	400	3000000	*	*	1	5	0	10
11	И-1	400	20000	*	*	1	5	0	60
12	И-2	400	20000	*	*	1	5	0	60
13	И-3	400	20000	*	*	1	5	0	60
14	СН-1	800	50000	*	*	1	5	0	60

Параметры:

Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1»:

1. Минимальная площадь участка – 400 кв. м.
2. Расстояние от красной линии до основного строения – 6 м.
3. Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ППТ		Лист
											9
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных построек и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Примечания: 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. 2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов или участков и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа не более 0,67; для блокированных жилых домов – не более 1,5.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений усадебного типа количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа и высота уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м.

5.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. В пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках жилых улиц, дорог, проездов не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требование к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

9. Внутри кварталов приусадебной застройки устанавливается хозяйственный проезд (скотопрогон) для прогона личного скота и проезда грузового транспорта к приусадебным участкам шириной не менее 4,5 м.

Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки «Ж-2»:

Для одно-, двухквартирной и блокированной жилой застройки устанавливаются следующие параметры:

1. Минимальная площадь участка – 400 кв. м.

2. Расстояние от красной линии до основного строения – 6 м.

3. Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных построек и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Примечания: 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. 2. Допускается блокировка хозяйственных построек на

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ППТ	Лист
										10
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата		

смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов или участков и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа не более 0,67; для блокированных жилых домов – не более 1,5.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений усадебного типа количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа и высота уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м.

5.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. В пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках жилых улиц, дорог, проездов не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требование к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

9. Внутри кварталов приусадебной застройки устанавливается хозяйственный проезд (скотопрогон) для прогона личного скота и проезда грузового транспорта к приусадебным участкам шириной не менее 4,5 м.

Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами «Ж-3» устанавливаются следующие параметры:

1. Минимальная площадь участка жилого многоквартирного дома – 400 кв. м.

2. Коэффициент использования территории: при уплотненной существующей застройке – не более 0,72; в проектируемой застройке – не более 1,15. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

3. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых многоквартирных домов или пристраиваются к ним при условии, что хозяйственная загрузка, входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для размещения автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Высота зданий для жилых домов с количеством надземных этажей – 8, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»: от уровня земли до верха плоской кровли – не более 34 м; до конька скатной кровли – не более 36,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

Для зоны жилой застройки иных видов «Ж-4».

Организуется для отдыха населения и выращивания сельскохозяйственных культур с ориентацией на постоянное преобразование в зону «Ж-2».

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи – 400 кв. м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ППТ	Лист
										11
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2. Расстояние от красной линии до основного строения – 6 м.
3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - 3.1. От границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
 - 3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*.
4. Коэффициент использования территории: не более 0,67.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.
5. Высота зданий:
 - 5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до конька кровли – не более 13,6 м.
 - 5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м;
 - 5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.
6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.
7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.
8. Требование к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Для зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами «Ж-5» устанавливаются следующие параметры:

1. Минимальная площадь участка жилого многоквартирного дома – 400 кв. м.
2. Коэффициент использования территории: при уплотненной существующей застройке – не более 0,72; в проектируемой застройке – не более 1,15. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
3. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых многоквартирных домов или пристраиваются к ним при условии, что хозяйственная загрузка, входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для размещения автостоянок временного хранения автотранспорта.
4. Высота зданий для жилых домов с количеством надземных этажей – 12, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»: от уровня земли до верха плоской кровли – не более 51 м; до конька скатной кровли – не более 53,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

Параметры, устанавливаемые для всех типов жилых зон:

1. При осуществлении компактной застройки или в исторически сложившейся застройке земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны поселений.
2. Сарай для скота и птицы размещают на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ППТ	Лист
										12
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Для жителей жилых многоквартирных домов в 4-5 этажей хозяйственные постройки для скота и птицы выделяются за пределами жилой застройки; допускается в дворовом пространстве устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов. Площадь застройки заблокированных сараев для скота не должна превышать 800 кв. м.

4. Предельные максимальные размеры земельных участков с определенными видами разрешенного использования в пределах территориальных зон, для которых установлены градостроительные регламенты, в следующих размерах:

5. Для объектов с кодом 2.3 (Блокированная жилая застройка) установить минимальный размер земельного участка для одного жилого блока – 150 кв.м

Таблица 2 Основные предложения по развитию жилищного строительства

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Рекреационная зона предназначена для обустройства мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и

						П П Т	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13

уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка – 800 кв. м.
2. Максимальная площадь участка – 170000 кв. м.
3. Предельное количество этажей зданий и сооружений – 5.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.

2.1.4. Производственные зоны

В границах населенного пункта Тополево предусматривается размещение производственных предприятий с санитарно-защитной зоной до 300 м, предприятий по транспортному и инженерному обслуживанию, а также складов, баз, автостоянок, станций техобслуживания и прочих производственных коммерческих услуг.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие территории виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 - 300 метров в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 -03 либо с индивидуальными проектами санитарно-защитных зон.

Скорость формирования производственной зоны, ее качественные и количественные показатели напрямую зависят от экономической ситуации в стране. В таблице 3 приведены ориентировочные данные по размещению промышленных и коммунально-складских объектов, предусмотренных проектом планировки территории.

Таблица 3 Размещение промышленных и коммунально-складских объектов

№ п/п	Мероприятия	Площадь, га	Расположение	Очередность реализации
1	Строительство в с. Тополево производственной базы по ремонту строительно-дорожной техники	около 1 га	с. Тополево	Расчетный срок
2	Строительство цеха по производству пиломатериалов	около 0,5 га	с. Тополево	I очередь
3	Размещение предприятий III-V классов опасности, предприятий логистики и коммунального обслуживания	около 1 га	в южной и восточной частях с. Тополево	Расчетный срок
4	Строительство цеха по производству строительных материалов	около 0,5 га	с. Тополево	I очередь
5	Строительство авторемонтной мастерской	около 0,1 га	с. Тополево	I очередь
6	Разработка проекта станции обезжелезивания в с. Тополево Строительство станции обезжелезивания (строительство водозабора, магистрального трубопровода, станции обезжелезивания)	около 3 га	с. Тополево	I очередь

Предприятия, оказывающие негативное воздействие на атмосферный воздух сельского поселения: ОАО «Тополевоагросервис», ДХОЗАО «Тополевское транспортное предприятие», ООО «Торгрыбпром», ООО «Стройлайн», ООО «Биксур».

Мероприятия по сокращению вредного воздействия предприятий на окружающую среду:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ			14

1. Организация санитарно-защитных зон для промышленных и коммунально-складских объектов, планируемых к размещению в промышленной зоне
2. Сокращение уровня загрязнения воздуха пылью за счет благоустройства дорог, сокращения открытых почвенных пространств путем разбивки газонов, регулярного полива улиц в теплый период.
3. Озеленение санитарно-защитных зон согласно п 2.28. СанПиН 2.2.1/2 1.1.1200-03.

Параметры:

1. Размеры санитарных, защитных, санитарно-защитных зон, а также зон строгого режима устанавливаются по каждому объекту согласно действующим государственным санитарным, ветеринарным, противопожарным, градостроительным нормам и правилам, техническим регламентам.
2. Территории в границах отвода объектов и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству. Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагается на собственников, пользователей данных объектов.

Ограничения:

1. Не допускается размещать новые жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды в пределах санитарных, защитных, санитарно-защитных зон.
2. Размещение новых объектов, реконструкция существующих производится на основании проектно-изыскательских, предпроектных проработок и исследований, обсуждения гражданами и их объединениями и внесении ими предложений по соблюдению требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил, на основании положительного заключения учреждений государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной экологической экспертизы с организацией санитарно-защитных зон согласно действующему законодательству.
3. В сложившейся застройке реконструкция существующих жилых усадебных домов, попадающих в пределы санитарно-защитных зон, возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику не более чем на 30%.
4. Предварительное согласование по размещению новых объектов возможно только по согласованию с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, по охране природы, по природным ресурсам и природопользованию Хабаровского края.

2.1.5. Зоны сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, стимулирования развития личных подсобных приусадебных хозяйств, а также на территориях, попадающих под ограничения градостроительной деятельности - выделена для сохранения сельскохозяйственных угодий, предназначена для выращивания сельхозпродукции различного назначения в зависимости от ограничений.

В зоне СХ-2 предусматривается размещение объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. Согласно федеральному закону от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», земельный участок, находящийся в границах населенного пункта и предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, называется приусадебным и используется для

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ			15

производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Возможность возведения на земельных участках объектов недвижимости определяет характер среды. В данном случае, ввиду небольших размеров формируемых земельных участков, предполагается возведение жилых домов, производственная застройка не предусматривается.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка – 400 кв. м.
2. Расстояние от красной линии до основного строения – 6 м.
3. Минимальное расстояние от границ земельного участка до строений, а также между строениями:

3.1. От границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных построек и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.

3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Примечания: 1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений. 2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов или участков и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

4. Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа не более 0,67; для блокированных жилых домов – не более 1,5.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

5. Высота зданий:

5.1. Для всех основных строений усадебного типа количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа и высота уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м.

5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7 м.

5.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. В пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках жилых улиц, дорог, проездов не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

8. Требование к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными, характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

9. Запрещается строительство объектов недвижимости и установка временных зданий и сооружений на территории жилой застройки без документов, удостоверяющих право на земельный участок, разрешения на строительство, разрешения на установку, разрешения на производство строительно-монтажных работ и др.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ППТ			16

2.1.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи и объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2.1.7. Зоны специального назначения

Специальные зоны предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, полигонов для захоронения неутилизованных промышленных отходов, полигонов бытовых отходов и мусороперерабатывающих предприятий и других земель, служащих для удовлетворения нужд поселения, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также в целях обеспечения правовых условий размещения коммуникаций железнодорожного, транзитного автомобильного транспорта, коммуникаций связи, инженерного оборудования, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Параметры:

1. Размеры санитарных, защитных, санитарно-защитных зон, а также зон строгого режима устанавливаются по каждому объекту согласно действующим государственным санитарным, ветеринарным, противопожарным, градостроительным нормам и правилам, техническим регламентам.
2. Территории в границах отвода объектов и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству. Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагается на собственников, пользователей данных объектов.

Ограничения:

1. Не допускается размещать новые жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды в пределах санитарных, защитных, санитарно-защитных зон.

2. Размещение новых объектов, реконструкция существующих производится на основании проектно-изыскательских, предпроектных проработок и исследований, обсуждении гражданами и их объединениями и внесении ими предложений по соблюдению требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил, на основании положительного заключения учреждений государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственной экологической экспертизы с организацией санитарно-защитных зон согласно действующему законодательству.

3. В сложившейся застройке реконструкция существующих жилых усадебных домов, попадающих в пределы санитарно-защитных зон, возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику не более чем на 30%.

4. Предварительное согласование по размещению новых объектов возможно только по согласованию с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора, по охране природы, по природным ресурсам и природопользованию Хабаровского края.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ППТ	Лист
										17
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2.2. Объекты социального и культурно-бытового назначения

Потребность в дошкольных учреждениях и школах определяется для жилого района в соответствии с демографической структурой населения на его территории, а также пешеходной доступностью до 300 и 500 м соответственно.

К учреждениям здравоохранения, размещаемым в зоне жилой застройки, относятся амбулатория врачей общей практики; аптека; женская консультация; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи;

Учреждения повседневного обслуживания (физкультурно – оздоровительные, подростковые, молодёжные) размещаются в пределах жилых групп в радиусе до 500 м.

При размещении таких объектов в составе жилых зданий необходимо соблюдение санитарно – гигиенических и противопожарных требований.

Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения

На территории села Тополево проживает 825 детей до 17-летнего возраста.

В селе Тополево находится муниципальное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа села Тополево», в которой учатся 332 ребенка при нормативной вместимости 560 человек, муниципальное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад села Тополево» – посещают 153 ребенка, краевое общеобразовательное учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей – «Детский дом села Тополево» насчитывает 110 воспитанников.

К концу расчетного срока, по мере роста численности населения села, дополнительно будет построено 2 дошкольных учреждения на 220 мест.

Таблица 4 Размещение новых дошкольных и общеобразовательных учреждений

№ п/п	Мероприятия	Вместимость, мест	Площадь, га	Расположение	Очередность реализации
1	Размещение детского сада в существующей жилой застройке	110	5,0	с. Тополево, в районе жилого дома по ул. Зеленая, 7	I очередь
2	Реконструкция детского сада с увеличением вместимости	220	2,9	с. Тополево, ул. Пионерская	Расчетный срок
3	Размещение детского сада в планируемой жилой застройке	110	5,0	с. Тополево, в границах улиц Заречная, Гаражная, Рябиновая	Расчетный срок

Учреждения здравоохранения

В период до 2034 года число объектов здравоохранения сохранится в количестве 4-х:

- больница с поликлиникой;
- детская поликлиника;
- отделение скорой медицинской помощи;
- стоматологическая поликлиника.

Строительство новых объектов не предусмотрено.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ППТ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	

Объекты культурного назначения

В настоящее время в с. Тополево размещен 1 клуб на 120 мест, на расчетный срок планируется дополнительно разместить еще 1 клуб в южной части села Тополево в зоне ЦО с увеличением общего количества мест до 250.

Также проектом предусмотрено размещение дома творчества учащихся в с. Тополево.

Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания

Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания размещаются на общественных, жилых, производственных и рекреационных территориях.

Допускается размещение встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных магазинов, за исключением: специализированных магазинов с товарами бытовой химии, легковоспламеняющимися и горючими материалами, а также магазинов, не отвечающих санитарным требованиям. Также допускается размещать в жилых домах предприятия общественного питания и домовые кухни, мастерские и ателье, приемные пункты прачечной и химчистки при соблюдении гигиенических, противопожарных и санитарных требований.

Физкультурно-спортивные учреждения

Сеть физкультурно – спортивных учреждений с. Тополево включает:

- учреждения повседневного и периодического обслуживания, размещаемые в общественных зонах и на озелененных территориях общего пользования.

Размещение физкультурно-оздоровительных сооружений повседневного и периодического обслуживания следует производить с учетом требований обеспечения и доступа инвалидам и маломобильным группам населения.

Сооружения физкультурно-оздоровительных учреждений периодического обслуживания, как правило, следует размещать компактно в общественном центре.

В с. Тополево планируется:

- Реконструкция спортивных сооружений на стадионе;
- Строительство теплой раздевалки с душевыми, прокатом коньков и помещений для работы спортивных секций;
- Установка спортивно-игровых площадок на дворовых территориях улиц Зеленая - д. 1, д. 3; Школьная - д. 5; Садовая - д. 8, д. 10;
- Строительство уличных волейбольных площадок с. Тополево;
- Ограждение стадиона с. Тополево.

Таблица 5 Размещение учреждений торговли и бытового обслуживания

№ по план	Мероприятия	Площадь, га	Расположение	Очередность реализации
1	Размещение торгового центра	0,6	с. Тополево	I очередь
2	Размещение торгового павильона	0,4	с. Тополево, на центральной площади	I очередь
3	Размещение объектов придорожного сервиса	0,3	с. Тополево, ул. Центральная	I очередь

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подж.	Подпись	Дата	ППТ			19

4	Размещение торговых и аптечных павильонов, в проектируемой застройке	по 0,3	с. Тополево	Расчетный срок
5	Организация центра обслуживания, коммерческой и логистической активности	1,5	в южной части с. Тополево, в районе водохранилища	Расчетный срок

2.3. Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть и транспорт

Ширина улиц в красных линиях принята в зависимости от сложившейся застройки и требований инженерной инфраструктуры:

- от 7 до 26 м для второстепенных жилых улиц;
- от 16 до 30 м для магистральных, главных и основных жилых улиц.

Ширина проезжей части – от 4 до 10 м.

Рекомендуемый минимальный отступ новой застройки от красных линий 6 м.

Транспортная сеть представлена улицами и автомобильными дорогами (в том числе совхозными и сезонными). Основа транспортной структуры – улица.

Организация движения автобусных маршрутов должна быть произведена по всем магистральным направлениям проектируемого населенного пункта. Автобусное обеспечение села Тополево осуществляется автотранспортными предприятиями г. Хабаровска.

Сеть второстепенных улиц прокладывается в участках индивидуальной застройки. Это обеспечивает противопожарные требования, но не позволяет сохранить некоторые индивидуальные хозяйственные строения.

Важное место проектом уделяется организации пешеходных связей, главные из которых проходят через центр поселка. В этой части предусмотрено полное и частичное разделение пешеходных и транспортных потоков.

Проектные профили всех типов улиц предполагают наличие тротуара шириной от 0,5 до 1,5 м. Тротуары планируется выполнить с капитальным асфальтобетонным или железобетонным покрытием

Таблица 6 Основные расчетные показатели улично-дорожной сети

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество на 01.01.2011	На расчетный срок
1.	Общая протяженность улично-дорожной сети	км	36,67	62,6
2.	Плотность уличной сети в красных линиях	га	55,1	95,6
3.	Протяженность сети с общественными пассажирскими видами транспорта (по оси улиц)	км	3,95	10,92

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ППТ			20

Таблица 7 Номенклатура и классификация улично-дорожной сети

№ п/п	Категория улицы	Название	Протяженность, м	Средняя ширина в красных линиях
1	Главные (магистральные) улицы	Гаражная, ул	1707.05	30
2		Гаражная, ул	613.36	
3		Дачная, ул	776.51	20
4		Дачная, ул	1681.29	
5		Заречная, ул	1113.32	26
6		Перспективная, ул	890.12	16-20
7		Центральная, ул	602.82	16-20
8		б/н (ул. Гаражная-пер. Центральный)	472.76	22
9		б/н (а/д "Восток"-южная промзона с. Тополево"	868.20	22
10	Улицы в жилой застройке (второстепенные)	Абрикосовая, ул	578.97	16
11		Березовая, ул	768.07	20
12		Гаражный, пер	364.96	16
13		Дальневосточная, ул	544.02	16
14		Жемчужная, ул	572.59	20
15		Зеленая, ул	225.39	5-7
16		Зелёная, ул	855.40	12-16
17		Кленовая, ул	577.56	16
18		Клубная, ул	211.18	19
19		Крылатское, квартал	406.76	14-16
20		Кузнечная, ул	367.18	14
21		Луговая, ул	314.91	17
22		Луговая, ул	231.93	17
23		Магистральная, ул	577.70	16
24		Майская, ул	585.96	16
25		Новая, ул	472.92	14
26		Пионерская, ул	504.92	26-28
27		Пригородная, ул	562.50	16
28		Пригородный, пер	344.99	15
29		Радужная, ул	582.27	20
30		Рябиновая, ул	586.38	20
31		Садовая, ул	655.08	15-20
32		Солнечная, ул	196.87	12-20
33		Спортивная, ул	453.45	14-20
34		Строительная, ул	216.41	16
35		Строительный, пер	223.03	10

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недож.	Подпись	Дата

ППТ

Лист

21

36		Усадьба, квартал	2063.47	14-16
37		Уссури, квартал	826.19	14-16
38		Центральная, ул	310.51	20
39		Центральная, ул	410.83	16
40		Центральный, пер	320.44	16
41		Центральный, пер	254.54	10
42		Школьная, ул	710.79	14
43		Школьная, ул	466.24	22
44		Южная, ул	292.99	16
45		б/н	86.60	16
46		б/н	163.67	16
47		б/н	86.81	16
48		б/н	167.60	16
49	Автомобильные дороги федерального значения	а/д "Восток (Хабаровск-Находка)"	3522.02	32
50		Сарапульское, шоссе - а/д "Восток (Хабаровск-Находка)"	2147.78	25-50
51		а/д "Обход г. Хабаровска"	1915.85	35-50
52	Автомобильные дороги краевого значения	а/д "Тополево- пос.Горького"	2376.27	32
53	Автомобильные дороги районного значения	а/д "Тополево- Мирное"	2510.94	20
54		а/д "Тополево- Матвеевка" ("Тещина Дорога")	1131.79	30
55	Автомобильные дороги местного значения в промышленной и сельскохозяйственных зонах	б/н, всего:	10430.3	22
56	Автомобильные дороги местного значения в садоводческих товариществах	б/н, всего:	11920.6	6-10

Организация хранения транспортных средств

Проектом предполагается организация открытых автостоянок для временного хранения автомобилей на территории кварталов многоэтажной застройки, из расчета 25% парка индивидуальных легковых автомобилей. Возле общественных зданий поселка из расчета 5% всего индивидуального транспорта; в зонах массового кратковременного отдыха 15% ; в производственной зоне 25% .

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	56				Автомобильные дороги местного значения в садоводческих товариществах		б/н, всего:		11920.6		6-10	
<u>Организация хранения транспортных средств</u>														
Проектом предполагается организация открытых автостоянок для временного хранения автомобилей на территории кварталов многоэтажной застройки, из расчета 25% парка индивидуальных легковых автомобилей. Возле общественных зданий поселка из расчета 5% всего индивидуального транспорта; в зонах массового кратковременного отдыха 15% ; в производственной зоне 25% .														
						П П Т								Лист
														22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата									

Размер земельного участка на одно машино/место для открытых наземных стоянок – 25 м².

Емкость автостоянок для сектора многоэтажной застройки: 25×500=12500 м².

Таблица 8 Размещение объектов транспортной инфраструктуры

№	Мероприятия	Очередность реализации
1	Размещение улиц в планируемых районах застройки	I очередь
2	Строительство федеральной автодороги «Обход г. Хабаровска» от а/д «Восток» - Чернореченского шоссе с выходом на пос. Горького. Размещение двухуровневой развязки на пересечении с автомобильной дорогой в южной промзоне с. Тополево	Расчетный срок
3	Развитие дорожной сети в промышленных и сельскохозяйственных зонах села Тополево	Расчетный срок
4	Организация транспортной связи по существующей «тещиной дороге» с выездом в село Матвеевка	Расчетный срок
5	Размещение северного продолжения ул. Гаражной	I очередь
6	Организация регулируемого пешеходного перехода через федеральную автомобильную дорогу «Хабаровск – Находка», в районе ул. Школьная.	Расчетный срок
7	Организация регулируемого пешеходного перехода в районе перекрестке ул. Гаражной и пер. Гаражного.	Расчетный срок
8	Организация надземного пешеходного перехода через федеральную автомобильную дорогу «Хабаровск – Находка», в районе ул. Магистральная.	Расчетный срок
9	Организация регулируемого перекрестка на примыкании улицы Гаражная к федеральной автомобильной дороге «Хабаровск – Находка».	Расчетный срок
10	Организация регулируемого перекрестка на примыкании улицы Дачная и автодороги на пос. Горького к федеральной автомобильной дороге «Хабаровск – Находка».	Расчетный срок
11	Организация регулируемых перекрестков на автомобильных дорогах в южной промышленной зоне с. Тополево.	Расчетный срок
12	Организация регулируемого и нерегулируемого железнодорожного переезда на автомобильных дорогах в южной промышленной зоне с. Тополево.	Расчетный срок
13	Организация нерегулируемых пешеходных переходов на улицах Центральная, Пионерская, Школьная, Кузнечная, Магистральная, Южная, Гаражная, Заречная.	Расчетный срок
14	Размещение новых и реконструкция существующих ГСК, гаражей и стоянок в разных районах села.	I очередь, расчетный срок

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						ППТ	Лист
							23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

15	Развитие схемы движения общественного транспорта к новым жилищным массивам, промышленной и общественно-деловой застройке с устройством новых остановок по ул. Гаражной, а/д «Восток», а/д на пос. Горького.	I очередь, расчетный срок
16	Развитие схемы движения грузового транспорта в границах села Тополево	I очередь, расчетный срок

2.4. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Холодное водоснабжение села Тополево осуществляется от глубинных скважин, три из которых рабочие, две резервные и 1 законсервирована. Водозабор расположен на территории Мирненского сельского поселения. Услуги по поставке холодной воды в с. Тополево осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Коммунальные сети».

Общая протяженность сетей холодного водопровода в с. Тополево составляет – 17,858 км, в замене в течение 3-х лет нуждаются 16 участков сети водовода в Тополево. Средний износ сетей водоснабжения в с. Тополево составляет – 37,61 %.

Ввиду отсутствия станции обезжелезивания население села Тополево использует воду со значительным превышением в ней содержания железа. В настоящее время остро стоит вопрос о строительстве станции обезжелезивания.

Таблица 9 Мероприятия по системе водоснабжения

№ п/п	Мероприятие	Срок выполнения
1.	Проектирование станции обезжелезивания в с. Тополево	I очередь
2.	Строительство станции обезжелезивания (строительство водозабора, магистрального трубопровода, станции обезжелезивания)	I очередь
3.	Реконструкция внутриквартального магистрального водопровода с. Тополево	I очередь и расчетный срок
5.	Прокладка новых водопроводных сетей (новые жилмассивы, производственные объекты)	I очередь и расчетный срок

Канализация

На территории села Тополево в настоящее время действует схема канализации, которая отводит бытовые сточные воды на канализационные очистные сооружения. Протяженность канализационной сети составляет 7,5 км, средний износ сетей канализации – 58,57%. В настоящее время действует новая ветка от квартала индивидуальных домов кварталов «Усадьба», «Уссури» через КНС до очистных сооружений.

Эксплуатация существующих сетей и сооружений происходит в критическом режиме. Подавляющее число коллекторов работают с предельным наполнением, что не позволяет подключать к системе канализации новые площадки строительства. Поэтому в

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ППТ	Лист
										24
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

настоящее время остро стоит вопрос о реконструкции существующих канализационных очистных сооружений и КНС -1, КНС-2.

Таблица 10 Мероприятия по системе водоотведения

№ п/п	Мероприятие	Срок выполнения
1.	Реконструкция канализационных очистных сооружений с. Тополево (в том числе КНС-1, КНС-2)	I очередь
2.	Капитальный ремонт внутриквартальных сетей канализации с. Тополево	I очередь и расчетный срок
3.	Прокладка новых канализационных сетей (новые жилмассивы, производственные объекты)	I очередь и расчетный срок

Электроснабжение

Электроснабжение с. Тополево осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Дальневосточная распределительная сетевая компания». На территории с. Тополево обслуживание сетей осуществляют центральные электрические сети «Северные распределительные электрические сети» и муниципальное унитарное предприятие «Электрические сети».

На территории поселения утверждена программа энергосбережения и повышения энергетической эффективности на 2010 - 2013 годы, и в соответствии с программой ведутся работы по оснащению потребителей приборами учета электрической энергии. В с. Тополево из 32 многоквартирных домов 7 оснащены коллективными приборами учета электрической энергии.

Таблица 11 Мероприятия по системе электроснабжения

№ п/п	Мероприятие	Срок выполнения
1.	Прокладка новых электрических сетей	I очередь и расчетный срок
2.	Строительство трансформаторных подстанций	I очередь и расчетный срок

Теплоснабжение

На территории с. Тополево услуги теплоснабжения оказывает ОАО «Дальневосточная генерирующая компания» («Филиал» Хабаровская теплосетевая компания)).

На территорию села Тополево поставка тепловой энергии обеспечивается от ТЭЦ № 3 (ОАО «Дальневосточная генерирующая компания» («Филиал» Хабаровская теплосетевая компания)).

На территории с. Тополево протяженность тепловой сети составляет 8,175 км, протяженность воздушной прокладки- 6,485 км., подземной прокладки – 1,690 км. Средний износ сетей составляет – 34,49 %.

В большинстве индивидуальных жилых домов с. Тополево источники теплоснабжения автономны.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ			25

Таблица 12 Мероприятия по системе теплоснабжения

№ п/п	Мероприятие	Срок выполнения
1.	Замена теплоизоляции на современные энергосберегающие материалы наружных тепловых сетей с. Тополево,	I очередь и расчетный срок
2.	Установка приборов учета тепловой энергии в многоквартирных жилых домах	I очередь
3.	Установка приборов учета тепла в муниципальных учреждениях (дома культуры, администрация)	I очередь
4.	Капитальный ремонт головного узла учета тепловой энергии с. Тополево	Расчетный срок
5.	Прокладка новых тепловых сетей (новые жилмассивы, производственные объекты)	I очередь и расчетный срок

Газоснабжение

В настоящее время газоснабжение села Тополево осуществляется сжиженным газом. Услуги по обеспечению население газом осуществляет ОАО «Хабаровскгаз».

Советом депутатов Тополевского сельского поселения разработана и утверждена программа газификации села Тополево природным газом «Программа газификации объектов энергетики и жилого фонда Тополевского сельского поселения». Главной задачей газификации поселения является дальнейшее развитие систем газоснабжения для более полного обеспечения сжиженным и природным газом потребителей поселения и повышения уровня социально-экономического развития поселения, Хабаровского района и Хабаровского края в целом.

Таблица 12 Мероприятия по системе газоснабжения

№ п/п	Мероприятие	Срок выполнения
1.	Газификация с. Тополево 1 очередь	2015-2025 годы
2.	Газификация с. Тополево 2 очередь	2025-2034 годы

Инженерная подготовка территории

Для всей территории с. Тополево, исходя из планировочных решений и природных условий, предусматривается организация поверхностного стока и благоустройство внутриквартальных и естественных водостоков и искусственных водоемов, засыпка оврагов, понижение уровня грунтовых вод, устройство ливневой канализации и очистных сооружений поверхностного стока.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ			26

2.5. Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 13 Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1.	Территория			
1.1.	Площадь земель с. Тополево в установленных границах, в том числе площади функциональных зон:	га	1237	1268
	ОД-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения	га	8,01	48,8
	ОД-2 - Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности	га	-	63,6
	Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	90,30	197,9
	Ж-2 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки	га	45,79	60,7
	Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами	га	-	12,2
	Ж-4 - Зона жилой застройки иных видов	га	78,51	118,9
	Ж-5 - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами	га	-	5,6
	Р-1 - Зона рекреационного назначения	га	-	4,2
	ПК-1 – Зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	га	53,40	330,2
	СХ-2 - Зона, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения	га	128,47	296,3
	И-1 - Зона инженерной инфраструктуры	га	-	1,0
	И-2 - Зона транспортной инфраструктуры	га	-	116,7
	И-3 - Зона иных видов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур	га	-	3,5
	СН-1 - Зона специального назначения	га	-	3,3
2.	Население			
2.1.	Численность	чел.	6022	6670
2.2.	Численность занятого населения	чел.	2726	4380

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
ППТ									27

Взам. инв. №	Подпись и дата	5.3.	Ёмкость временных автостоянок	м/мест	130	280
		5.4.	Площадь территории индивидуальных гаражей	га	2,1	5,9
		6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территорий			
		6.1.	Водоснабжение			
		6.1.1.	Протяженность системы	км	18,05	27,1
		6.1.2.	Обеспеченность жилищного фонда централизованным водоснабжением	тыс.м ²	76,15	228,45
		6.2.	Канализация			
		6.2.1.	Протяженность системы	км	7,5	14,5
Инв. № подл.		6.2.2.	Обеспеченность жилищного фонда	тыс.м ²	76,15	228,45
						Лист
ППТ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недрк	Подпись	Дата	28

3.	Жилищный фонд			
3.1.	Жилищный фонд – всего	тыс.м ²	94,52	205,62
3.2.	Новое жилищное строительство	тыс.м ²	5,42	111,1
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения	шт./мест	1/153	3/373
4.2.	Общеобразовательная школа	шт./мест	1/560	1/560
4.3.	Муниципальное общеобразовательное учреждение для детей-сирот	шт./мест	1/110	1/110
4.4.	Объекты здравоохранения всего: - больница с поликлиникой; - детская поликлиника; - отделение скорой медицинской помощи; - стоматологическая поликлиника;	объект объект объект объект	4 1 1 1 1	4 1 1 1 1
4.5.	Клуб	шт./мест	1/120	2/250
4.6.	Магазины, торговые павильоны, киоски, аптечные магазины, аптечные киоски	м ² торгов. площадь	795,4	1830
4.7.	Предприятия общественного питания	шт/мест	2/170	4/340
4.8.	Комбинат бытового обслуживания	объект	-	2
4.9.	Дом творчества учащихся	объект	-	1
4.10.	Оздоровительный комплекс с баней	шт/мест	2/50	4/130
4.11.	Гостиница	мест	15	150
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Общая протяженность улично-дорожной сети	км	36,67	62,6
5.2.	Протяженность сети с общественными пассажирскими видами транспорта (по оси улиц)	км.	3,95	10,92
5.3.	Ёмкость временных автостоянок	м/мест	130	280
5.4.	Площадь территории индивидуальных гаражей	га	2,1	5,9
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территорий			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Протяженность системы	км	18,05	27,1
6.1.2.	Обеспеченность жилищного фонда централизованным водоснабжением	тыс.м ²	76,15	228,45
6.2.	Канализация			
6.2.1.	Протяженность системы	км	7,5	14,5
6.2.2.	Обеспеченность жилищного фонда	тыс.м ²	76,15	228,45

	централизованной канализацией			
6.3.	Электроснабжение			
6.3.1.	Потребность в электроэнергии (в год) на хозяйственно-бытовые нужды	тыс. кВт	5369	11680
6.3.2.	Потребность в электроэнергии (в год) на производственные нужды	тыс. кВт	18650	190000
6.4.	Теплоснабжение			
6.4.1.	Источники теплоснабжения -ТЭЦ	Гкал час	8,7	20,6
6.4.2.	Протяженность системы	км	8,18	14,3
6.4.3.	Обеспеченность жилищного фонда централизованным теплоснабжением	тыс.м ²	76,19	105,0
6.5.	Газоснабжение			
6.5.1.	Потребление сниженного газа	Тыс. т/год	59,4	-
6.5.2.	Обеспеченность жилищного фонда сетевым газоснабжением	тыс.м ²	54,4	165,0

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ			29

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории не устанавливалась, в соответствии с ранее разработанной документацией по планировке территории «Проект планировки села Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края», утвержденной решением Собранием депутатов Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 21.12.2011 № 211-72 «Об утверждении проекта планировки территории села Тополево».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ			30

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ППТ	Лист
							31

В связи с тем, что в ранее разработанной документации по планировке территории «Проект планировки села Тополево Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края», утвержденной решением Собранием депутатов Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 21.12.2011 № 211-72 «Об утверждении проекта планировки территории села Тополево», раздел «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» отсутствуют, в данном проекте указанный раздел не разрабатывается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					ППТ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			32