

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«ДальГЕОЗЕМ»

Утверждена:
Постановлением

(наименование документа об утверждении, включая

Администрации Хабаровского муниципального района
наименования органов государственной власти или

Хабаровского края

от 08.08.2024 № 1201

Документация по планировке территории
(проект планировки и межевания) СНТ «Светлополье»,
расположенного на земельном участке с кадастровым
номером 27:17:03290014:410

Раздел: Проект планировки и межевания территории

Проектная документация



г.Хабаровск, 2024г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«ДальГЕОЗЕМ»

Документация по планировке территории
(проект планировки и межевания) СНТ «Светлополье»,
расположенного на земельном участке с кадастровым
номером 27:17:03290014:410

Раздел: Проект планировки и межевания территории

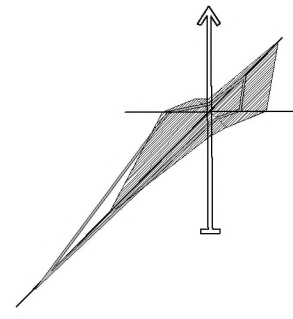
Проектная документация

Генеральный директор
ООО «ДальГЕОЗЕМ»



П.А. Лепехин

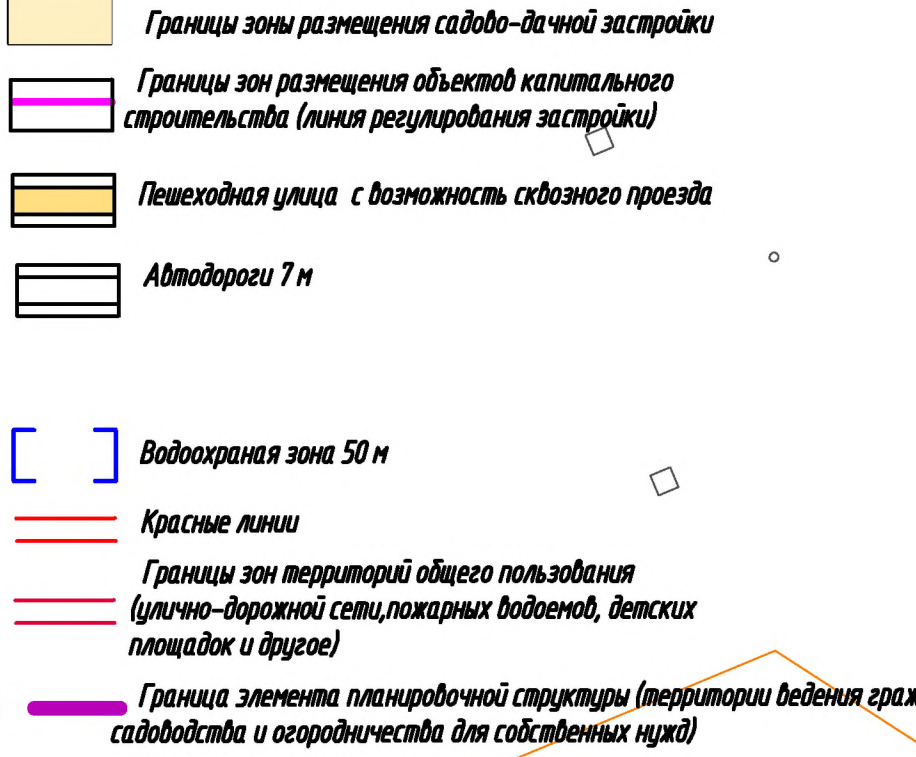
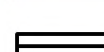
Хабаровск 2024 г.



р. Березовая

связь дальнефтепровод

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 
-  Границы размещения зоны территории общего пользования
 Границы зоны размещения садово-дачной застройки
 Границы зон размещения объектов капитального строительства (линия регулирования застройки)
 Пешеходная улица с возможностью сквозного проезда
 Автодороги 7 м
 Водоохранная зона 50 м
 Красные линии
 Границы зон территорий общего пользования (улично-дорожной сети, пожарных водоемов, детских площадок и другое)
 Граница элемента планировочной структуры (территории ведения гражданами садоводства и озеленения для собственных нужд)
 Граница территории проектирования
 Граница 1-очередности проектирования территории

Примечание:
Проезды тупиковые с разворотной площадкой
Проезды сквозные через пешеходную улицу

						Документация по планировки территории (проект планировки и межевания территории) СНТ "Светлополье", расположенным на земельном участке с кадастровым номером 27:17:0329001:410				
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	1-я очередь Основная (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов	
Выполнил		Яковенко			10.2023		П			
Ген. директор		Лелехин			10.2023					
						Чертеж планировки территории. М 1:2000	ООО "Дальгеозем"			

Проект планировки территории.

Общие положения

Разработка документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) садоводческого некоммерческого товарищества «Светлополье» (далее – СНТ «Светлополье»), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 27:17:0329001:410 по адресу: Хабаровский край, Хабаровский муниципальный район, Тополевское сельское поселение, село Матвеевка, земельный участок 1, выполнена на основании решения Общего собрания СНТ «Светлополье» № 8 от 18.11.2023 г, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании документов территориального планирования.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В административном отношении проектируемая территория располагается в границах Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района. Территория в границах разработки настоящего проекта планировки состоит из двух частей: площадью 347485 и 39546 кв.м. Обе части располагаются на одном земельном участке с КН 27:17:0329001:410, но разделяются проходящей через весь участок существующими линией ВЛ 110 кВ от ХТЭЦ-3 и нефтепроводом «Хабаровский НПЗ».

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

С учетом планируемого развития территории, представлены следующие показатели проектируемой застройки (в отношении исходного земельного участка 27:17:0329001:410)

Технико-экономические показатели территории

Наименование	М ²	%
Площадь территории проектирования	387031	100
Площадь территории СНТ	387031	100
Площадь застройки	28900	7,46
Площадь дорожных покрытий (внутренних)	36138	8
Площадь зоны с особым режимом использования территории – охранные зоны ВЛ 110 кВ и нефтепровода.	46 586	12,03
Площадь озеленения территории общего пользования	5717	1,26

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»	Лист
					11.23		

Площадь участков для ведения садоводства	368079	71,25
--	--------	-------

Проектом предлагается выделить следующие элементы планировочной структуры :

- территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

- границы планируемых территорий общего пользования;

Проектом планировки установлены следующие зоны размещения объектов:

- Зону размещения территорий общего пользования , включающие дороги , проезды , пожарные водоемы и площадки общего пользования;

- территории садовых участков;

Устанавливаемые виды зон планируемого размещения объектов капитального строительства соответствуют градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки Тополевского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Тополевского сельского поселения от 29.07.2011 № 176-62 (в последней редакции)

Территория проектирования расположена в территориальной зоне СХ-3 (зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов). Вид разрешенного использования – Ведение садоводства (код 13.2) .

Основные виды разрешенного использования : Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд

Предельные параметры размеров земельных участков:

Минимальный размер земельного участка - 400 кв. м;

Максимальный размер земельного участка - 3000000 кв.м.;

Максимальный процент застройки земельного участка – 30 % ;

Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

Минимальное количество этажей – 1 ;

Максимальное (предельное) количество этажей - 5;

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»	Лист
					11.23		

1.2 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения, применительно к территориальным зонам, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной и транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, в случае их недостаточности - информация о планируемых мероприятиях по проведению и формированию фактических показателей обеспеченности территории.

Учитывая, что в границах настоящего проекта планировки в отношении данной территории не заключен договор о комплексном развитии территории, обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения не требуется.

На территории СНТ «Светлополье»:

Транспортное обслуживание территории проектирования предусматривается с юго-западной стороны участка по существующей дороге с выходом на улицу Лучистую , проходящую по землям г. Хабаровска , а так же с северной стороны по проектируемому примыканию к грунтовому проезду , выходящему на улицу Большая Березовая. Дополнительно предусматривается строительство дорог по территории СНТ для обеспечения проезда к садовым участкам и местам общего пользования.

В отношении объектов улично-дорожной сети устанавливаются следующие рекомендуемые минимальные показатели:

- плотность дорожной сети - 22 км/км².

В отношении сети объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры устанавливаются следующие рекомендуемые минимальные показатели:

- Расход воды для садового дома - 150,0 л/сут./чел.;
- Нагрузка электроснабжения, приведенная к одному квадратному метру садового дома - 18 Вт/кв.м.

В отношении сети объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»			
					11.23				

устанавливаются следующие рекомендуемые минимальные показатели:

- Удельный суточный расход воды - 20,5 тыс.куб.м/сут./га;
- Удельная тепловая нагрузка - 0,15 тыс. Гкал/час/га;
- Удельная электрическая нагрузка - 50,2 тыс.кВт/га.

Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение на территории СНТ осуществляется в индивидуальном порядке.

Для обеспечения пожаротушения , при отсутствии централизованного водоснабжения , на территории земельных участков общего назначения предусмотрены противопожарные водоемы. Число водоемов в соответствии с требованиями СП 31.13330 определено в количестве 4 (четырех) штук , обеспечивая доступность до объектов пожаротушения в радиусе 200 метров.

Дополнительно , для улиц , примыкающих к существующему водоему (озеру) , будет обеспечена возможность забора воды для пожаротушения , из этого водоема.

Для обеспечения сбора и вывоза твердых коммунальных отходов (ТКО) в соответствии с СП 53.13330.2019. «Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» на территории СНТ запроектированы 3 площадки хранения отходов . Обеспечен подъезд специальной техники и свободный доступ членов СНТ для сбора отходов ТКО.

1.3 Информация о планируемых красных линиях.

В границах разработки настоящего проекта существующие красные линии (ранее установленные в соответствии с законодательством РФ) отсутствуют.

Красные линии установлены существующий проектом планировки территории Топлевского сельского поселения в соответствии с требованиями региональных нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края.

Для обеспечения проезд членов СНТ «Светлополье» к земельным участкам, планируется установить красные линии на земельном участке, собственность на которых не разграничена .

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»	Лист
					11.23		

Каталог координат красных линии

№	X	Y	Дирекционный угол	Расстояние м.
н432	464700,92	3184094,83	241 08 15	240,65
н433	464584,75	3183884,07	258 42 34	6,40
н405	464583,50	3183877,79	258 48 42	69,59
н404	464570,00	3183809,52	257 37 07	33,41
н403	464562,83	3183776,89	255 54 02	24,44
н402	464556,88	3183753,19	254 40 59	191,85
н401	464506,20	3183568,15	222 35 07	20,75
н400	464490,92	3183554,11	213 44 50	59,22
н399	464441,68	3183521,21	220 22 55	44,46
н398	464407,81	3183492,41	222 08 16	104,41
н397	464330,39	3183422,36	197 25 44	14,18
н396	464316,86	3183418,11	180 00 00	17,71
н395	464299,14	3183418,11	168 31 19	48,91
н394	464251,22	3183427,84	163 29 54	66,65
н393	464187,31	3183446,77	170 21 37	29,63
н392	464158,10	3183451,73	175 55 03	19,99
н391	464138,16	3183453,15	186 40 18	46,96
н390	464091,52	3183447,70	183 23 08	34,83
н389	464056,75	3183445,64	185 14 25	14,87
н388	464041,95	3183444,28	87 24 37	16,89
н131	464042,71	3183461,16	1 12 51	13,15
н132	464055,86	3183461,44	270 00 00	0,00
н132	464055,86	3183461,44	1 25 35	26,53
н431	464082,38	3183462,10	5 14 15	55,88
н430	464138,03	3183467,20	355 55 05	21,80
н429	464159,78	3183465,65	350 21 37	31,15
н428	464190,48	3183460,43	343 29 54	66,88
н427	464254,61	3183441,44	348 31 18	46,88
н426	464300,55	3183432,11	360 00 00	14,16
н425	464314,71	3183432,11	17 25 46	8,97
н424	464323,27	3183434,79	42 08 17	65,72
н423	464372,01	3183478,89	349 14 22	0,69
н142	464372,69	3183478,76	43 11 52	12,37
н143	464381,71	3183487,23	169 16 24	0,41
н422	464381,31	3183487,31	42 08 16	23,29
н421	464398,58	3183502,93	40 22 55	42,69
н420	464431,10	3183530,59	345 16 22	2,28
н165	464433,30	3183530,01	35 35 51	12,99
н166	464443,86	3183537,57	165 15 28	2,15
н419	464441,78	3183538,12	33 44 50	48,66
н418	464482,25	3183565,15	42 35 08	15,65
н417	464493,77	3183575,74	74 39 17	7,56
н416	464495,77	3183583,03	165 11 52	7,10
н193	464488,90	3183584,84	73 20 18	10,01

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»	Лист

н194	464491,77	3183594,43	345 08 47	6,87
н415	464498,41	3183592,67	74 39 08	66,88
н414	464516,12	3183657,16	165 23 46	5,34
н234	464510,95	3183658,51	73 20 29	10,01
н235	464513,82	3183668,10	345 20 22	5,10
н413	464518,76	3183666,81	74 39 22	60,05
н412	464534,65	3183724,72	74 42 31	7,33
н411	464536,58	3183731,79	166 38 09	3,54
н258	464533,13	3183732,61	73 19 27	10,00
н259	464536,00	3183742,19	346 48 52	3,32
н410	464539,23	3183741,43	74 39 39	66,81
н409	464556,90	3183805,86	168 59 56	1,78
н305	464555,16	3183806,20	73 19 42	10,18
н306	464558,08	3183815,95	73 20 08	32,95
н434	464567,53	3183847,52	73 20 16	33,83
н329	464577,23	3183879,93	69 05 30	10,03
н330	464580,81	3183889,30	60 56 01	22,77
н435	464591,87	3183909,20	60 56 33	22,81
н381	464602,95	3183929,14	60 57 03	10,11
н382	464607,86	3183937,98	60 56 12	31,31
н436	464623,07	3183965,35	60 56 25	31,33
н326	464638,29	3183992,74	60 57 31	10,12
н325	464643,20	3184001,59	60 56 10	31,37
н437	464658,44	3184029,01	159 47 51	32,90
н438	464627,57	3184040,37	159 52 58	7,03
н439	464620,97	3184042,79	8 40 31	49,88
н440	464670,28	3184050,31	60 56 19	50,52
н441	464694,82	3184094,47	3 20 57	6,11
н432				

1.4 Информация о планируемых элементах планировочной структуры

Границы проектирования находятся на территории существующего элемента планировочной структуры - района Тополевского сельского поселения, установленного действующим генеральным планом . Иные существующие (ранее установленные в соответствии с законодательством РФ) элементы планировочной структуры в границах проектирования отсутствуют.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

11.23

Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»

Лист

Перечень координат характерных точек элемента планировочной структуры:

(совпадают с границами ЗУ с КН 27:17:0329001:410)

Координаты границы проектирования

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	463956.15	3183446.55
2	464157.84	3183468.58
3	464321.94	3183431.06
4	464407.77	3183511.72
5	464483.18	3183565.73
6	464579.13	3183886.27
7	464756.45	3184205.39
8	464698.32	3184231.13
9	464591.67	3184298.27
10	464532.33	3184325.64
11	464422.9	3184147.01
12	464357.38	3184008.79
13	464201.8	3184090.62
14	463916.87	3183743.07

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Положения об очередности планируемого развития территории основано на этапах проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и этапах

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»								Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
					11.23			

строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

С учетом планируемой застройки очередность планируемого развития территории следующая:

1 очередь: Развитие территории на участке проектирования № 1 . Площадь участка проектирования – 347485 кв.м.

Срок реализации предусмотрен в течении 2024 года,

2 очередь: Развитие территории на участке проектирования № 2 . Площадь участка проектирования – 39546 кв.м.

Срок реализации предусмотрен в течении 2024 - 25 года,

2.1 Мероприятия по согласованию строительства объектов в границах приаэродромных территорий, полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон аэродромов гражданской авиации

В связи с тем, что планируемая территория расположена в границах приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый), установленной Министерством транспорта Российской Федерации (Росавиация), на последующих этапах проектирования необходимо согласование размещения объектов с территориальным органом Росавиации (согласно письма Росавиации от 03.12.2020 № Исх-48809/04 «О согласовании строительства (реконструкции, размещения) объектов в границах приаэродромных территорий, полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон аэродромов гражданской авиации»).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории СНТ «Светлополье»			
					11.23				