

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение

### I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории
2. Характеристика объектов капитального строительства
  - 2.1. Объекты жилого назначения
  - 2.2. Объекты производственного назначения
  - 2.3. Объекты общественно-делового назначения
  - 2.4. Объекты социальной инфраструктуры
  - 2.5. Объекты коммунальной инфраструктуры
  - 2.6. Объекты транспортной инфраструктуры
3. Положения об очередности планируемого развития территории
4. Основные технико-экономические показатели

					<b>58.0119-ПП-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

## 1. Введение.

Садоводческое некоммерческое товарищество «Светлое» (далее СНТ «Светлое») создано гражданами из числа сотрудников органов и подразделений УВД Тюменской области в городе Тюмени 20 июля 1992 года для ведения коллективного садоводства на земельном участке, предоставленном Постановлением администрации Тюменского района от 13 мая 1992 года № 319, общей площадью 258 га.

СНТ «Светлое» зарегистрировано 23.11.1992 года Постановлением администрации Тюменского района Тюменской области № 755 «О государственной регистрации садоводческого товарищества «Светлое» УВД администрации Тюменской области».

СНТ «Светлое» расположено Тюменская область, город Тюмень, 23 км Салаирского тракта.

Проект планировки территории СНТ «Светлое» разработан на основании:

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2019-18101820 от 23 июля 2019 г.;
- договора на выполнение проекта планировки территории и проекта межевания;
- технического задания на разработку документации по планировке территории, утвержденного директором департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени;
- геодезической съемки.

А также в соответствии с требованиями земельных, градостроительных, экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации:

- Земельного кодекса Российской Федерации (с изм. от 03.08.2018г.);
- Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изм. от 03.08.2018г.);
- Федеральный закон "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

					<b>58.0119-ПП-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

- СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;
- СП 11-106-97 «Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация наружные сети и сооружения»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
- СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».
- СП 165.1325800 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- Иной нормативно-технической документации.

					<b>58.0119-ПП-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

## I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

Территория в границах проекта составляет 258 га.

Проектируемая территория расположена северо-восточнее д. Решетникова, Тюменского района, Тюменской области.

Проектируемые участки СНТ «Светлое» расположены на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1705001:3 (категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для иных видов сельскохозяйственного использования (под коллективные сады)).

Рельеф участков спокойный без видимого повышения отметок. Овражная сеть отсутствует.

Территория не спланирована, не благоустроена, нет дорожного покрытия. Площадка представляет собой ровный участок, свободный от застройки.

В основу архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории СНТ «Светлое» заложены следующие принципы и задачи:

- четкое функциональное, градостроительное зонирование территории;
- интенсификация использования сельской территории;
- создание благоприятной экологической обстановки, размещение нового жилищного строительства в комфортных в экологическом отношении районах с точки зрения природных и санитарно-гигиенических условий;
- возможности строительства жилья для различных слоев населения, учитывающие их социальное и экономическое положение в обществе: двухэтажное экономичное и престижное, коттеджное и усадебное;
- упорядочение улично-дорожной сети с четким выделением основных пешеходных связей;
- формирование облика территории, визуальных и композиционных связей основных осей восприятия;
- создание открытой планировочной структуры, обеспечивающей дальнейшее развитие в рамках устойчивого эколого-ориентированного формирования сельской среды.

					<b>58.0119-ПП-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Территория проектирования характеризуется следующими показателями:

- расчетная численность населения 1500 человек;
- плотность населения в проектируемых границах планировочного района составляет 60 чел./га.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Тюмени на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

- СХ-1 – зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства;
- СХ-3 – зона ведения садоводства и огородничества.

## **2. Характеристика объектов капитального строительства**

### **2.1. Объекты жилого назначения**

По функциональному использованию проектируемая территория делится на четкие зоны: жилые, общего пользования и зону инженерно-транспортной инфраструктуры.

Жилая зона занимает значительную часть территории и представлена индивидуальной малоэтажной застройкой.

Элементы проекта планировки территории проработаны с учетом рационального использования территории.

К размещению на территории проектирования предлагаются садовые дома этажностью до 2 надземных этажей включительно. Общая площадь жилищного строительства составит 50 000 м<sup>2</sup>.

Кроме того, предусмотрено размещение объектов вспомогательного использования.

### **2.2. Объекты производственного назначения**

Проектные решения проекта планировки не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

### **2.3. Объекты общественно-делового назначения**

Проектные решения проекта планировки не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

### **2.4. Объекты социальной инфраструктуры**

Проектные решения проекта планировки не предусматривают размещение объектов социального назначения.

### **2.5. Объекты коммунальной инфраструктуры**

#### *Электроснабжение*

Источником электроснабжения является существующая электрическая сеть 0.4 кВ.

Потребителями электроэнергии являются садовые дома и наружное освещение.

					<b>58.0119-ПП-ПЗ</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Общая протяжённость воздушных линий электропередачи в границах планировочного района составляет – 29 771 м.

#### *Канализация*

Проектные решения проекта планировки не предусматривают размещение объектов канализации в границах территории проектирования.

Канализование решается каждым абонентом индивидуально. Рекомендуется всю застройку оснастить септиками заводского исполнения, обеспечивающими герметичность и предотвращающими загрязнение и подтопление окружающей территории.

#### *Водоснабжение*

Центральное водоснабжение проектируемой территории отсутствует. Проектом предусмотрено использование индивидуальных скважин на территории каждого участка.

#### *Пожаротушение*

Источниками наружного пожаротушения являются водоемы, расположенные на проектируемой территории.

### **2.6. Объекты транспортной инфраструктуры**

#### *Железнодорожный транспорт.*

Ближайшая железнодорожная станция город Тюмень находится на расстоянии 35 км от СНТ «Светлое». Связь с железной дорогой осуществляется автомобильным транспортом.

#### *Автомобильный транспорт.*

Связь с центром г. Тюмени и другими населенными пунктами осуществляется по дорогам местного и регионального значения.

Для решения проблемы пассажирских перевозок предусмотрен автобусный маршрут №155 (Областная научная библиотека - с/о «Строитель» - Областная научная библиотека) с двумя автобусными остановками («с/о Светлое 1» и «с/о Светлое-2»).

При разработке проекта планировки учитывалось определяющее значение автотранспорта, находящегося в личном пользовании для внешних и внутренних связей.

Принята во внимание и важная роль пешеходных связей на территории СНТ. Тротуары запроектированы по сторонам проезжей части.

Хранение легковых автомобилей предполагается в личных гаражах на приусадебной территории.

### **3. Положения об очередности планируемого развития территории**

Развитие территории планируется в два этапа. Проектирование и строительство объектов садового и иного назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно

					<b>58.0119-ПП-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

или временно проживающих на территории СНТ, порчу имущества членов садового товарищества и общего имущества СНТ.

#### 4. Основные технико-экономические показатели

Наименование показателей	Единица измерения	Положение на новую застройку
<b>Территория:</b>		
Участок в границах расчета	га	257.3
<b>Территория индивидуальной жилой застройки (проект):</b>		
- зона индивидуальной жилой застройки	га	194.7
-зона транспортной инфраструктуры	га	62.6
- участок общественной зоны	га	0.5
- пешеходные тротуары	га	0.1
-протяженность улиц, дорог	м	60 000
<b>Население:</b>		
Проектная численность населения	чел	1 500
<b>Жилищный фонд:</b>		
Общее количество проектируемых жилых домов	шт.	800
Общая площадь проектируемых домов	м <sup>2</sup>	40 000
Общественная застройка	м <sup>2</sup>	1 000
<b>Инженерное оборудование:</b>		
<b>Водоснабжение:</b>		
Расход воды	м <sup>3</sup> /сут	270
<b>Канализация:</b>		
Расход стока	м <sup>3</sup> /сут	230
<b>Бытовые отходы:</b>		
Кол-во твердых отходов	т/год	300
<b>Электроснабжение:</b>		
расчетная нагрузка	кВА	500