



ГЛАВА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.08.2017 г. № 418
г. Сысерть

Об утверждении проекта организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Изумруд»

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», принимая во внимание обращение директора общества с ограниченной ответственностью «Алгоритм-С» от 10.08.2017 № 12-07680,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Изумруд» (ш. 156/08.04.2016-ПО СНТ) (далее-проект), прилагается.
2. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа (М.О. Свеженцева) и Комитету по управлению муниципальным имуществом и правовой работе Администрации Сысертского городского округа (С.А. Щекин) при осуществлении градостроительной деятельности руководствоваться утвержденным проектом организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Изумруд».
3. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа (М.О. Свеженцева) организовать внесение соответствующих изменений в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Сысертского городского округа.
4. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании Администрации и Думы Сысертского городского округа «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на официальном сайте Сысертского городского округа в сети интернет.
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
6. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Сысертского городского округа

А.Г. Карамышев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
Сысертского городского
от 29.08.2017 г. № 418
«Об утверждении проекта
организации и застройки
территории садоводческого
некоммерческого товарищества
«Изумруд»

**Проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества
«Изумруд»**

Характеристика планируемой территории

Территория проектирования общей площадью 35 277 м² состоит из двух участков ЗУ1 и ЗУ2.

- ЗУ1: с кадастровым номером 66:25:0106002:409, площадью 25 277 м², расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ «Изумруд». Принадлежит садоводческому некоммерческому товариществу «Изумруд» на основании договора аренды.

- ЗУ2: с кадастровым номером 66:25:0106002:292, площадью 10 000 м², расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, п. Большой Исток, земли переданные в ведение администрации, СНТ «Изумруд». Принадлежит садоводческому некоммерческому товариществу «Изумруд» на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.01.2016 № 66-66/019-66/019/326/2016-61/1

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно приказу Минэкономразвития России № 540 от 01.09.2014 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования участка: 13.2 - ведение садоводства.

Разрешенное целевое использование по правоустанавливающим документам ООО «Изумруд»: для коллективного садоводства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа» (в редакции от 01.03.2016 № 513), земельный участок не относится к землям населенных пунктов и находится в территориальной зоне ДС – «Зона дачного хозяйства и ведения садоводства».

Территория проектирования со всех сторон граничит с землями сельскохозяйственного назначения

Поселок Большой Исток Сысертского района Свердловской области расположен в 10 км к югу от города Екатеринбурга, в 27 км к северу от города Сысерти и в 6 км к югу от города Арамиль. Ближайшие населенные пункты – город Екатеринбург, город Арамиль, село Патруши.

Транспортная схема обеспечивает сообщение с поселком Большой Исток и городом Екатеринбург автомобильными дорогами местного и федерального значения.

Территория участка свободна от застройки и для выращивания сельскохозяйственных культур, давно не используется, в настоящее время большая часть занята дикорастущими травами. Заболоченность отсутствует. Территория свободна от древесно-кустарниковой растительности. Объекты водного фонда отсутствуют.

Естественный рельеф на основной территории участка спокойный. Небольшая возвышенность в юго-западном направлении.

Планировочная организация земельного участка

Территория проектирования имеет прямоугольную форму шириной с севера к югу 147 метров; с запада на восток – 241 метр. Конфигурация земельного участка, а также существующий рельеф местности определили выбор типа планировки территории.

Проектом в границах отведенного участка определены функциональные зоны:

- зона размещения коллективных садов и дач.
- зона общего пользования.
- зона транспортной инфраструктуры (проезд, пешеходные дорожки).
- зона благоустройства (площадка для отдыха, зона озеленения с высадкой кустарников).

Необходимые административные и технические зоны расположены на территории существующего садоводческого некоммерческого товарищества «Изумруд» и доступны для пользования владельцев.

В зоне общего пользования в соответствии с расчётными показателями предусмотрено размещение:

- Пожарных резервуаров.

- Площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов.
- Разворотной площадки для автомобилей размером 15х15 м.
- Парковка на 6 м/мест.
- Зона отдыха.

Территория земельного участка поделена основным сквозным проездом на две части. Уширение проезда в начале конце проектируемого участка позволяет произвести разворот автомобилей.

Проектом предусмотрена разбивка территории на 30 индивидуальных участков. В том числе:

№ п/п	Кол-во участков	Площадь участков
1	22 участка	от 9 до 10 соток
2	8 участков	от 7 до 10 соток

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

По санитарно-бытовым условиям минимальные расстояния от границы соседнего участка до жилого строения должны быть не менее 3 м.

Установление красных линий

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в масштабе 1:500 в увязке с геодезическими координатами границ земельного участка.

На чертеже отображены красные линии, номера поворотных точек. Расчёт вычислений выполнен с точностью до 0,01м

Красные линии вдоль проездов установлены шириной 15,0 м в увязке с осью проездов, в том числе проезжая часть – ширина 7,0 м.

Красные линии дополняются следующими линиями градостроительного регулирования, определяющими условия использования и застройки территории участка садоводческого некоммерческого товарищества «Изумруд»:

- линии регулирования застройки садовых домов.
- границы технических зон инженерных сооружений и коммуникаций.

В соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии проездов – не менее чем на 5 м.

Транспортная инфраструктура

Транспортная схема обеспечивает сообщение территории коллективного сада с поселком Большой Исток и городами Арамилы и Екатеринбург автомобильными дорогами местного и федерального значения.

Проектом предусмотрена организация сквозного проезда по территории участка СНТ «Изумруд» с организацией двух въездов.

Расположение участков обеспечивает подъезд транспортных средств и пешеходный подход ко всем индивидуальным участкам и объектам общего пользования.

Транспортная сеть рассчитана на три основных вида транспорта:

- легковые автомобили.
- грузовые для обслуживания территории.
- автотранспорт специального назначения и хозяйственных служб.

Проектируемая ширина въездов на территорию дачного посёлка – 12 метров с западной и 22 метра с восточной стороны, обеспечивает возможность беспрепятственного движения автомобильного транспорта в обоих направлениях.

Проезд шириной 7 метров имеет общую протяженность 241 метр. Проезжая часть в обоих направлениях имеет ширину 3,5 метра. Радиус закругления от края проезжей части к индивидуальным участкам – 6,0 метров.

В целях обеспечения безопасности дорожного движения, по решению товарищества, возможно ограничить скорость передвижения транспорта по территории коллективного сада до 30 км/ч.

На индивидуальных дачных участках стоянки предусмотрены в пределах отведенного земельного участка.

Решения по благоустройству территории

Для создания комфортных условий отдыха собственников индивидуальных земельных участков садоводческого некоммерческого товарищества «Изумруд» и их гостей на всей территории участка товарищества проектом предусматриваются мероприятия по благоустройству, включающие в себя как отдельные объекты, так и единые ландшафтные решения.

Мероприятия по охране внутренней территории коллективного сада:

- ограждение высотой 2,2 метров по периметру территории участка.

- охраняемый основной въезд на территорию посёлка с северо-западной границы.

Мероприятия по уличному благоустройству и озеленению территории:

- планировка и покрытие проездов, нарезка кюветов вдоль проездов.
- парковка для легкового транспорта на 6 м/мест.
- разбивка газонов на свободной от застройки территории с посевом многолетних трав.
- посадка бордюрного кустарника.
- благоустройство рекреационных зон, с размещением скамеек для отдыха.
- размещение в начале въездов на территорию участка площадок для мусоросборников с разрывом не более 150 метров.
- сбор и вывоз мусора специализированной организацией согласно заключенному договору.
- сбор поверхностных вод по грунтовым покрытиям проездов и отстоям с учетом естественных и планировочных уклонов в открытую дождевую канализацию: водосточные каналы, проложенные вдоль проездов. Отвод поверхностных стоков по самотечной дождевой канализации сбрасывается на рельеф.

Проектом не предусматривается водонепроницаемое покрытие проездов на территории СНТ «Изумруд».

Проектируемая длина проездов СНТ «Изумруд» – 0,241 км.

Окончательному восприятию территории садоводческого некоммерческого товарищества как целостного пространства, служит применение следующих элементов благоустройства:

- общее уличное освещение в едином стиле вдоль проездов.
- обустройство в едином стиле индивидуальных подъездных площадок.
- единый стиль ограждения участков.

Сведения о сетях инженерно-технического обеспечения.

7.1. Водоснабжение.

Для водоснабжения садоводческих участков предусмотрено использование подземных вод. Водопотребление предполагается осуществлять от водозаборных скважин, располагаемых на индивидуальных земельных участках.

Устройство и эксплуатацию скважин производить в строгом соответствии с «Законом Свердловской области от 24 апреля 2009 года N 25-ОЗ Об особенностях пользования участками недр местного значения в Свердловской (с изменениями на 28 октября 2015 года)».

Конструкция оголовка скважины должна обеспечивать полную герметизацию, исключающую проникание в межтрубное и затрубное пространства скважины поверхностной воды и загрязнений.

Питьевое водоснабжение проектируемого объекта осуществляется посредством подвоза питьевой бутилированной воды.

Возможность использования подземных вод для питьевых нужд необходимо подтвердить результатами исследований, проводимых органами государственного потребительского надзора в соответствии с требованиями Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов (СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников»)

7.2. Хозяйственно-бытовая канализация.

В соответствии с п. 3.9. СНиП 2.04.03.85* для отдельно стоящих зданий при расходе бытовых сточных вод до 1 м³/сут допускается устройство выгребов.

В связи с незначительным объёмом водопотребления max 0,16 м³/сутки, проектом принято решение по отводу стоков от санприборов зданий отдельным выпуском в выгребные ямы или септики.

Рекомендуется укомплектовать выгребы конструкциями заводской поставки. Корпус ёмкости из армированного стеклопластика с переменным по высоте сечением (толщиной стенки) и технологическими рёбрами жёсткости, дополнительно увеличивающими прочностные характеристики.

Возможно использование септиков отечественных: Кедр и Астра-5 («СБМ-Групп»), Бриз – 1 СЭ и Бриз – 2 СЭ («Элгид Полимер»), Осина (ФГУП «НИИ Санитарной Техники»); Компакт 6 («Энерготех»), совместного производства - Purflo CEE («Purflo» Франция – Россия), импортных: Topol Water (Чехия), Green Ross 05 и Green Ross 10 S («Green Ross» Финляндия), Uronor Bio 7 («Uronor» Финляндия).

7.3. Ливневая канализация.

Проектом не предусматривается устройство ливневой канализации на территории СНТ «Изумруд».

Сбор поверхностных вод производится по грунтовым покрытиям проездов, отстоям с учетом естественных и планировочных уклонов в открытую дождевую канализацию: водосточные каналы, проложенные вдоль проездов. Отвод поверхностных стоков по самотечной дождевой канализации сбрасывается на рельеф.

7.4. Теплоснабжение.

Теплоснабжение проектируемой застройки из садовых домов решается в каждом конкретном случае индивидуально с применением котлов электрических отопительных необходимой производительности. Размещение отопительных котлов предусматривается непосредственно в зданиях. С учетом возможности перехода на топливо – природный газ рекомендуется применение универсальных индивидуальных котлов, работающих как от электроснабжения, так и от газа, погодо- зависимых, с параметрами теплоносителя 70-90°С.

7.5. Электроснабжение

Основными потребителями электроэнергии являются садовые дома.

Электрическая нагрузка жилых зданий коллективного сада, приведенная к шинам ТП рассчитывается в соответствии с положениями п. 2.3.2 Инструкции по проектированию городских электрических сетей, РД 34.20.185-94.

В рабочей документации необходимо определить прохождение трассы ЛЭП, предусмотреть строительство ТП-10/0,4кВ, мощность трансформатора определить проектом. Проект согласовать в установленном порядке.

7.6. Газоснабжение.

Согласно АПЗ, выданного заказчиком, газоснабжение коллективного сада проектом не предусматривается.

7.7. Наружное освещение.

Наружное освещение выполнить светильниками ЖКУ-250 с лампами ДНаТ-250 на опорах высотой 6 м совместно с прокладкой кабельной линии 0,4кВ. Питание сети наружного освещения предусматривается от шкафа наружного освещения, установленного в проектируемой ТП в общественной зоне.

7.8. Связь и диспетчеризация.

Телефонная связь предусматривается подключением к операторам мобильной телефонной связи.

Технико-экономические показатели

№ п/п	наименование	един. измерения	кол-во
1	Площадь территории	м ²	35 277
2	Количество формируемых земельных участков	шт.	30
3	Общая площадь земельных участков в зоне красных линий	м ²	28 540
4	Площадь общего пользования	м ²	6 737
	в том числе:		
4.1	проезды (в т.ч. коммуникации)	м ²	4 720
4.2	площадь озеленения	м ²	2 017

Изменяемые земельные участки

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Территориальная зона ДС – «Зона дачного хозяйства и ведения садоводства».

Земельный участок	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Местоположение (адрес)	Вид разрешённого использования	Правоустанавливающий документ
ЗУ 1	66:25:0106002:409	25 277	Свердловская область, Сысертский район, СНТ «Изумруд»	13.2 Ведение садоводства	Договор аренды земельного участка № 13_553 от 10.12.2013
ЗУ 2	66:25:0106002:292	10 000	Свердловская область, Сысертский район, земли переданные в ведение администрации, СНТ «Изумруд»	13.2 Ведение садоводства	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.01.2016 № 66-66/019-66/019/326/2016-61/1
	ИТОГО:	35 277			

Образуемые земельные участки

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Территориальная зона ДС – «Зона дачного хозяйства и ведения садоводства».

Кадастровый номер изменяемого земельного участка	Условный номер образуемого участка	Площадь, м ²	Целевое назначение	Место-положение (адрес)	Вид разрешённого использования
66:25:0106002:292	1	957,0	Садовый участок	Свердловская область, Сысертский район, СНТ «Изумруд»	13.2 – Ведение садоводства
	2	1004,1	Садовый участок		13.2 – ведение садоводства
	3	1005,6	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	4	1044,3	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
66:25:0106002:409	5	1046,1	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	6	1010,7	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	7	1008,5	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	8	1011,9	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	9	1015,3	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	10	1018,7	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	11	1022,1	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	12	1025,5	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	13	1028,9	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	14	979,8	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	15	983,2	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
66:25:0106002:292	16	721,2	Садовый участок	Свердловская область, Сысертский район, СНТ «Изумруд»	13.2 – Ведение садоводства
	17	722,5	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	18	723,8	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	19	744,3	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
66:25:0106002:409	20	976,7	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	21	945,6	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	22	947,0	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	23	948,3	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	24	949,6	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	25	949,9	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	26	947,9	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	27	945,8	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	28	943,8	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	29	941,7	Садовый участок		13.2 – Ведение садоводства
	30	917,1	Садовый участок	13.2 – Ведение садоводства	
66:25:0106002:409 66:25:0106002:292	31	6 737,4	Земельный участок общего пользования	Свердловская область, Сысертский район, СНТ «Изумруд»	12.0 – Земельные участки (территории) общего пользования
	ИТОГО	35 277			

УТВЕРЖДЕН
 постановлением Главы
 Сысертского городского
 от 29.08.2017 г. № 418
 «Об утверждении проекта организации и застройки
 территории садоводческого некоммерческого
 товарищества «Изумруд»

