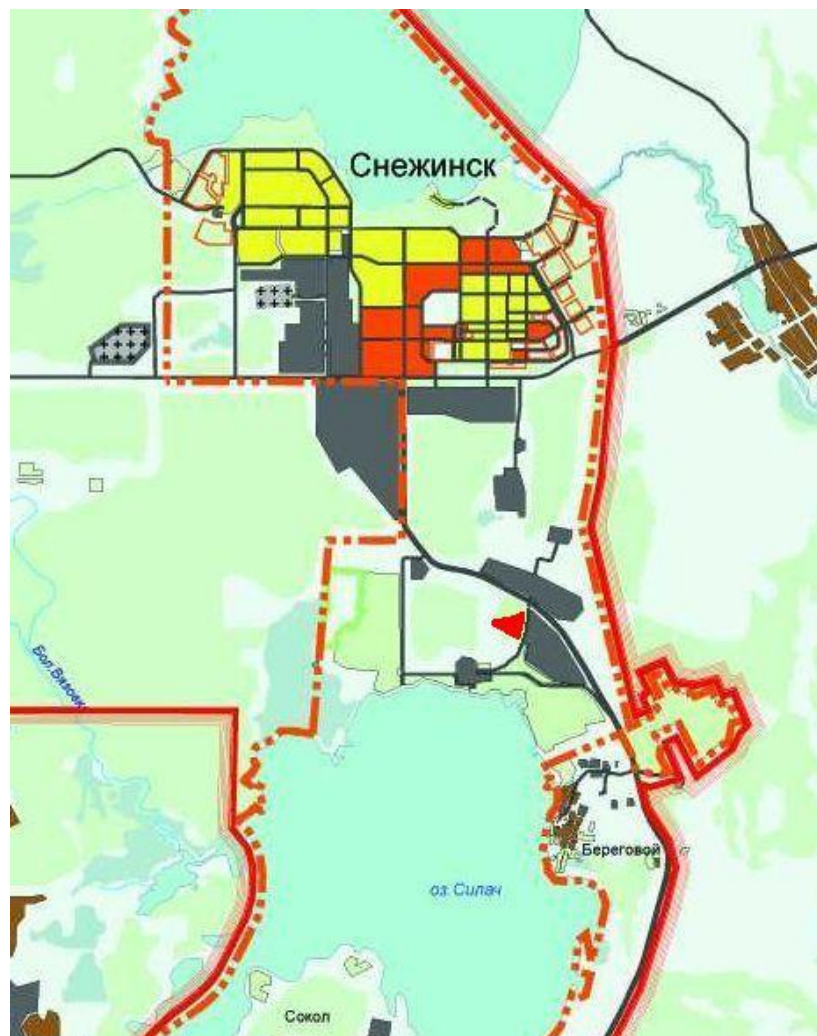


ООО "РКЦ "ГЕОПРОФИ"  
**Проект внесения изменений  
в проект планировки  
территории садоводческого  
потребительского кооператива «Лесной»**

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



г.Снежинск  
2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта.....	3
<b>I. Общая часть</b>	
1. Введение.....	4
2. Основание для проектирования.....	4
3. Цели и задачи проекта.....	5
<b>II. Обоснование проекта планировки территории садоводческого потребительского кооператива «Лесной»</b>	
1. Природные и инженерно-строительные условия.....	6
2. Современное использование территории в период подготовки проекта планировки территории.....	7
3. Системы социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....	8
<b>III. Архитектурно-планировочное решение</b>	
Архитектурно-планировочное решение.....	9
<b>IV. Охрана окружающей среды</b>	
Охрана окружающей среды.....	11
<b>V. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБ АДРЕСАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>11</b>
<b>Графические материалы.....</b>	<b>14</b>

## Состав проекта

№	Наименование	№ ТОМОВ ЛИСТОВ	Кол – во ЛИСТОВ	Инв. №
1	2	3	4	5

### Текстовые материалы

1.	Общая пояснительная записка	1	7	001-21СПК
----	-----------------------------	---	---	-----------

### Графические материалы

1.	Ситуационный план	1	1	01-21СПК
2.	Красные линии и линии застройки	2	1	02-21СПК
3.	Сети инженерного обеспечения	3	1	03-21СПК
4.	Схема существующей транспортной и социальной инфраструктуры кооператива	4	1	04-21СПК
5.	План зданий, сооружений, территорий общего и индивидуального пользования	5	1	05-21СПК
6.	Схема комплексной оценки территории	7	1	06-21СПК

# **I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

## **1. ВВЕДЕНИЕ**

Настоящий документ устанавливает положения в развитие территории садоводческого потребительского кооператива «Лесной» с обеспечением обязательных требований строительных норм и правил Российской Федерации СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)", и N 217-ФЗ от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации»

## **2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Основание для проектирования послужили:

1. Техническое задание на внесение изменений в существующий проект планировки, проект межевания.
2. Постановление администрации Снежинского городского округа от 13.12.2016 № 1733 о внесении изменений в существующий проект планировки, проект межевания.
3. Генеральный план Снежинского городского округа.
4. Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа.
5. 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
6. Нормативная документация.
  - СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" (СНиП 30-02-97\* "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения")
  - СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения
  - РД 34.20.185-94. Инструкция по проектированию городских электрических сетей.
  - СНиП 2.04.08-87\*. Газоснабжение
6. Топографические съемки территории СПК Лесной Снежинского городского округа.

### **3.ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Внесение изменений в существующие проекты планировки и межевания преследуют следующую цель: разработка более рационального использования территории предоставленной СПК «Лесной», с учетом действующего законодательства и созданием благоприятной и комфортной среды для осуществления садоводческой деятельности.

## **II. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКИ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ В САДОВОДЧЕСКОМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМ КООПЕРАТИВЕ «ЛЕСНОЙ»**

### **1. ПРИРОДНЫЕ И ИНЖЕНЕРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

#### **Климат**

Климат района, как и всего Урала, формируется воздушными массами, поступающими на континент, с Атлантического океана. Но, проходя над Европой, они теряют часть влаги, охлаждаются зимой и нагреваются летом, приобретая свойства континентального воздуха. Поэтому климат региона резко континентальный. Зимой территория находится под преимущественным влиянием Сибирского антициклона, обуславливающего повсюду устойчивую морозную погоду. Часто наблюдаются вторжения холодных воздушных масс с севера, а также прорывы южных циклонов, с которыми связаны резкие изменения погоды. Летом, как правило, территория находится в области низкого давления. Нередко происходит вторжение воздушных масс с Баренцева и Карского морей, а также с Азорских островов. В последнем случае наблюдается жаркая и засушливая погода.

В переходные сезоны большое значение имеет меридиональная циркуляция воздуха. Часто сменяющие друг друга вторжения континентальных воздушных масс южного происхождения, а с севера - арктических воздушных масс, вызывают большую неустойчивость погоды, возврат весенних холодов и образование заморозков.

Климатическая характеристика приведена на основании метеорологических наблюдений метеостанции, расположенной в г. Верхний Уфалей и данных СП 131.13330.2020. Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99\*

#### **Глубина промерзания почв.**

Глубина промерзания почвы находится в прямой зависимости от температуры воздуха и высоты снежного покрова. Максимальная глубина промерзания за зимний период по метеостанции Аргаяш составляет более 150 см. Средняя глубина промерзания в зимний период - 78 см, максимальная - более 150 см (ГСМ Аргаяш).

#### **Атмосферные осадки**

Количество и распределение осадков в течение года определяется, главным образом, циклической деятельностью атмосферы и особенностями рельефа изучаемого района. Данный район относится к зоне достаточного увлажнения.

Распределение Горнолесная зона - район избыточного увлажнения. Распределение осанкой в течение года неравномерное. Разница осадков на наветренных западных склонах и на подветренных восточных составляет 150-200 мм.

Большая часть осадков, 73-79% годовой суммы, выпадает в тёплый период года. Максимум осадков приходится на июль, минимум - на февраль. За сезон апрель-октябрь выпадение осадкой составляет 428 мм (данные ГМС В. Уфалей) и 350 мм (данные ГМС Касли).

## **Ветровой режим.**

Географическое распределение различных направлений ветра и его скоростей определяется режимом атмосферной циркуляции. Зимой под влиянием западного отрога азиатского антициклона наблюдается увеличение юго-западных и западных ветров. Летом территории Урала находится под воздействием отрога азовского антициклона, направления ветров имеют сложный характер, но преобладающим является западное, как и в целом за год

Скорость ветра имеет хорошо выраженный суточный ход, зависящий от суточного хода температуры воздуха. Наибольшие скорости ветра - днём, после полудня, наименьшие - утром, перед восходом солнца. Суточные колебания скорости ветра более резко выражены в тёплое время года.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца - 81%  
Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч. наиболее холодного месяца - 78%

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца - 70%  
Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч. наиболее холодного месяца - 62%

## **Характеристика рельефа**

Описываемый район расположен на восточном склоне Среднего Урала, в зоне приподнятой части отпрепарированного Зауральского пенеплена и континентально-морской цокольной и аккумулятивной равнин. Площадь характеризуется по характеру рельефа как холмистая равнина.

## **Гидрогеологическая характеристика территории**

Участки изысканий характеризуются развитием единого безнапорного водоносного горизонта. Подземные воды представлены грунтовыми водами рыхлых отложений и трещинными водами коренных пород. Трещинные воды залегают глубоко -- до 6 м. Глубина залегания грунтовых вод от 0 до 6,0 м. Поток подземных вод, в общем, согласуется с рельефом и направлен в общее северное направление. Питание водоносного горизонта идет за счет инфильтрации атмосферных осадков. Инженерно-геологические условия территории в целом благоприятны.

## **2.СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Садоводческий потребительский кооператив «Лесной» расположен в границах населённого пункта г. Снежинск в непосредственном территориальном контакте с существующими садоводческими кооперативами и производственно-коммунальными зонами.

С западной стороны проходит коридор ЛЭП-110 кВ, с восточной на расстоянии 100м - железная дорога и автодорога Снежинск – Касли, с северной – кооператив упирается в смешанный лес, а с южной проходит дорога на ДОК.

На местности – равнинный холм, с вырубленным лесом, окаймленный лесом.

Рельеф относительно спокойный с понижением отметок в южном и северном направлении. Абсолютный перепад отметок составляет 10 м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Снежинского городского округа, утвержденными Решением Собрании депутатов города Снежинска от 14.07.2010 г. № 118 (в редакции от 23.09.2021 г. № 116), размещены в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП, по ссылке <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/266688>), руководствуясь статьей 57.1 Градостроительного кодекса РФ., территория СПК «Лесной» относится к зоне СХ-1 (Зона

ведения садоводства и огородничества).

Настоящим проектом планировки территории предусматривается внесение изменений в части территории СПК «Лесной» в границах земельных участков с кадастровым номером 74:40:0106010:237, 74:40:0106010:317, 74:40:0106010:238, а именно:

1. Раздел многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 74:40:0106010:237 (Собщ= 26148 кв.м) с сохранением исходного в измененных границах на земельные участки для ведения садоводства, земельные участки общего пользования, земельные участки для предоставления коммунальных услуг.

Образуемым земельным участкам :ЗУ2-:ЗУ21 в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 74:40:0106010:237 планируется установить вид разрешенного использования «Ведение садоводства» с кодом 13.2 - соответствующий коду Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021).

Образуемым земельным участкам :ЗУ23, :ЗУ24 и сохраненному земельному участку в измененных границах с кадастровым номером 74:40:0106010:237 планируется установить вид разрешенного использования «Земельные участки общего назначения» код 13.0 - соответствующий коду Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021).

Проектом предусмотрена вероятность установления условно разрешенного вида использования образуемого земельного участка :ЗУ 23 - «Магазины» код 4.4.

Образуемому земельному участку :ЗУ25 планируется установить вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» код 3.1.1 - соответствующий коду Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021).

2. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:40:0106010:317 (S= 1001 кв.м), расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ «Лесной» территория, Тополиный проезд 11, с сохранением исходного в измененных границах. Земельный участок уменьшается на основании заявления правообладателя Захаренко О.Н. от 15.07.2021г., который согласен на это уменьшение для предоставления освободившейся площади садоводческому кооперативу.

3. Объединение образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:40:0106010:317 земельного участка с условным номером :ЗУ1 с земельным участком с кадастровым номером 74:40:0106010:238 (площадь по сведениям ЕГРН составляет 3928 кв.м.). Образуемому земельному участку присвоен условный номер :ЗУ22. Планируется установить земельному участку :ЗУ22 вид разрешенного использования «Земельные участки общего назначения» код 13.0 - соответствующий коду Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021)

В остальной части территория СПК «Лесной» остается без изменения и запланирована для использования в соответствии с документацией по планировке территории утвержденной постановлением администрации Снежинского городского округа №1251 от 28.09.2015г.

### **3.СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **А. Социальная инфраструктура**

Проектируемая социальная инфраструктура будет представлена в виде магазина смешанной торговли, который планируется разместить на земельном участке возле главного въезда в кооператив.

#### **Б. Транспортная инфраструктура**

Для транспортного обслуживания членов кооператива планируется сохранение



действующей системы общественного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии 150-200м от главного въезда на территорию кооператива.

Транспортная инфраструктура кооператива представляет собой 6 внутриквартальных проездов. Главный въезд в кооператив располагается с восточной стороны.

Дорога от Каслинского шоссе до СПК «Лесной» протяженностью 0.20км и шириной 9.5 м имеет асфальтовое покрытие. Внутриквартальные проезды в кооперативе так же будут иметь асфальтовое покрытие проезжей части, шириной 5м.

## **В. Инженерная инфраструктура**

### **Водоснабжение.**

Источником водоснабжения кооператива является источник водоснабжения города Снежинска. Проектируемая система - закольцованная централизованная. Водопровод от городской сети проходит через всю территорию кооператива, обеспечивая хозяйственно-питьевой водой и пожарными гидрантами.

### **Водоотведение.**

Централизованной хозяйственной канализации в кооперативе «Лесной» не будет. Внутренние канализационные сети и выгребные ямы садовых или жилых домов обслуживаются самостоятельно членами кооператива. Отвод верхних вод осуществляется системой придорожных канав

### **Газоснабжение.**

Газоснабжение осуществлено от магистрального трубопровода высокого давления (а-ю8 мм, Р-0,6 МПа) газ поступает к ГРП-1, расположенной рядом с кооперативом. Давление понижается до среднего, и далее расходится к садовым домам на каждом из которых находятся домовые газовые регуляторы типа <<В>> и <<К>> для понижения давления. Газ используется садоводами для бытовых нужд, отопления.

### **Электроснабжение.**

Электроснабжение осуществляется от ЛЭП 10кВ, которая проходит по западной границе, до трансформаторной подстанции на территории кооператива.

От трансформаторной подстанций линии электропередач расходятся до потребителей. Низковольтные сети электроснабжения 0,4 кВ представляют собой воздушные линии на деревянных опорах (алюминиевый провод).

## **III. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**

### **Архитектурно-планировочное решение**

Проектные предложения по планировочной организации садоводческого кооператива строятся с учетом СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" (СНиП 30-02-97\*) и иных нормативных требований, сложившихся ландшафтно-градостроительных особенностей, а также интересов заказчика.

Планировочная структура территории садоводческого потребительского

кооператива «Лесной» подчинена особенностям строения рельефа и обусловлен требованиями организации поверхностного водоотвода и оптимальной инсоляции.

По количеству земельных участков (от 15 до 100), садоводческий кооператив «Лесной» относится к категории малых (СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" (СНиП 30-02-97\*). По проектному предложению количество участков составило 94. Размеры индивидуальных участков колеблются от 0,07га до 0,10 га.

На территорию садоводческого потребительского кооператива «Лесной» предлагается организовать два въезда, что соответствует требованиям СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" (СНиП 30-02-97\*). Основной въезд примыкает к улице Садовая второй со стороны ЛЭП 110кВ. На основном въезде предполагается возведение здания, включающего в свой состав административные помещения, магазин, хозяйственный блок. Сооружения с средствами пожаротушения размещены в каждом переулке рядом с пожарными гидрантами.

### **Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках**

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

Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в табл.2\*. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) — 3;
- от других построек — 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м;
- от кустарника — 1 м.

Расстояние от застройки на территории СПК «Лесной» до лесных массивов составляет 15 м.

Ширина въезда на территорию СПК «Лесной» составляет 15 м.

Ширина проездов в красных линиях составляет от 10 до 15 м.

Ширина проезжей части для проездов составляет от 6 до 7 м.

В процессе эксплуатации, при установке помещения сторожки, предусмотреть телефонную (сотовую) связь и электрификацию.

## IV. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Задачей данного раздела является обеспечение наилучших условий для нахождения людей на проектируемой территории, а также минимизация воздействия проектируемой территории на окружающую среду.

Среди факторов оказывающих благотворное влияние на воздушный бассейн поселка Ближний Береговой можно выделить его расположение на берегу озера Силач, а также значительную) долю озеленения поселка. Для северной планировочной части озеленение на одного человека составляет 85,0 м<sup>2</sup>, а для южной части - 97,0 м<sup>2</sup>, при норме 6,0 м<sup>2</sup> на одного человека.

Проектирование садоводческих участков в данном месте возможно, благодаря решению генерального плана Снежинского городского округа и естественному происхождению. Ранее данная территория уже использовалась в различных целях.

Для защиты атмосферного воздуха настоящим проектом предусмотрено планировочное решение – внутри леса. Зеленые насаждения приусадебных участков также благоприятно повлияют на состояние атмосферного воздуха.

### ***Санитарная очистка территории.***

Санитарная очистка района занимает важное место среди комплекса задач по охране окружающей среды и направлена на содержание территории города в безопасном для человека состоянии.

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 для санитарной отчистки территории рекомендуется использовать контейнерную систему сбора мусора. Отходы из данных контейнеров вывозятся мусоровозами регионального оператора, на мусороперерабатывающий полигон в г.Кыштым. Мусоровозы работают по планово-регулярной системе.

## V. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБ АДРЕСАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

№ п/п	Кадастровый номер	Присвоенный адрес земельного участка
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Челябинская область, Городской округ Снежинский, Снежинск город, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Тополиный проезд, земельный участок 94/1
2	:317	Российская Федерация, Челябинская область, Городской округ Снежинский, Снежинск город, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Тополиный проезд, земельный участок 19
3	:ЗУ2	Российская Федерация, Челябинская область, Городской округ Снежинский, Снежинск город, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Тополиный проезд, земельный участок 19А
4	:ЗУ3	Российская Федерация, Челябинская область, Городской округ Снежинский, Снежинск город, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Тополиный проезд, земельный участок 19Б



		земельный участок 56А
19	:ЗУ18	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Кедровый проезд, земельный участок 56Б
20	:ЗУ19	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Кедровый проезд, земельный участок 56В
21	:ЗУ20	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Кленовый проезд, земельный участок 92
22	:ЗУ21	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Кленовый проезд, земельный участок 91
23	:ЗУ22	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, земельный участок 94
24	:ЗУ237(1), :ЗУ237(2), :ЗУ237(3), :ЗУ237(4), :ЗУ237(5)	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, земельный участок 95
25	:ЗУ23	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Дубовый проезд, земельный участок 48
26	:ЗУ24	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Дубовый проезд, земельный участок 49
27	:ЗУ25	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, элемент планировочной структуры СНТ Лесной территория, Кедровый проезд, земельный участок 57А

## **Графические материалы**