



Общество с ограниченной ответственностью
«ЮграГеоСервис»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОГО
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА
«ЯЛЬЧИК-1»

(ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ)

г. Мегион
2019 год.

ОГЛАВЛЕНИЕ

п/п	наименование	№ стр.
1.	Исходные данные	3
2.	Характеристика земельного участка	3
3.	Санитарно-защитные зоны	3
4.	Зонирование территории земельного участка	3
5.	Архитектурно-планировочное решение	4
6.	Транспортная инфраструктура	4
7.	Противопожарные мероприятия	5
8.	Водоснабжение, водоотведение и канализация	5
9.	Электроснабжение	5
10.	Средства оповещения ГО и ЧС	5
11.	Охрана окружающей среды	6

1. Исходные данные.

Проект межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества «Яльчик-1», для ведения садоводства, разработан в границах земельного участка с кадастровым номером 86:21:0010301:84, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, СП 42.14030.2011 «Градостроительство и другой действующей нормативной документацией.

Проект межевания территории направлен на реализацию новых принципиальных решений, с целью более рационального использования земельных ресурсов, регулирования застройки с учетом местных условий, а также выделения элементов планировочной структуры, архитектурных и конструктивных решений, инженерного обеспечения с учетом индивидуальных особенностей и максимального сохранения природного ландшафта и охраны окружающей природной среды.

Территория садоводческих объединений граждан входят в единую поселенческую структуру Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и предоставляются органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством на основании утвержденного генерального плана района, муниципального образования, города, иного поселения. Проект межевания территории СНТ «Яльчик-1» выполнен в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- СП 42.14030.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ГОСТ Р 21.1101-2009 СПДС «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 21.508-93 СПДС «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов».

Проект межевания территории СНТ «Яльчик-1» выполнен на топографической основе в масштабе М 1:1000, выполненной 2019 году ООО «ЮграГеоСервис».

Система высот - Балтийская, система координат - МСК-86 .

2. Характеристика земельного участка.

Общая площадь земельного участка СНТ «Яльчик-1» составляет 62567 кв.м. предоставленная СНТ «Яльчик-1» на основании договора безвозмездного срочного пользования земельном участком №1 от 23 июня 2017 года из состава земель «земли населенных пунктов», расположенный по адресу: г. Покачи 1240 метров по направлению на юго-запад от жилого дома по ул. Молодежная, д.11 (далее - Участок) и включает в себя земельные участки для ведения садоводства, с учетом размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

На участке имеются зарегистрированные объекты капитального строительства. Участок имеет неправильную форму.

Данная территория находится за пределами зон охраны памятников истории и культуры.

3. Санитарно-защитные зоны.

Основными зонами особых условий использования на территории застройки являются:
-проектируемые красные линии проездов;
-границы отводов земельных участков и смежных землепользователей;

4. Зонирование территории земельного участка.

Зонирование территории земельного участка для размещения садовых участков предусматривает несколько основных зон:

1. Жилая зона садовых участков с размещением частных строений;
2. Зона инженерного обеспечения с размещением следующих объектов:
проезды к естественному водоему.

3. Зона транспортной инфраструктуры: внутриплощадочные дороги, въезды.

При разработке зонирования и архитектурного благоустройства используются средства ландшафтной архитектуры: массивы высокой зелени, газоны, в сочетании с существующим ландшафтом.

Зеленые насаждения представляют единую систему озеленения. Они используются для функционального членения территории для отдыха и игр детей.

5. Архитектурно-планировочное решение.

Архитектурно-планировочное решение застройки территории предусматривает основные принципиальные положения градостроительных решений, организации движения транспорта и пешеходов, принципы планировки индивидуального участка, краткую характеристику применяемых проектов строительства жилых приусадебных домов, их конструктивные решения и предполагаемую очередность освоения территории.

В соответствии со СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», застройка дачных участков предполагает следующие нормы дачного строительства:

На дачном участке могут возводиться жилое строение (или дом), хозяйственные постройки и сооружения, в том числе — постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, хозяйственные постройки для хранения инвентаря, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля.

Дом, предназначенный для постоянного проживания, должен располагаться от соседнего каменного дома не меньше, чем в 6 м, от соседнего деревянного – не меньше, чем в 8 метрах. Если оба соседних дома деревянные, то норма расстояния между ними - минимум 15 метров. Помимо этого, учитывается также высота дачного дома (от конька крыши до земли), которая также влияет на расстояние – оно должно быть не меньше этой высоты.

Жилое строение отстоит от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от границ земельных участков не менее чем на 3 м.

При строительстве на дачном участке построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок, так как не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

При проектировании домов для круглогодичного проживания учитываются требования СНиП 2.08.01-89*. Строительные нормы и правила. Жилые здания и СНиП II-3-79 «Теплотехнический расчет зданий».

6. Транспортная инфраструктура.

Въезд на территорию СНТ «Яльчик-1» по автодорогам общего пользования. Транспортная структура включает в себя 6 проездов. Все проезды шириной минимум 3,5 м. Таким образом, проект межевания территории учитывает внешние транспортные связи, рельеф местности для размещения инженерных коммуникаций, возможность максимального использования территории для размещения садовой застройки с объектами инженерного и транспортного обеспечения.

Тип дорожного покрытия - щебеночный, состоящий из 2-х слоев. Покрытие площадок для мусоросборников – железобетонные плиты ПДН-14.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусмотрено индивидуально на территории каждого садового участка.

Расчетная скорость движения составляет - 30 км/ча

7. Противопожарные мероприятия.

Проект межевания территории разработан с учетом рационального размещения объектов в соответствии с противопожарными требованиями СП 42.14030.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проектом предусматривается проезда к естественному водоему.

Расход воды для пожаротушения принят из расчета 5 л/с в соответствии с п.8.5 СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

8. Водоснабжение, водоотведение и канализация.

8.1. Водоснабжение

Проектом застройки предусматривается автономное водоснабжение каждого дачного участка от шахтных мелкотрубчатых колодцев, скважин, с соблюдением требований предусмотренных СанПиН 2.1.4.1110

Качество воды, используемой на хозяйственно-питьевые нужды должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1175

8.2. Водоотведение и канализация

Система водоотведения предусмотрена не канализованная.

На каждом дачном участке предполагается размещение выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а так же одно- и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м.

Сбор и обработка стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка

9. Электроснабжение.

Нагрузки потребителей подсчитаны на основе архитектурно-планировочных решений проекта межевания территории, в соответствии с требованиями нормативных документов.

Расчетные нагрузки учитывают нагрузки непосредственно для садового участка и вспомогательных объектов - нагрузки наружного освещения.

Максимальная мощность энергопринимающих устройств составляет 0.4 кВт, подключаемая мощность - 750 кВт.

Категория надежности электроснабжения - III.

Предусмотрено наружное освещение проездов и внутренних территории с питанием этой сети от построенной ВЛИ-0.4 кВт. Для освещения предусмотрена установка светильников.

Все расчеты по проектируемым линиям, расчет релейной защиты на питающих линиях, проверочные расчеты сечений проектируемых электрокабелей, расчет токов короткого замыкания и проверка кабелей на термическую прочность выполняются при рабочем проектировании.

10. Средства оповещения ГО и ЧС.

На участки председателя (или его представителя) необходимо предусмотреть размещение эфирного радиоприемника для принятия средств оповещения ГО и ЧС.

11. Охрана окружающей среды.

Проблемы охраны окружающей среды и рационального природопользования не могут быть решены без постоянно действующего механизма предупреждения, локализации и ликвидации отрицательных антропогенных воздействий от планируемой и осуществляемой деятельности, а также их последствий.

Одним из элементов такого механизма является комплексная оценка состояния окружающей среды, разработка природоохранных и ресурсов воспроизводящих мероприятий в градостроительной документации.

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на сбалансированное решение социально-экономических задач, сохранение благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений, укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности.

Основной задачей мероприятий по охране окружающей среды является предотвращение и снижение возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду, и рациональное использование природных ресурсов.