

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для их функционирования объектов коммунальной и транспортной инфраструктур.

1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

Проектом планировки территории образуется элемент планировочной структуры – территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд, садоводческое объединение ТСН «Речное», границами которого является граница земельного участка с кадастровым номером 47:26:0603004:2, находящаяся в черте населенного пункта (город Тосно).
Площадь проектируемой территории 9,684 Га

Данный земельный участок граничит:

- с севера и северо-востока – с землями населенного пункта (свободная территория);

- с востока и юго-востока – с землями лесного фонда, частично с землями населенного пункта (свободная территория);

- с юга – с землями населенного пункта, а именно, автомобильной дорогой «Дорога на СНТ Черная грива» и далее садоводческим массивом «Заречное»;

- с юго-запада и запада – с землями лесного фонда;

- с северо-запада – частично с землями лесного фонда и землями населенного пункта (свободная территория).

В соответствии с ППЗ Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области земельный участок находится в пределах территориальной зоны СХ-1, предназначенной для ведения садоводства.

На территории ТСН планируется размещение 66 индивидуальных садовых земельных участков (для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур с правом размещения садового дома, предназначенного для отдыха и размещения хозяйственных строений и сооружений) и один земельный участок общего назначения (для размещения объектов улично-дорожной сети, пожарных водоемов, сторожки с правлением ТСН и т.п).

Удельные показатели планируемого развития территории:

№п.п	Наименование параметра	Единица измерения	Количество
1.	Площадь территории в границах проектирования	Га	9,684

2.	Площадь в границах элемента планировочной структуры (территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд), в том числе:	Га	9,684
2.1	Площадь образуемых земельных участков для ведения садоводства, предназначенных для размещения садовых домов	Га	7,401
2.2	Площадь размещения участка (территории) общего назначения, предназначенного для размещения имущества общего назначения		2,283
3.	Численность населения в летний период	человек	215
4.	Количество формируемых участков для ведения садоводства	штук	66
5.	Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках	этаж	3
6.	Максимальная высота зданий основного и условно разрешенного видов использования на земельных участках	м	10
7.	Минимальные расстояния до границы соседнего участка:		
	от садового (жилого) дома	м	3
	от хозяйственных построек	м	1
	от стволов высокорослых деревьев	м	3
	от стволов среднерослых деревьев	м	2
	от кустарников	м	1
8.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	Не установлен ПЗЗ
9.	Минимальная доля озелененной территории земельного участка	%	Не установлен ПЗЗ
10.	Класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках	-	V

При въезде № 2 на территорию ТСН «Речное» проектом предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры: объекты обслуживания территории (сторожка правления, пункт охраны, пункт хранения средств для пожаротушения, открытые парковочные площадки для гостевого автотранспорта), площадка инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания (площадка мусоросборников ТБО).

2. Характеристика планируемых объектов капитального строительства.

В границах проектирования ТСН «Речное» приняты следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

№ участка по чертежу	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Максимальное кол-во этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, этаж
1	1112	Ведение садоводства	Садовый дом	3
2	1110	Ведение садоводства	Садовый дом	3
3	1116	Ведение садоводства	Садовый дом	3
4	1111	Ведение садоводства	Садовый дом	3
5	1113	Ведение садоводства	Садовый дом	3
6	1125	Ведение садоводства	Садовый дом	3
7	1119	Ведение садоводства	Садовый дом	3
8	1120	Ведение садоводства	Садовый дом	3
9	1104	Ведение садоводства	Садовый дом	3
10	1102	Ведение садоводства	Садовый дом	3
11	1104	Ведение садоводства	Садовый дом	3
12	1105	Ведение садоводства	Садовый дом	3
13	1103	Ведение садоводства	Садовый дом	3
14	1102	Ведение садоводства	Садовый дом	3
15	1106	Ведение садоводства	Садовый дом	3
16	1103	Ведение садоводства	Садовый дом	3
17	1102	Ведение садоводства	Садовый дом	3
18	1103	Ведение садоводства	Садовый дом	3
19	1102	Ведение садоводства	Садовый дом	3
20	1103	Ведение садоводства	Садовый дом	3
21	1103	Ведение садоводства	Садовый дом	3
22	1104	Ведение садоводства	Садовый дом	3
23	1104	Ведение садоводства	Садовый дом	3
24	1101	Ведение садоводства	Садовый дом	3
25	1153	Ведение садоводства	Садовый дом	3
26	1111	Ведение садоводства	Садовый дом	3
27	1123	Ведение садоводства	Садовый дом	3
28	1113	Ведение садоводства	Садовый дом	3
29	1120	Ведение садоводства	Садовый дом	3
30	1132	Ведение садоводства	Садовый дом	3
31	1105	Ведение садоводства	Садовый дом	3
32	1109	Ведение садоводства	Садовый дом	3
33	1102	Ведение садоводства	Садовый дом	3
34	1104	Ведение садоводства	Садовый дом	3
35	1104	Ведение садоводства	Садовый дом	3
36	1108	Ведение садоводства	Садовый дом	3
37	1109	Ведение садоводства	Садовый дом	3
38	1112	Ведение садоводства	Садовый дом	3
39	1115	Ведение садоводства	Садовый дом	3
40	1108	Ведение садоводства	Садовый дом	3
41	1103	Ведение садоводства	Садовый дом	3
42	1109	Ведение садоводства	Садовый дом	3

43	1119	Ведение садоводства	Садовый дом	3
44	1106	Ведение садоводства	Садовый дом	3
45	1125	Ведение садоводства	Садовый дом	3
46	1139	Ведение садоводства	Садовый дом	3
47	1145	Ведение садоводства	Садовый дом	3
48	1154	Ведение садоводства	Садовый дом	3
49	1132	Ведение садоводства	Садовый дом	3
50	1142	Ведение садоводства	Садовый дом	3
51	1104	Ведение садоводства	Садовый дом	3
52	1118	Ведение садоводства	Садовый дом	3
53	1157	Ведение садоводства	Садовый дом	3
54	1180	Ведение садоводства	Садовый дом	3
55	1122	Ведение садоводства	Садовый дом	3
56	1122	Ведение садоводства	Садовый дом	3
57	1135	Ведение садоводства	Садовый дом	3
58	1154	Ведение садоводства	Садовый дом	3
59	1124	Ведение садоводства	Садовый дом	3
60	1153	Ведение садоводства	Садовый дом	3
61	1179	Ведение садоводства	Садовый дом	3
62	1145	Ведение садоводства	Садовый дом	3
63	1161	Ведение садоводства	Садовый дом	3
64	1165	Ведение садоводства	Садовый дом	3
65	1174	Ведение садоводства	Садовый дом	3
66	1141	Ведение садоводства	Садовый дом	3
67	605	Ведение садоводства	Пункт охраны, сторожка правления и сооружение для средств пожаротушения	-
68	22223	Ведение садоводства	Проезды, пожарные водоемы, площадка для ТБО, детская площадка	

Объекты капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков самостоятельно с учетом зон допустимого размещения объектов капитального строительства.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках и противоположных сторонах проезда, должны соответствовать таблице 1 СП 4.13130.2013.

По согласованию с правлением садоводческого товарищества навес или гараж для автомобиля разрешается размещать на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Расстояние от застройки на территории садоводческих объединений до лесных массивов принято не менее 15 м.

3. Характеристика объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной и транспортной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

3.1 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры.

Существующих систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения на территории проектирования нет.

В границах проектирования из существующих инженерных сетей только воздушная линия электропередачи ВЛ -10 кВ ф 483-02 на ТП-101, питающая СНТ «Черная Грива», принадлежащая АО «ЛОЭСК».

Водоснабжение

Водоснабжение жилых построек на индивидуальных земельных участках производится автономно, от шахтных и мелкотрубчатых колодцев с соблюдением требований СанПиН 2.1.4.1110.

На территории ТСН предусмотрено противопожарное водоснабжение путем устройства искусственных противопожарных водоемов объемом не менее 25 м³, в количестве 3 штук, охватывающие всю территорию ТСН радиусами в 200 м. Все пожарные водоемы обеспечены площадками 12м*12м с твердым покрытием.

Канализация, водоотведение

На территории ТСН допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м.

Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальные траншеи с гравийно-песчаной засыпкой или в другие локальные очистные сооружения, расположенные на индивидуальных участках, на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка. Выпуск на рельеф хозяйственных и бытовых стоков не допускается.

Проектом планировки предусмотрен отвод поверхностных стоков и дренажных вод с территории ТСН в кюветы и канавы вдоль улиц и проездов, с последующим отведением стоков в канаву автодороги местного значения «г. Тосно – массив садоводств «Черная Грива».

Утилизация бытовых и твердых бытовых отходов

На территории ТСН и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы утилизируются на садовых участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и другое) на территории

общего пользования предусмотрена площадка для установки контейнеров для сбора ТБО. Площадка ограждается с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, имеет твердое покрытие и размещается на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков. Для улучшения экологической обстановки в дальнейшем могут быть организованы контейнеры для раздельного сбора мусора с последующей отправкой их на переработку.

Теплоснабжение и газоснабжение

Обогрев и горячее водоснабжение предусматривается от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и другие), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

Газоснабжение домов может быть от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом. Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит предусмотрены в пристройках из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание.

Электроснабжение

Электроснабжение на территории ТСН предусматривается воздушными линиями электропередачи 0,4 кВ. Справка АО «ЛОЭСК» о технической возможности присоединения к существующим линиям электропередач прилагается.

Расположение электрических сетей, в том числе наружное освещение предусмотрено в пределах красных линий проездов. Управление наружным освещением осуществляется из сторожки с правлением ТСН.

Необходимая мощность потребления электроэнергии определяется на дальнейшей стадии рабочего проектирования исходя из технических и архитектурных показателей планируемых объектов капитального строительства.

3.2 Характеристика транспортной инфраструктуры территории.

Проектом предусматривается соединение территории ТСН подъездной дорогой (два организованных въезда протяженностью 5-7 м) с автодорогой местного значения «г. Тосно – массив садоводств «Черная Грива» (класс V), протяженностью 2,9 км, покрытие - асфальтобетон, ширина проезжей части 4,5м.

Помимо автомобильной дороги транспортная связь территории ТСН обеспечивается железной дорогой. В пешей доступности имеется ж/д станция «Заречная» с направлением «Тосно» - «Заречная» – «Нурма» - «Шапки» - 1.1 км, остановки автобусного маршрута «г. Тосно - п. Нурма - п. Шапки» - 1.3 км.

Проектом предусматривается два въезда с шириной ворот не менее 4,5 м, обеспечивающих беспрепятственный въезд пожарных машин. Около въезда

№ 2 предусматривается размещение двух гостевых открытых парковочных площадок для автотранспорта.

Планировочное решение территории ТСН обеспечивает проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования.

Проектом планировки территории выделяются внутриквартальные проезды общего пользования, ограниченные внутриквартальными красными линиями общей протяженностью 2,2 км с шириной проезжей части 4 метра.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 15x15 м.

Зеленые насаждения общего пользования предусматриваются как озеленение территории ТСН вдоль улично-дорожной сети.

3.3 Характеристика объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной и транспортной инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры, включенные в «Программу комплексного развития транспортной инфраструктуры Тосненского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области» (утвержденную постановлением администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области от 28.11.2017 № 3219-па) в границах проектирования отсутствуют.

Объекты коммунальной инфраструктуры, включенные в программу «Развитие коммунальной инфраструктуры, дорожного хозяйства и благоустройства территорий Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» (утвержденную постановлением администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области от 13.12.2018 № 3086-па) в границах проектирования отсутствуют.

3.4 Характеристика планируемого развития территории, необходимая для планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Размещение объектов капитального строительства федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в границах проектирования не предусматривается.