

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ САДОВО-ОГОРОДНИЧЕСКОГО
НЕКОМЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА "ПРИОЗЕРНЫЙ" В ЧАСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0402001:1821

Основная часть проекта планировки территории

Заказчик: СОНТ «Приозёрный»
Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Клименко С.В.

СОСТАВ

№ п/п	Наименование листа	Масштаб
Текстовая часть		
1	Проект планировки территории (основная часть)	
Графические материалы по обоснованию проекта планировки		
1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	1:1 000

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристики планируемого развития территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, границ земельных участков, предназначенных для ведения садоводства.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении земельных участков на территории СОНТ «Приозёрный».

Подготовка проекта планировка территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН).

Координаты земельных участков указаны в местной системе координат ХМАО-Югры МСК-86, 4 зона.

Общая информация о земельных участках садово-огороднического некоммерческого товарищества «Приозёрный» (далее – СОНТ «Приозёрный») получена из выполненной топографической съемки, баз данных Росреестра (кадастровый план территории, информационный ресурс ГКН).

Данный проект планировки разработан с целью определения, установления местоположения границ земельных участков, предназначенных для ведения садоводства СОНТ «Приозёрный» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1821 на территории г. Нижневартовска, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Основной задачей проекта является образование земельных участков для ведения садоводства и земельных участков общего назначения.

В административном отношении объект расположен на территории городского округа Нижневартовск, город Нижневартовск.

Земельные участки для ведения садоводства расположены на землях населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» достаточность материалов инженерных изысканий определяется физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории, либо лицом, принимающим решение о подготовке документации по планировке территории самостоятельно в соответствии с частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, до принятия решения о ее подготовке. Материалом инженерных изысканий данного проекта планировки территории является инженерно-геодезические изыскания. Результатом инженерных изысканий является топографическая съемка СОНТ «Приозёрный».

Для данной территории характерно осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садовых домов, хозяйственных построек и гаражей.

1.2 Согласно правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденных постановлением Администрации города Нижневартовска от 27.02.2022 №493

Таблица 1.

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона, предназначенная для ведения садоводства (СХЗ 704):

1) Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение садоводства	<p>Этажность - 1-3 этажа.</p> <p>Высота гаражей - до 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - красной линии улиц - 3 м; - красной линии проездов - 0 м; - границы соседнего земельного участка - 3 м. <p>Минимальный отступ от подсобных сооружений до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - красных линий улиц и проездов - 0 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. <p>Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га.</p> <p>В случае образования земельных участков в соответствии с проектом организации застройки, или проектом планировки и/или проектом межевания территории, или схемой планировочной организации земельного(ых) участка(ов) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер земельных участков не устанавливается.</p> <p>Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Земельные участки общего назначения	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>

2) Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение	Этажность, максимальный процент застройки в границах земельного

огородничества	участка, минимальный отступ от границ земельного участка - не подлежат установлению. Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га. В случае образования земельных участков в соответствии с проектом организации застройки, или проектом планировки и/или проектом межевания территории, или схемой планировочной организации земельного(ых) участка(ов) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер земельных участков не устанавливается. Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га.
Магазины	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

3) Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - не устанавливается. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Земельные участки общего назначения	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

Данный проект планировки разработан с целью определения, установления местоположения границ земельных участков, предназначенных для ведения садоводства садово-огороднического некоммерческого товарищества «Приозёрный» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1821 на территории г. Нижневартовска, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее ХМАО- Югры).

В административном отношении объект расположен на территории города Нижневартовска.

Земельные участки для ведения садоводства расположены на землях населенных пунктов.

Территория СОНТ «Приозёрный» состоит из земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1821. Проект планировки территории разрабатывается в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1821, так как данный земельный участок предоставлен СОНТ «Приозёрный» по договору аренды земельного участка и предусматривается провести работы по разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ в течении действия выше указанного договора, кроме того в соответствии с требованиями действующего законодательства, оформление права собственности на земельные участки входящие в границы земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1821 членами СОНТ

«Приозёрный» возможно только в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и проектом межевания территории.

Проектируемая территория соединена уличной сетью г. Нижневартовска с участком автомобильной дороги общего пользования.

Имеется один въезд на территорию СОНТ. В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1821, который принадлежит СОНТ «Приозёрный», предусмотрены сторожка, площадка для мусоросборника, противопожарный водоём, переносная мотопомпа расположена в хоз. помещении сторожки на территории земельного участка с кадастровым номером 86:11:0402001:1821. Планировочное решение территории СОНТ должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования. Здания и сооружения общего пользования должны стоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

Площадка для мусоросборника должна быть ограждена с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие.

По периметру индивидуальных садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем СОНТ) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов СОНТ устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

На садовом участке следует предусмотреть устройство компостной площадки, ямы или ящика, надворной уборной.

На земельном участке для ведения садоводства могут возводиться жилые дома, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе – теплицы, душ, навес или гараж для автомобиля.

Между хоз постройками, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. По согласованию с председателем СОНТ навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Таблица 2.

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояние, 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	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

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

- от других построек – 1м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых- 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условия должны быть

- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к хозяйственным постройкам.

На участках 0,15 га под строения, отмоски. Дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30 % территории.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

1.3. Зоны с особо используемыми территориями

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0402001:1821 находится в зонах 86:00-6.501, 86:00-6.208 - Граница зоны с особыми условиями использования.

1.4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Для обеспечения внутренней транспортной связи СОНТ «Приозёрный» с проектируемыми земельными участками и объектами общего пользования предусмотрены проезды. Ширина проезжей части проездов принимается - не менее 3,5 м.

На проездах предусмотрены разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Общая протяжённость проездов составляет 534 м. Направление северо-западное.

Ширина проездов в красных линиях должна быть не менее 9 м, минимальный радиус закругления края проезжей части – 6 м.

1.4 Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

Трансформаторная подстанция проверена на возможность подключения дополнительных электрических нагрузок.

Для полива плодово-ягодных насаждений используются автономные скважины, для личного водопотребления используется скважины.

1.5 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

В границах территории садово-огороднического некоммерческого товарищества предусмотрены водоёмы, из которых производится забор воды для целей пожаротушения, должны иметь подъезды с площадками (пирсами) с твердым покрытием размерами не менее 12x12 м для установки пожарных автомобилей в любое время года. На тупиковой улице имеется площадка для разворота пожарной техники.

В сторожке правления предусмотрено отдельное помещение для хранения переносной мотопомпы.

Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности на территории СОНТ «Приозёрный» включает в себя следующие положения:

- очистку участков и прилегающих к ним территории от бытового мусора, сухой травы, осуществляется собственными силами товарищества.

- не разрешается использовать противопожарные разрывы между строениями для складирования горючих материалов;

- не следует сажать высокорослые деревья вдоль линий электропередач;

- здания и сооружения общего пользования необходимо размещать на расстоянии не менее чем на 4 м от границ садовых участков;

- всё электрооборудование, провода, кабели на территории СОНТ «Приозёрный» необходимо содержать в исправном состоянии и пригодными для эксплуатации.

Электрооборудование и молниезащиту домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями «Правила устройства электроустановок» (ПУЭ) и инструкций по устройству молниезащиты зданий и сооружений.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Первоочередным этапом развития территории является образование индивидуальных земельных участков для ведения садоводства.

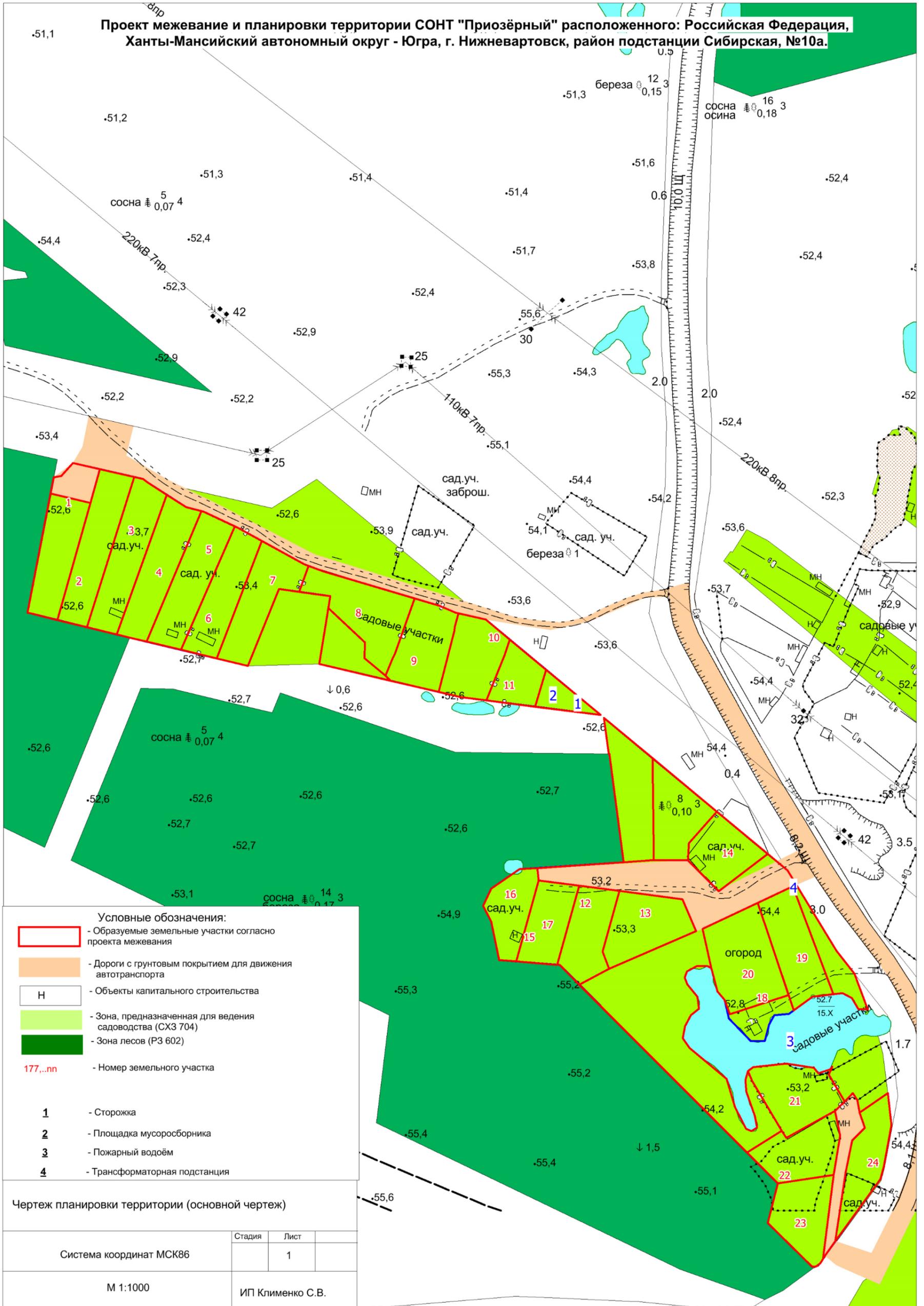
Реконструкцию объектов, расположенных в границах СОНТ, относящиеся к имуществу общего пользования (электричество, транспортная сеть) должны проводить по мере необходимости. Очередность строительства и реконструкции устанавливается правлением СОНТ, исходя из бюджета товарищества.

Финансирование работ производится из средств товарищества, за счет накоплений фонда членских взносов.

Реконструкция объектов, расположенных в границах индивидуальных участков, производится по мере необходимости за личные средства пользователя данного участка, не допускающие вреда здоровью граждан, порчу имущества, членов товарищества и общего имущества СОНТ.

Программа комплексного развития не разрабатывалась.

Проект межевание и планировки территории СОНТ "Приозёрный" расположенного: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, район подстанции Сибирская, №10а.



- Условные обозначения:**
- Образуемые земельные участки согласно проекта межевания
 - Дороги с грунтовым покрытием для движения автотранспорта
 - Н - Объекты капитального строительства
 - Зона, предназначенная для ведения садоводства (СХЗ 704)
 - Зона лесов (РЗ 602)
 - 177,...nn - Номер земельного участка
- 1** - Сторожка
 - 2** - Площадка мусоросборника
 - 3** - Пожарный водоём
 - 4** - Трансформаторная подстанция

Чертеж планировки территории (основной чертеж)

Система координат МСК86	Стадия	Лист	
М 1:1000		1	
		ИП Клименко С.В.	