

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект планировки территории и проекта межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Самотлор-85»

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

г. Нижневартовск 2022 г

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « _____ » _____ 2022г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект планировки территории и проекта межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Самотлор-85»

Том 1. Основная часть проекта планировки территории

ИП

И.В. Черепанов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

г. Нижневартовск 2022 г

Положения о размещении объекта капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Характеристика планируемого развития территории

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория садово-огороднического некоммерческого товарищества «Самотлор-85» расположена в городе Нижневартовске и ограничена иной рекреационной зоной (РЗ 605), производственной зоной (ПР 301), зоной обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202), зоной объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502).

Площадь территории для разработки проекта планировки территории составляет 142 834 кв. м.

Категория земель – «земли населенных пунктов».

В границах земельного участка территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска проектируемая территория находится в зоне для ведения садоводства (СХЗ 704).

На территории СОНТ «Самотлор-85» в границах территории общего пользования согласно СП 53.13330.2011 «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» размещены: сторожка, площадка для мусоросборников, трансформаторные подстанции, здания и сооружения для хранения средств пожаротушения, разворотная площадка.

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1.	Площадь земельного участка, в том числе:	м ²	142 834
	площадь земель общего пользования	м ²	30 845
	площадь земель индивидуальных участков	м ²	111 989
2.	Количество индивидуальных участков	шт.	158

Параметры застройки

Параметры застройки территории СОНТ "Самотлор-85" определены в соответствии с требованиями действующих строительных нормам и правил проектирования, а также градостроительных регламентов, установленных на территории города Нижневартовска.

Застройку земельных участков необходимо производить согласно параметрам разрешенного использования территориальной зоны, установленной на территории СОНТ "Самотлор-85" (СХЗ 704), в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

По периметру индивидуальных садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем СОНТ "Самотлор-85" возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов СОНТ "Самотлор-85" устройство глухих ограждения со стороны улиц и проездов.

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

Установленная ширина проездов на территории СОНТ "Самотлор-85" предусматривается не менее 6 метров.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2 "Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями на соседних участках".

Таблица 2

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями на соседних участках

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

По согласованию с председателем СОНТ "Самотлор-85" навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

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

Параметры застройки земельного участка устанавливаются согласно таблице 2.

Таблица 2

Параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение садоводства	<p>Этажность - до 3 этажей. Высота гаражей - до 5 м. 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 - до 2 этажей.</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>

На садовом участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей в соответствии с таблицей 2.

Допускается возведение хозяйственных построек разных типов, определённых местными традициями и условиями обустройства. Порядок возведения, состав, размеры и назначение хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы, а также требования по соблюдению санитарно-ветеринарных правил устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Члены садоводческих, дачных объединений, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

По согласованию с председателем СОНТ "Самотлор-85" навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.

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

- садового дома (или жилого дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от садового дома или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

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

Под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330

Возведение объектов капитального строительства возможно на участках, не попадающих в зону с особыми условиями использования территории инженерных коммуникаций.

Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Доступ транспорта к земельным участкам осуществляется по существующей автомобильной дороге, а также по существующим проездам. Проезды предназначены для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

С учетом количества участков на территории "Самотлор-85" количество въездов и выездов считается достаточным.

Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

Снабжение хозяйственной водой осуществляется от индивидуальных скважин. Питьевая вода – привозная.

На индивидуальных дачных участках могут быть предусмотрены выгребные устройства типа люфт-клозет и надворная уборная.

Применение выгребных устройств должно быть согласовано в каждом отдельном случае на стадии разработки проекта с местными органами по регулированию, использованию и охране подземных вод, с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Отопление садовых домиков осуществляется от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др.)

В жилом строении (доме) следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

На проездах территории дачного товарищества следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.

Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной или радиосвязью с ближайшим населенным пунктом, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, полицейской и аварийной служб.

Положение об очередности планируемого развития территории

Первым этапом развития территории планируется постановка на государственный кадастровый учет и регистрация прав на индивидуальные земельные участки и территорию общего пользования, вынос в натуру границ данных участков и установление межевых знаков (деревянные колья и опознавательные вешки).

Отсыпка грунтом, ограждение территории, строительство жилых строений и других сооружений, благоустройство территории в границах индивидуального

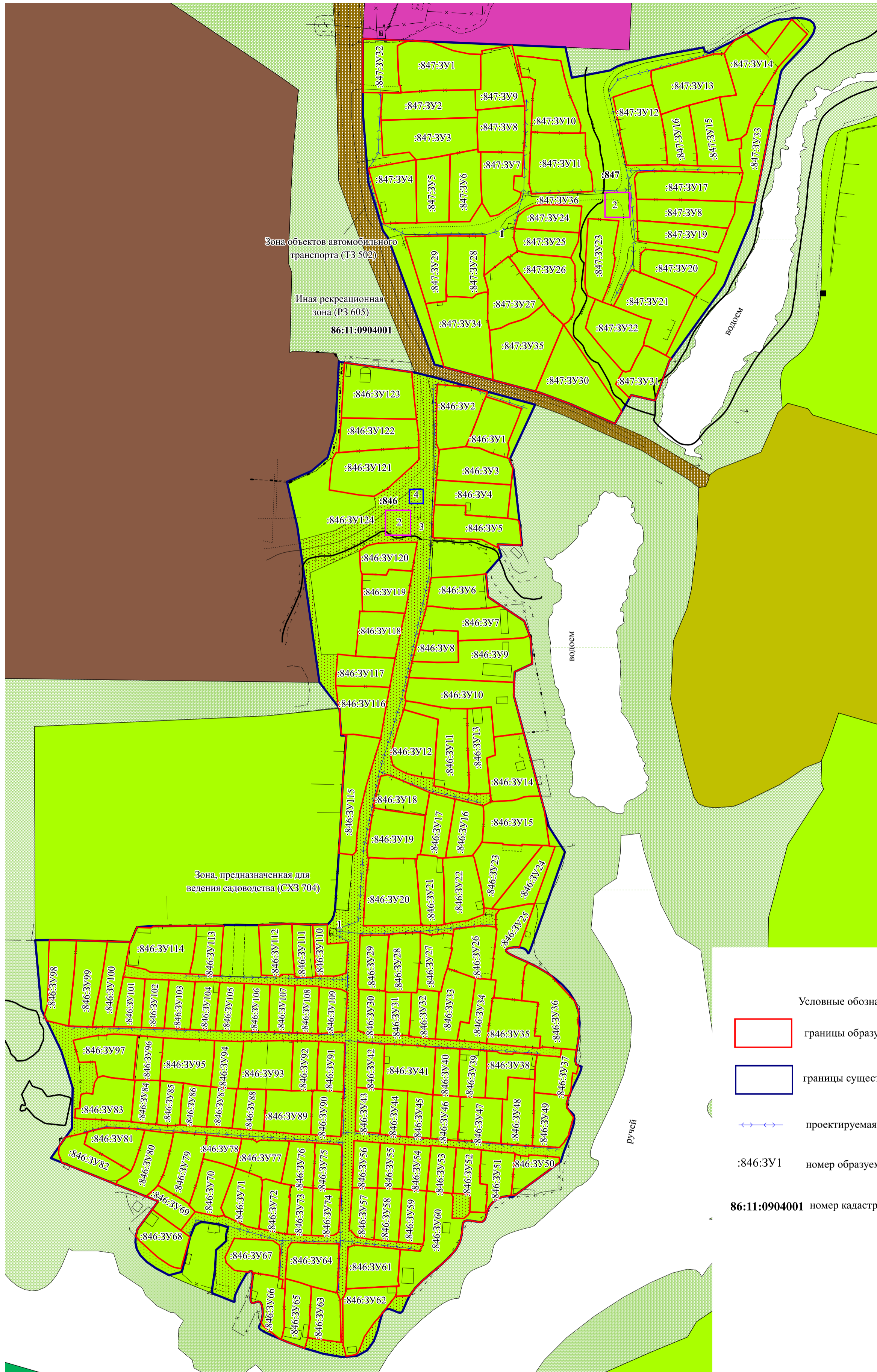
участка производится за счет личных средств собственника или пользователя данного земельного участка.

Строительство объектов жилого и иного назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СОНТ "Самотлор-85" порчу имущества членов товарищества и общего имущества СОНТ "Самотлор-85".

Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения

Объектов культурного наследия, федерального, регионального и местного значений на данной территории нет, мероприятия по сохранению объектов культурного наследия не требуется.

Чертеж проекта планировки территории



- Условные обозначения
- границы образуемых земельных участков
 - границы существующих земельных участков
 - ↔↔↔ проектируемая линия электропередачи
 - :846:3У1 номер образуемого земельного участка
 - 86:11:0904001** номер кадастрового квартала

Ведомость общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование объекта	Статус объекта
1	Трансформаторная подстанция	Существующий
2	Разворотная площадка	Существующий
3	Место для складирования мусора	Существующий
4	Сторожка правления	Существующий

Проект планировки территории и проекта межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Самотлор-85»			
Основная часть	Стадия	Лист	Листов
		П	1
М 1 : 1 700		ИП Черепанов И.В.	

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовск

от «_____» _____ 2022г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект планировки территории и проекта межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Самотлор-85»

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

ИП

И.В. Черепанов

г. Нижневартовск 2022 г

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района

Район строительства относится к 1Д климатическому району и характеризуется следующими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха -43°C ;
- расчетная снеговая нагрузка 20 кгс/м^2 ;
- нормативная ветровая нагрузка 30 кгс/м^2 ;
- годовая сумма осадков 510 мм;
- высота снежного покрова 100 см;
- глубина промерзания грунта 290 см;
- среднегодовая температура $-3,4^{\circ}\text{C}$;
- самый холодный месяц – январь $-22,4^{\circ}\text{C}$;
- самый теплый месяц – июль $+16,9^{\circ}\text{C}$;
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца 70%;
- барометрическое давление 1004гПа.

Климат в Нижневартовске – умеренный, резко континентальный. Зима длительная и морозная. Лето короткое и прохладное. Осень и весна – короткие. Неблагоприятные природные условия района – низкие зимние температуры воздуха, короткий вегетативный период, летние заморозки – отрицательно влияют на произрастание древесно-кустарниковой растительности.

Почвенный покров преобразован и представлен насыпными грунтами. Растительный покров отсутствует, на прилегающей территории встречается редкий кустарник и влаголюбивая растительность – в основном осоки.

Обоснование соответствия планируемых параметров, применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки

При разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории СОНТ «Самотлор-85» за основу проектных решений были взяты параметры разрешенного назначения земельных участков и объектов капитального строительства, утверждённые решением Постановление администрации города Нижневартовска №493 от 22.07.2022г. "О правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска". Данный свод правил распространяется на проектирование застройки территории товарищества.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Согласно Федерального закона от 21.12.1994 N 68-ФЗ (ред. от 14.02.2022) "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера". Предупреждением чрезвычайных ситуаций является комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей природной среде и материальных потерь в случае их возникновения.

Во избежание чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо каждому члену СОНТ «Самотлор-85» соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные правила и нормы.

Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности

Для обеспечения пожаротушения на территории СОНТ «Самотлор-85» используется природный водоем.

Деятельность в области садоводства, огородничества и дачного хозяйства должна осуществляться с соблюдением правил пожарной безопасности, действующих централизованно на всей территории РФ.

Данными правилами, в частности, предусмотрено, что:

1) собственникам строений, расположенных на территории садово-огороднического некоммерческого товарищества, к началу пожароопасного периода обеспечивается наличие на земельных участках, где расположены указанные жилые дома, емкости (бочки) с водой или огнетушители. Хранение огнетушителя осуществляется в соответствии с требованиями инструкции по

его эксплуатации;

2) территории садово-огороднического некоммерческого товарищества собственников недвижимости обеспечивается наличие звуковой сигнализации (колокол, релс и т.п.) для оповещения людей при пожаре;

3) на период устойчивой сухой, жаркой и ветреной погоды, а также при введении особого противопожарного режима на территориях поселений и городских округов, в пределах садово-огороднического некоммерческого товарищества осуществляются следующие мероприятия:

- введение запрета на разведение костров, проведение пожароопасных работ на определенных участках, на топку печей, кухонных очагов и котельных установок;

- организация патрулирования добровольными пожарными и (или) гражданами Российской Федерации;

- подготовка для возможного использования в тушении пожаров имеющейся водовозной и землеройной техники;

- проведение соответствующей разъяснительной работы с гражданами о мерах пожарной безопасности и действиях при пожаре;

4) запрещается на территориях, прилегающих к объектам садово-огороднического некоммерческого товарищества, в том числе к жилым строениям, оставлять емкости с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, горючими газами;

5) запрещается территории садово-огороднического некоммерческого товарищества устраивать свалки горючих отходов.

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

Мероприятия по обеспечению гражданской обороны

В соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 19.09.1998 г. № 1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» и согласно исходным данным по ПМ ГОЧС, представленным Департаментом гражданской защиты населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, проектируемые объекты являются не категорированными по ГО. Ближайший город, отнесенный к категориям по ГО – г. Нижневартовск.

На территории СОНТ «Самотлор-85» в случае возникновения чрезвычайной ситуации должны быть установлены звуковые сигналы (колокол, релс и т.п.), мобильная связь.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Члены товарищества обязаны использовать земельный участок строго в соответствии с разрешенным видом использования, не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения почвенного плодородия, проводить мероприятия по сохранению и защите земель от негативных воздействий.

Для защиты территории от электрических, электромагнитных излучений следует регулярно проводить контроль уровня напряженности электромагнитного поля, устанавливать подстанции и проводить линии ВЛ вне границ индивидуальных земельных участков.

Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на участке. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) должны предусматриваться контейнеры на отдельной площадке, удаленной от жилых строений на расстояние 20 метров с вывозом мусора на полигон бытовых отходов. При невозможности организованного вывоза мусора его захоронение должно производиться на месте с соблюдением природоохранных и санитарных норм.

Запрещается хранение минеральных удобрений под открытым небом и складирование вблизи открытых водоемов и общих водозаборных скважин.

В целях избежание загазованности воздуха выхлопными газами членам товарищества не следует без надобности оставлять включенным двигатель автотранспорта.

Сбор и обработку 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.

Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий в границах СОНТ «Сибирский огородник» не установлены.

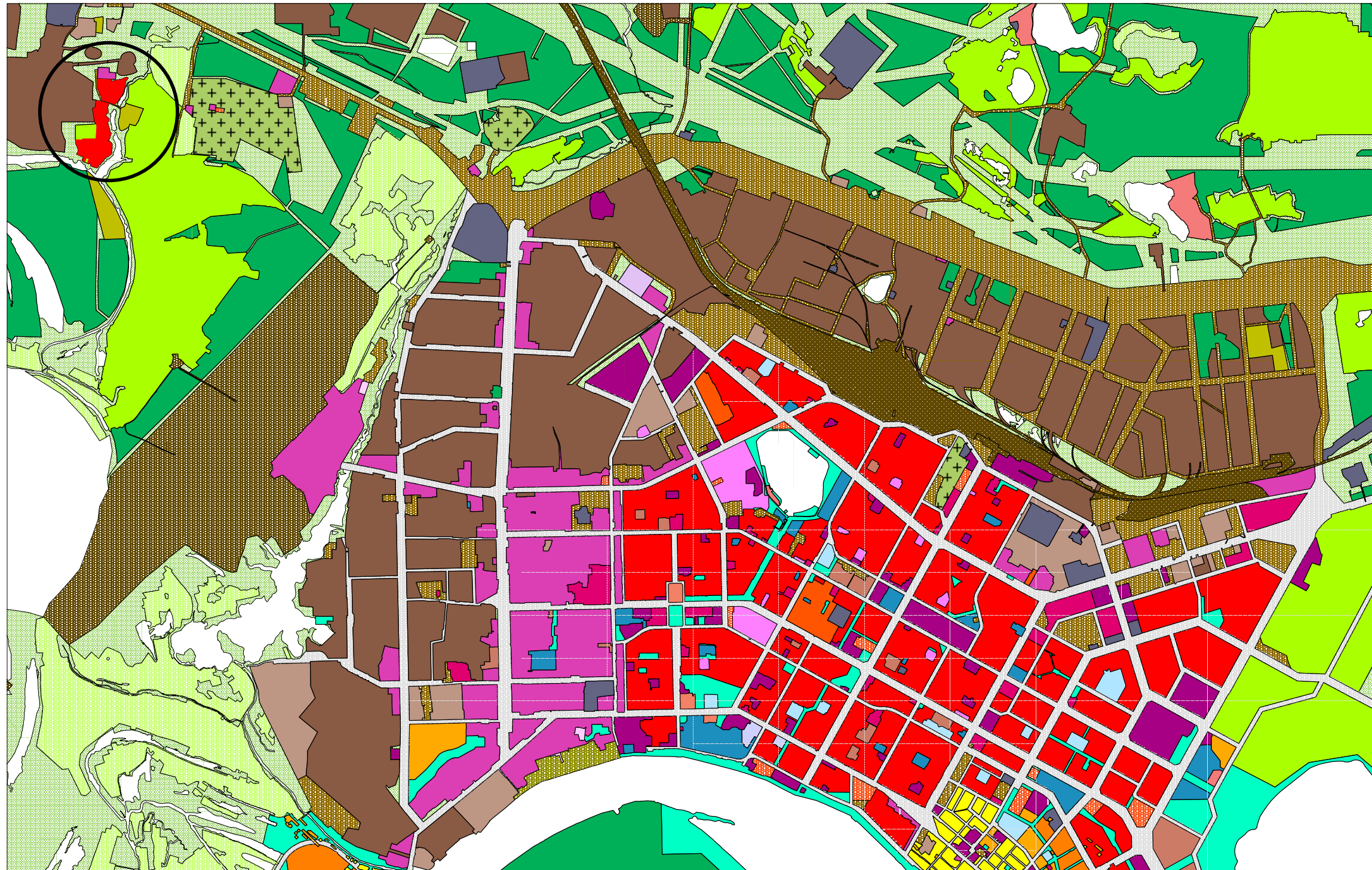
Обоснование очередности планируемого развития территории

Планируемый порядок развития территории товарищества:

- образование земельных участков, отсыпка грунтом и ограждение территории;
- строительство объектов общего назначения (сооружений электросетевого хозяйства, площадка для установки контейнеров для неутилизированных отходов и др.);
- индивидуальное строительство, сооружений и благоустройство территории на своих участках членами товарищества.

Последовательность развития территории зависит от бюджета СОНТ «Самотлор-85».

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска



Проект планировки территории и проекта межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Самотлор-85»

Материалы по обоснованию

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

М 1 : 40 000

ИП Черепанов И.В.