



АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.03.2022

№ 528

г. Нижневартовск

Об утверждении проекта планировки и межевания территории потребительского садово-огороднического кооператива «Нива», расположенного в границах городского поселения Излучинск

В целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, руководствуясь статьями 42, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Думы района от 17.11.2017 № 232 «Об осуществлении части полномочий», приказом потребительского садово-огороднического кооператива «Нива», от 20.01.2022 № 1 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории потребительского садово-огороднического кооператива «Нива», расположенного в границах городского поселения Излучинск»:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории потребительского садово-огороднического кооператива «Нива» в составе:

1.1 Основная часть проекта планировки территории согласно приложению 1.

1.2 Основная часть проекта межевания территории согласно приложению 2.

2. В течение семи дней со дня утверждения документации настоящее постановление администрации района:

отделу делопроизводства, контроля и обеспечения работы руководства управления обеспечения деятельности администрации района (Ю.В. Мороз) разместить на официальном веб-сайте администрации района: www.nvraion.ru;

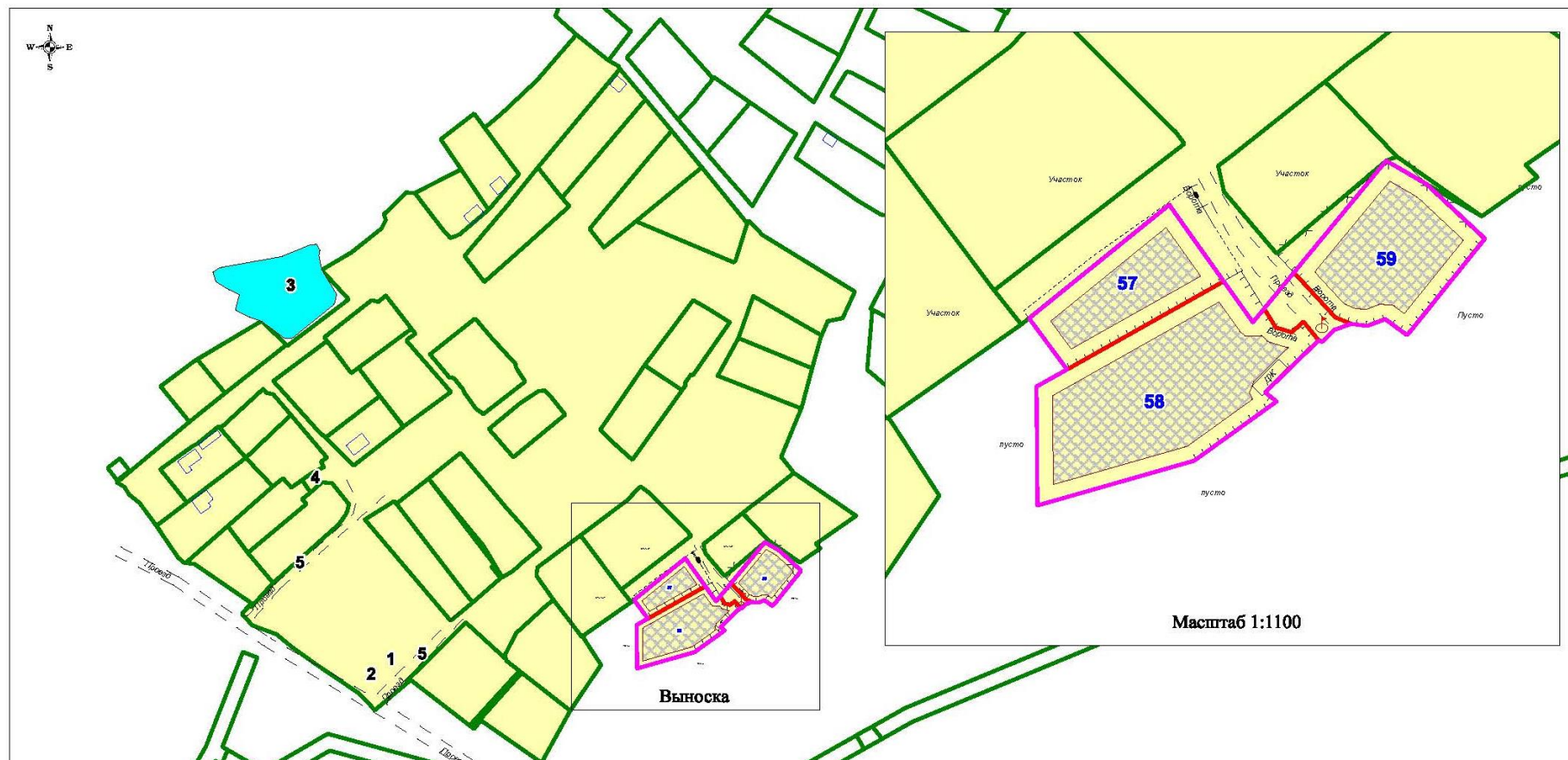
управлению общественных связей и информационной политики администрации района опубликовать в приложении «Официальный бюллетень» к районной газете «Новости Приобья».

3. Контроль за выполнением постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя начальника управления – главного архитектора управления градостроительства, развития жилищно-коммунального комплекса и энергетики администрации района В.Ю. Прокофьева.


Глава района


Б.А. Саломатин


Основная часть проекта планировки территории
1. Чертеж планировки территории
Чертеж планировки территории ПСОК «Нива»
(в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791)





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:


 - Границы образуемых земельных участков в результате кадастровых работ

 - Границы разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории

 - Границы земельных участков поставленных на ГКУ

 - Границы объектов капитального строительства поставленных на ГКУ

 - Границы элемента планировочной структуры (территория ПСОК "Нива")

 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

58 - Нумерация земельных участков

1 - Сторожка с правлением

2 - Площадка для мусоросборника

3 - Противопожарный водоём

4 - Трансформаторная подстанция

5 - Въезд/выезд на территорию ПСОК "Нива"

 - Разворотная площадка

"Экспликация земельных участков в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791 ПСОК "Нива" Приложение №1

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

2.1. Характеристика планируемого развития территории

Документация по планировке территории подготовлена в отношении застроенной и подлежащей застройке территории.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания 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 потребительского садово-огороднического кооператива «Нива» (далее - ПСОК «Нива») получена из выполненной топографической съемки, баз данных Росреестра (кадастровый план территории, информационный ресурс ГКН).

Проект планировки территории и проект межевания территории разработан с целью определения, установления местоположения границ земельных участков, предназначенных для ведения садоводства ПСОК «Нива» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791 на территории Нижневартовского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Основной задачей проекта является образование земельных участков для ведения садоводства.

В административном отношении объект расположен в Нижневартовском районе в границах городского поселения Излучинск.

Земельные участки для ведения садоводства расположены на землях сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 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. Материалами инженерных изысканий данного проекта планировки территории являются инженерно-геодезические изыскания. Результатом инженерных изысканий является топографическая съемка ПСОК «Нива».

2.2. Плотность и параметры застройки территории

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского поселения Излучинск Нижневартковского района и установленными градостроительными регламентами в проекте планировки территории планируется развитие территории для ведения садоводства (таблица 1).

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

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Ведение садоводства	<ul style="list-style-type: none"> - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; - размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, хозяйственных построек и гаражей 	<ul style="list-style-type: none"> - предельные размеры земельных участков не подлежат установлению; - минимальные отступы от границ земельного участка до садового дома, жилого дома – 3 м, до хозяйственных построек и гаражей -1 м; - предельное количество этажей или высота зданий - не более 3 этажей; - максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению 	

Проект планировки территории разрабатывается в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791, данный земельный участок предоставлен ПСОК «Нива» договором безвозмездного пользования земельным участком.

Проектируемая территория соединена уличной сетью ПСОК «Нива» с автомобильной дорогой общего пользования.

Имеются три въезда на территорию ПСОК «Нива». В границах смежного земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:572, который принадлежит ПСОК «Нива» на праве постоянного (бессрочного) пользования предусмотрены: сторожка, противопожарный водоем, площадка для

мусоросборника, трансформаторная подстанция, переносная мотопомпа расположена в хоз. помещении сторожки. Планировочное решение территории ПСОК «Нива» 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 ПСОК) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов товарищества собственников недвижимости 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 садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе – теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля.

Между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. По согласованию с председателем ПСОК 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 садового дома – 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

от других построек – 1 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых- 2 м;

от кустарника – 1 м.

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

от садового 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.

В случае примыкания хозяйственных построек к садовому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

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

На садовых земельных участках под строения (с отмосткой) следует отводить, как правило, не более 30% территории, а с учетом дорожек, площадок и других пространств с твердым покрытием – не более 50%.

Под садовым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

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

2.3. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

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

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками.

Общая протяжённость проездов территории ПСОК «Нива» составляет 1210 м. Направление северо-южное, западно-восточное.

Минимальный радиус закругления края проезжей части – 6 м.

2.4. Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

Трансформаторная подстанция проверена на возможность подключения дополнительных электрических нагрузок.

Центральные системы водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения проектом не предусмотрены.

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

В отапливаемых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся: источники теплоснабжения (котел, печь и др.), а также нагревательные приборы и водозаборная арматура (трубопроводные краны).

2.5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

В границах территории ПСОК имеется противопожарный водоем.

Водоемы, из которых производится забор воды для целей пожаротушения, должны иметь подъезды с площадками (пирсами) с твердым покрытием размерами не менее 12х12 м для установки пожарных автомобилей в любое время года.

В сторожке правления предусмотрено отдельное помещение для хранения переносной мотопомпы.

Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности на территории ПСОК «Нива» включает в себя следующие положения:

очистку садовых 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 ПСОК «Нива» 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.

2.6. Охранные зоны

Земельный участок с кадастровым номером 86:04:0000001:131791 расположен в зоне с особыми условиями использования территории (Приаэродромная зона): 86:00-6.208, в подзонах №№ 3, 4, 5, 6.

Разрешенные к строительству объекты не относятся к объектам, размещение которых запрещается в подзонах №№ 3, 4, 5, 6 приаэродромной территории аэродрома Нижневартовск.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Первоочередным этапом развития территории является образование индивидуальных земельных участков для ведения садоводства. Этапы проектирования и строительства 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 ПСОК, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества ПСОК.

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

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

Реконструкция объектов, расположенных в границах индивидуальных садовых участков, производится по мере необходимости за личные средства пользователя данного участка, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории ПСОК, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества ПСОК.

Основная часть проекта межевания территории**1. Текстовая часть проекта межевания территории****1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования и вид разрешенного использования представлен в таблице 1.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791, с сохранением в измененных границах, с видом разрешенного использования – ведение садоводства, с целью оформления членами ПСОК «Нива» права на образованные земельные участки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Оставшуюся площадь земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791 использовать как земельные участки общего пользования.

Таблица 1

Исходный земельный участок			
Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Местоположение	Площадь, кв.м.
86:04:0000001:131791	Ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, потребительский садово-огороднический кооператив "Нива"	2458
Образуемые земельные участки			
86:04:0000001:131791:3У1	Ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, потребительский садово-огороднический кооператив "Нива", участок № 57	501
86:04:0000001:131791:3У2	Ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, потребительский садово-огороднический кооператив "Нива", участок № 58	1206
86:04:0000001:131791:3У3	Ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский	656

		район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, потребительский садово- огороднический кооператив "Нива", участок № 59	
--	--	--	--

В результате межевания общая площадь вновь образованных земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791 составляет - 2363 кв.м.

Границы и координаты земельных участков в графических материалах проекта определены в местной системе координат ХМАО-Югры МСК-86.

1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Изъятие земельных участков для государственных и (или) муниципальных нужд для размещения проектируемых объектов не требуется.

1.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Виды разрешенного использования для земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 и приведены в таблице 1.

1.4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Проект межевания территории разрабатывается в отношении ПСОК «Нива» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791, который относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, поэтому целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в данном проекте межевания территории не указываются.

1.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек

этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон

В границах проектируемой территории утвержденный проект межевания территории отсутствует, в связи с этим сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости отсутствуют.

2. Чертеж межевания территории

Чертеж проекта межевания территории ПСОК "Нива" (в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:131791)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы образуемых земельных участков в результате кадастровых работ
 - Границы земельных участков поставленных на ГКУ
 - Границы исходных земельных участков
 - Границы элемента планировочной структуры (территория ПСОК "Нива")
 - Объекты капитального строительства поставленные на ГКУ
- :131791:ЗУ1** - Условный номер образуемых земельных участков

86:04:0000001:131791 - Кадастровый номер исходных земельных участков**86:04:0000001:572** - Кадастровый номер земельных участков поставленных на ГКУ**86:04:0000001** - Номер кадастрового квартала

Каталог координат вновь образованных земельных участков

№ п/п	х	у
: 131791:3У1		
н1	956 455,76	4 416 727,88
н2	956 477,12	4 416 754,29
н3	956 462,73	4 416 764,55
н4	956 446,13	4 416 735,03
н1	956 455,76	4 416 727,88
: 131791:3У2		
н4	956 446,13	4 416 735,03
н3	956 462,73	4 416 764,55
н5	956 455,02	4 416 770,05
н6	956 457,58	4 416 772,17
н7	956 454,00	4 416 774,38
н8	956 453,12	4 416 777,37
н9	956 455,12	4 416 779,60
н10	956 451,61	4 416 782,44
н11	956 446,16	4 416 776,77
н12	956 441,78	4 416 772,38

н13	956 440,12	4 416 774,52
н14	956 428,93	4 416 758,96
н15	956 420,54	4 416 729,48
н16	956 442,91	4 416 729,29
н4	956 446,13	4 416 735,03
: 131791:3У3		
н17	956 485,41	4 416 795,17
н18	956 481,00	4 416 802,77
н19	956 470,75	4 416 813,76
н20	956 453,37	4 416 799,77
н21	956 452,61	4 416 799,06
н22	956 455,61	4 416 794,98
н23	956 454,34	4 416 791,64
н24	956 454,70	4 416 788,58
н25	956 455,95	4 416 785,57
н26	956 464,38	4 416 777,79
н17	956 485,41	4 416 795,17

