



АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.10.2018

№ 2371

г. Нижневартовск

Об утверждении проекта планировки и межевания территории садового некоммерческого товарищества «Литвин», расположенного в границах Нижневартовского района

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», постановлением администрации района от 11.10.2018 № 2290 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и межевания территории садового некоммерческого товарищества «Литвин», расположенного в границах Нижневартовского района»:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории садового некоммерческого товарищества «Литвин» в составе:

проект планировки территории основная часть с графическими материалами согласно приложению 1;

проект межевания территории основная часть с графическими материалами согласно приложению 2.

2. В течение семи дней со дня утверждения документации:

отделу по информатизации и сетевым ресурсам администрации района (Д.С. Мороз) разместить на официальном веб-сайте администрации района (www.nvraion.ru) проект планировки и межевания территории садового некоммерческого товарищества «Литвин»;

пресс-службе администрации района (А.В. Шишлакова) опубликовать постановление в приложении «Официальный бюллетень» к районной газете «Новости Приобья».

3. Контроль за выполнением постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы района по жилищно-коммунальному хозяйству и строительству М.Ю. Каньшеву.

Глава района



Б.А. Саломатин

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Градостроительного Кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки межселенной территории Нижневартковского района и установленными градостроительными регламентами в проекте планировки территории планируется развитие территории для ведения садоводства и земель общего пользования.

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

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Ведение садоводства	<p>количество этажей садового дома – до 3 этажей; минимальный отступ от садового дома до: красной линии улиц – 5 м; красной линии проездов – 3 м; границы соседнего земельного участка – 3 м; минимальный отступ от хозяйственных строений и сооружений до: красных линий улиц и проездов – 5 м; границы соседнего земельного участка – 1 м; минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; максимальный размеры земельных участков – 1500 кв. м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 32</p>	<p>использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».</p> <p>В случае нахождения территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах водоохраных зон необходимо обеспечение их оборудования сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p> <p>Допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду</p>
Земельные участки (территории) общего пользования	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению</p>	

В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 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 года № 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 являются инженерно-геодезические изыскания. Результатом инженерных изысканий является топографическая съемка садового некоммерческого товарищества «Литвин» (далее – СНТ «Литвин»).

Проект планировки территории и проект межевания территории СНТ «Литвин» согласован с администрацией городского поселения Излучинск.

Для данной территории характерно осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры.

Территория СНТ «Литвин» соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования г. Нижневартовск – пгт. Излучинск.

Имеется въезд на территорию СНТ «Литвин». В границах территории общего пользования предусмотрены: сторожка (существующая), противопожарный водоем (резервуар) (проектируемый), площадка для мусоросборника (проектируемая), две трансформаторные подстанции (проектируемые), магазин смешанной торговли (проектируемый). Планировочное решение территории садоводческого некоммерческого товарищества должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

СНТ «Литвин» состоит из земельных участков с кадастровыми номерами 86:04:0000001:23834, 86:04:0000001:118985, 86:04:0000001:118929.

По периметру индивидуальных садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.). По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем СНТ «Литвин») возможно устройство ограждений других типов.

Допускается по решению общего собрания членов СНТ «Литвин» 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 жилое строение (садовый дом, предназначенный для отдыха и не подлежащий разделу на квартиры), 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 1.2. По согласованию с председателем СНТ «Литвин» навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Таблица 1.2

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 жилого строения (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:

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

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

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (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 участках 0,06–0,12 га под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30% территории.

Под жилым строением (садовым домом) и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных

в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба – не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи жилых строений (садовых домов). Параметры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальное и цокольные этажи, принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СП 55.13330.

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

Дороги, проезды

Для обеспечения внутренней транспортной связи СНТ «Литвин» с образуемыми земельными участками для ведения садоводства предусмотрен грунтовый проезд. Дорога обычного типа (не скоростная дорога). Функциональное назначение – вспомогательная – предназначена для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

Общая протяженность дорог и проездов составляет 200 м. Направление западное.

Расчетный объем грузоперевозок – дорога с невыраженным грузооборотом.

Линии электропередач ВЛ

Трансформаторная подстанция проверена на возможность подключения дополнительных электрических нагрузок.

На территории общего пользования проходит ВЛ 6 кВ.

1.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства. Реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

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 допускающими вреда здоровью граждан, постоянно или временно

проживающих на территории СНТ «Литвин», порчу имущества, членов садоводческого товарищества и общего имущества СНТ «Литвин».

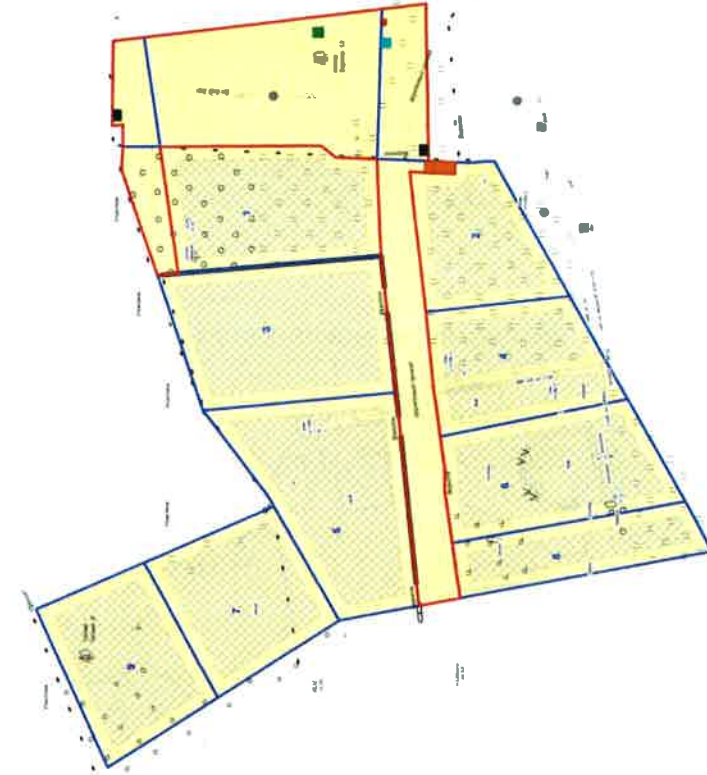
Реконструкцию объектов, расположенных в границах СНТ «Литвин», относящихся к имуществу общего пользования (электричество, транспортная сеть), должны проводить по мере необходимости. Очередность строительства и реконструкции устанавливается правлением СНТ «Литвин», исходя из бюджета товарищества.

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. В ходе реконструкции не допускается нанесение вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СНТ, порча имущества, членов садоводческого товарищества и общего имущества СНТ.

Программа комплексного развития не разрабатывалась.

Проект планировки территории и проект межевания территории СНТ "Литвин"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы образуемых земельных участков в результате кадастровых работ
- Красные линии
- Территория СНТ "Литвин"
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Стоянка
- Место для разворота автотранспорта
- Трансформаторная подстанция
- Нумерация земельных участков
- Магазины смешанной торговли
- Противопожарный водоем (резервуар)
- Площадка для мусоросборника

"Экспликация земельных участков в границах СНТ "Литвин" Приложение №1

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Страницы	Лист	Листов
Разработ.		Системин А.Е.			Основная часть проекта планировки территории		
Проект.		Болдарев О.А.					
Утв.		Литвин С.В.			Чертеж планировки территории		
					Масштаб 1:1000		
					ООО Компания "Экспл"		

II. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования и вид разрешенного использования, представлены в таблице 1.1.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков путем раздела земельных участков с кадастровыми номерами 86:04:0000001:23834, 86:04:0000001:118985, 86:04:0000001:118929 с сохранением в измененных границах.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков под территорию общего пользования или имущество общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд из оставшихся участков 86:04:0000001:23834, 86:04:0000001:118985.

Таблица 1.1

Исходный земельный участок			
Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Адрес	Площадь, кв. м
86:04:0000001:23834	ведение садоводства	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовский р-н	9110
86:04:0000001:118985	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район	2060
86:04:0000001:118929	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район	2074
Образуемые земельные участки			
86:04:0000001:23834: ЗУ1	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество	1259

		«Литвин», участок № 1	
86:04:0000001:23834: ЗУ2	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 3	1492
86:04:0000001:23834: ЗУ3	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 5	1500
86:04:0000001:23834: ЗУ4	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 2	832
86:04:0000001:23834: ЗУ5	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 4	1020
86:04:0000001:23834: ЗУ6	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 6	1199
86:04:0000001:23834: ЗУ7	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 8	690
86:04:0000001:118929: ЗУ1	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 7	1041
86:04:0000001:118929: ЗУ2	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Литвин», участок № 9	1033

Площадь земельных участков (территорий) общего пользования составляет 86:04:0000001:23834:3У8 – 218 кв. м, 86:04:0000001:23834:3У9 – 900 кв. м, 86:04:0000001:118985:3У1 – 377 кв. м, 86:04:0000001:118985:3У2 – 1476 кв. м, 86:04:0000001:118985:3У3 – 207 кв. м.

В результате межевания общая площадь вновь образованных земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:23834 – 9110 кв. м, из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:118985 – 2060 кв. м и из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:118929 – 2074 кв. м.

Границы и координаты земельных участков в графических материалах проекта определены в местной системе координат Ханты-Мансийского автономного округа – Югры МСК-86.

Каталог координат вновь образованных земельных участков

№ п/п	х	у
:23834:3У1		
н 1	950 157.79	4 432 881.34
н 2	950 162.00	4 432 910.17
н 3	950 125.55	4 432 910.54
н 4	950 122.15	4 432 907.88
н 5	950 112.84	4 432 907.52
н 6	950 111.90	4 432 885.35
н 1	950 157.79	4 432 881.34
:23834:3У2		
н 7	950 152.11	4 432 850.02
н 8	950 162.55	4 432 880.92
н 1	950 157.79	4 432 881.34
н 6	950 111.90	4 432 885.35
н 9	950 108.47	4 432 854.26
н 7	950 152.11	4 432 850.02
:23834:3У3		
н 10	950 121.14	4 432 802.38
н 11	950 137.33	4 432 830.60
н 7	950 152.11	4 432 850.02
н 9	950 108.47	4 432 854.26
н 12	950 103.12	4 432 805.79
н 10	950 121.14	4 432 802.38
:23834:3У4		
н 13	950 101.71	4 432 872.63
н 14	950 105.41	4 432 904.67
н 15	950 102.21	4 432 904.46

н 16	950 095.24	4 432 904.20
н 17	950 095.23	4 432 906.83
н 18	950 091.75	4 432 906.70
н 19	950 088.06	4 432 907.07
н 20	950 086.28	4 432 906.98
н 21	950 069.36	4 432 876.39
н 13	950 101.71	4 432 872.63
:23834:3У5		
н 22	950 098.45	4 432 844.25
н 23	950 099.86	4 432 854.40
н 13	950 101.71	4 432 872.63
н 21	950 069.36	4 432 876.39
н 24	950 062.25	4 432 863.54
н 25	950 056.27	4 432 852.90
н 22	950 098.45	4 432 844.25
:23834:3У6		
н 26	950 095.66	4 432 820.02
н 27	950 097.39	4 432 831.90
н 28	950 097.35	4 432 836.33
н 22	950 098.45	4 432 844.25
н 25	950 056.27	4 432 852.90
н 29	950 043.18	4 432 829.62
н 26	950 095.66	4 432 820.02
:23834:3У7		
н 30	950 093.84	4 432 807.55
н 26	950 095.66	4 432 820.02
н 29	950 043.18	4 432 829.62
н 31	950 041.43	4 432 826.51

н 32	950 037.13	4 432 818.30
н 30	950 093.84	4 432 807.55
:23834:3У8		
н 33	950 164.17	4 432 885.63
н 34	950 170.69	4 432 905.05
н 35	950 170.37	4 432 910.09
н 2	950 162.00	4 432 910.17
н 1	950 157.79	4 432 881.34
н 8	950 162.55	4 432 880.92
н 36	950 164.14	4 432 885.64
н 33	950 164.17	4 432 885.63
:23834:3У9		
н 12	950 103.12	4 432 805.79
н 9	950 108.47	4 432 854.26
н 6	950 111.90	4 432 885.35
н 5	950 112.84	4 432 907.52
н 17	950 095.23	4 432 906.83
н 16	950 095.24	4 432 904.20
н 15	950 102.21	4 432 904.46
н 14	950 105.41	4 432 904.67
н 13	950 101.71	4 432 872.63
н 23	950 099.86	4 432 854.40
н 22	950 098.45	4 432 844.25
н 28	950 097.35	4 432 836.33
н 27	950 097.39	4 432 831.90
н 26	950 095.66	4 432 820.02
н 30	950 093.84	4 432 807.55
н 12	950 103.12	4 432 805.79
:118985:3У1		
н 1	950 112.84	4 432 907.52
н 2	950 111.84	4 432 941.65
н 3	950 101.89	4 432 942.88

н 4	950 101.21	4 432 907.07
н 1	950 112.84	4 432 907.52
:118985:3У2		
н 5	950 162.00	4 432 910.17
н 6	950 165.68	4 432 935.02
н 2	950 111.84	4 432 941.65
н 1	950 112.84	4 432 907.52
н 7	950 122.15	4 432 907.88
н 8	950 125.55	4 432 910.54
н 5	950 162.00	4 432 910.17
:118985:3У3		
н 9	950 170.36	4 432 910.09
н 10	950 170.39	4 432 915.08
н 11	950 172.84	4 432 914.95
н 12	950 172.66	4 432 934.16
н 6	950 165.68	4 432 935.02
н 5	950 162.00	4 432 910.17
н 9	950 170.36	4 432 910.09
:118929:3У1		
н 1	950 148.58	4 432 784.78
н 2	950 165.33	4 432 815.30
н 3	950 138.85	4 432 826.95
н 4	950 135.98	4 432 828.20
н 5	950 121.14	4 432 802.33
н 1	950 148.58	4 432 784.78
:118929:3У2		
н 6	950 173.39	4 432 768.91
н 7	950 189.65	4 432 804.60
н 2	950 165.33	4 432 815.30
н 1	950 148.58	4 432 784.78
н 6	950 173.39	4 432 768.91

В проекте межевания территории используются материалы и результаты топографической съемки, выполненной обществом с ограниченной ответственностью Компанией «Земля» в сентябре 2018 года.

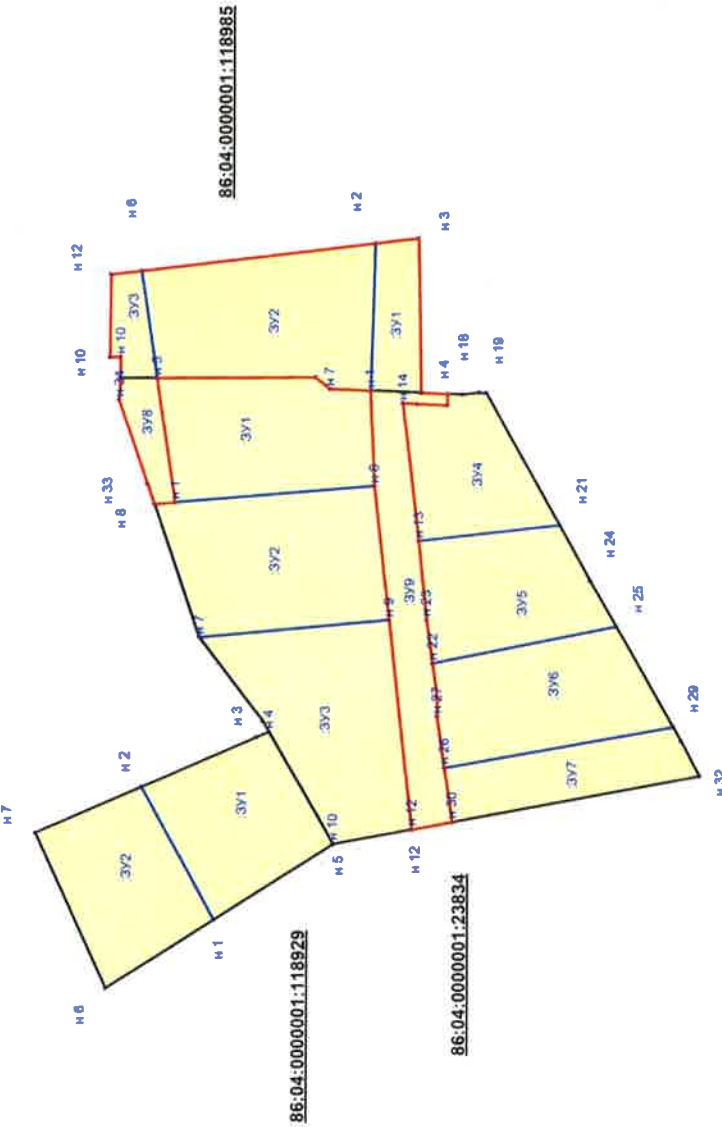
При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам,

установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Согласно Закону Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» установлены предельные нормативы (максимальные и минимальные размеры) земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства: максимальный – 0,15 га, минимальный – 0,04 га.

Утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории СНТ «Литвин» отсутствует.

Проект планировки территории и проект межевания территории СНТ "Литвин"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы образуемых земельных участков
- Красные линии
- Границы исходных земельных участков
- Территория СНТ "Литвин"
- Линии отступа от красных линий
- Кадастровый номер образуемых земельных участков
- Основной номер образуемых земельных участков

86.04.0000001:118929 - Кадастровый номер исходных земельных участков
 :ЗУ1 - Основной номер образуемых земельных участков

Основа часть проекта межевания территории		Страница	Лист	Листов
Чертеж межевания территории		1	1	1
Масштаб 1:1000		ООО Компания "Эскал"		
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Резерв.		Сыртман А.Е.		
Пров.		Бондарева О.А.		
Утв.		Литвин С.В.		