



АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.01.2019

№ 205

г. Нижневартовск

Об утверждении проекта планировки и межевания садово-огороднического некоммерческого товарищества «Окуневка», расположенного в городском поселении 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, решениями Думы района от 17.11.2017 № 232 «Об осуществлении части полномочий», постановлением администрации района от 11.01.2018 № 26 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Окуневка», расположенного в городском поселении Излучинск»:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Окуневка» в составе:

1.1. Основная часть с графическими материалами проекта планировки территории согласно приложению 1.

1.2. Основная часть с графическими материалами проекта межевания территории согласно приложению 2.

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

службе документационного обеспечения управления организации деятельности администрации района (Ю.В. Мороз) разместить на официальном веб-сайте администрации района: www.nvraion.ru;

пресс-службе администрации района опубликовать 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. Канышеву.

Глава района



Б.А. Саломатин

Приложение 1 к постановлению администрации района от 28.01.2019 № 205

Основная часть с графическими материалами проекта планировки территории

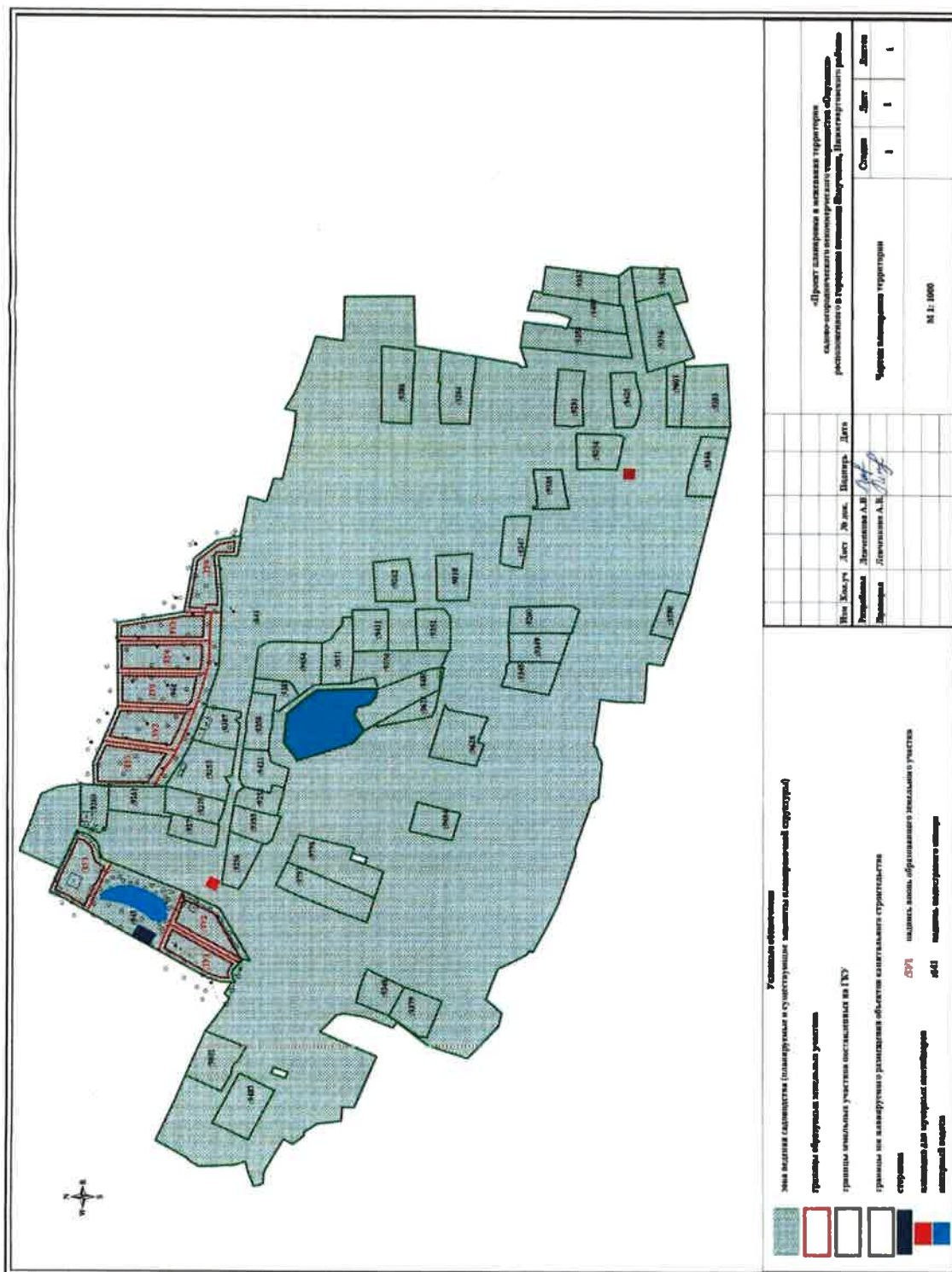
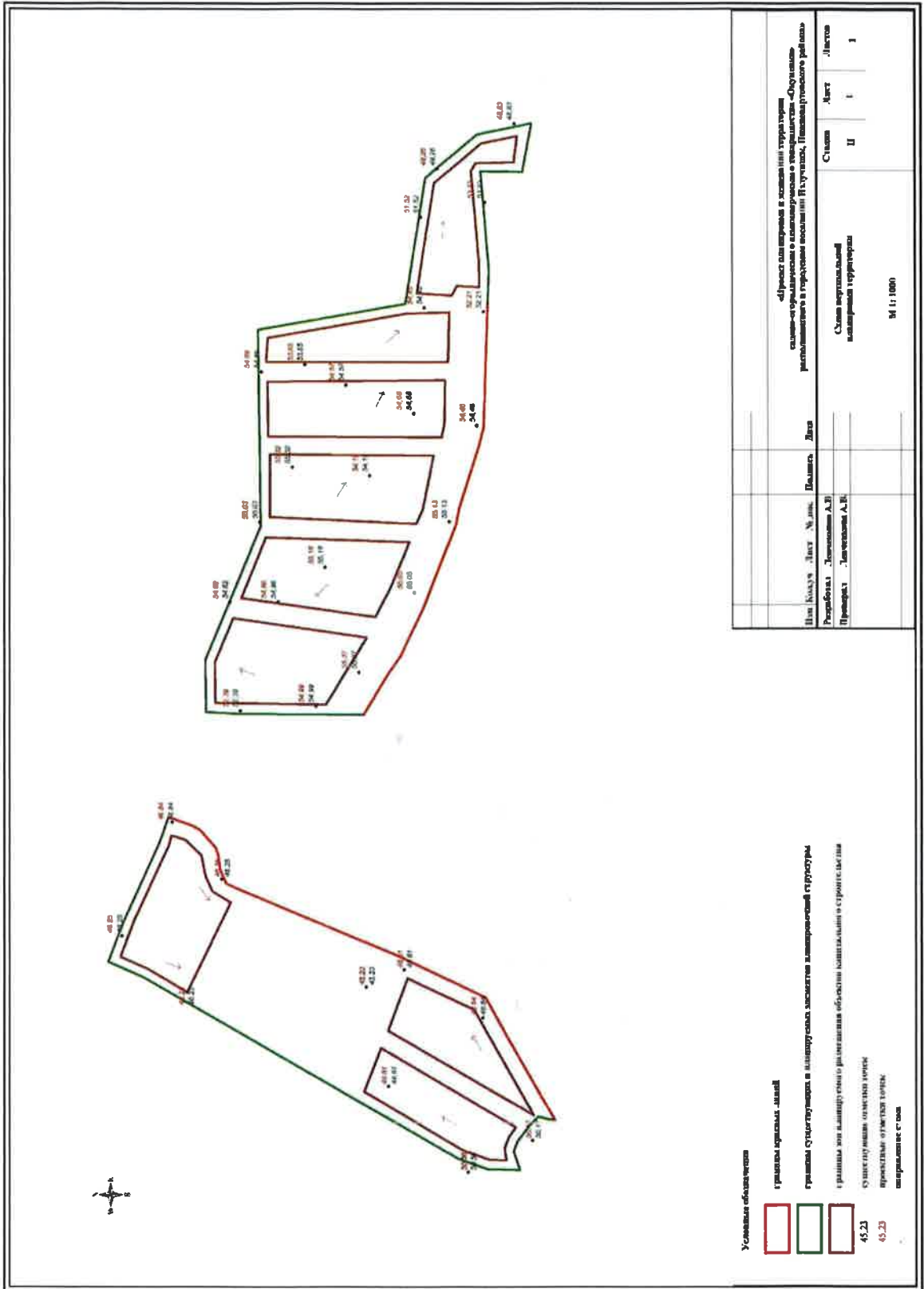


Схема вертикальной планировки территории



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 Градостроительного Кодекса РФ 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.

Таблица 1.1.

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	Количество этажей садового дома – до 3 этажей Минимальный отступ от садового дома до: красной линии улиц – 5м; красной линии проездов – 3м; границы соседнего земельного участка – 3 м	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных)

	<p>Минимальный отступ от хозяйственных строений и сооружений до:</p> <p>красных линий улиц и проездов – 5 м;</p> <p>границы соседнего земельного участка – 1 м</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 400 кв.м</p> <p>Максимальный размеры земельных участков – 1500 кв.м</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 32</p>	<p>объединений граждан, здания и сооружения».</p> <p>В случае нахождения территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах водоохранных зон обеспечить их оборудование 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>
<p>Земельные участки (территории) общего пользования</p>	<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 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. Материалом инженерных изысканий данного проекта планировки территории является инженерно-геодезические изыскания. Результатом инженерных изысканий является топографическая съемка СОНТ «Окуневка».

Проект планировки и межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Окуневка» 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, размещения садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры.

Территория садово-огороднического некоммерческого товарищества «Окуневка» соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования Нижневартовск-Излучинск.

СОНТ «Окуневка» состоит из земельных участков с кадастровыми номерами 86:04:0000018:945, 86:04:0000018:944, 86:04:0000018:641 и земель индивидуальных участков внесенных на ГКУ.

Имеется два въезда на территорию СОНТ. В границах смежного земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:641, который принадлежит СОНТ «Окуневка» на праве бессрочного пользования, предусмотрена площадка для мусоросборника. Планировочное решение территории 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.

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 садово-огороднического некоммерческого товарищества) возможно устройство ограждений других типов.

Допускается по решению общего собрания членов садово-огороднического некоммерческого товарищества устройство глухих ограждения 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 или 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 2.2. По согласованию с председателем садово-огороднического некоммерческого товарищества, навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Таблица 2.2.

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 (или 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 жилого строения или 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 жилому строению или 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. Дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30 % территории.

Под жилым строением или 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 или садовых домов. Параметры указанных лестниц, а так же 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 садово-огороднического некоммерческого товарищества «Окуневка» с проектируемыми садовыми

участками предусмотрены дороги и проезды, проходящие по территории земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:641. Дороги обычного типа (не скоростная дорога). Функциональное назначение – вспомогательная - предназначена для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

Общая протяжённость дорог и проездов составляет 2 км. Направление юго-восточное, северо-восточное.

Расчетный объем грузоперевозок – дорога с невыраженным грузооборотом.

Линии электропередач ВЛ

Электроснабжение СОНТ «Окуневка» выполняется согласно договора с Тюменской энергобытовой компанией.

Трансформаторная подстанция проверена на возможность подключения дополнительных электрических нагрузок.

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 путем раздела земельных участков с кадастровыми номерами 86:04:0000018:945 и 86:04:0000018:944. Этапы проектирования и строительства объектов садового и иного назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории садово-огороднического некоммерческого товарищества, порчу имущества членов садово-огороднического некоммерческого товарищества и общего имущества СОНТ «Окуневка».

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

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 садово-огороднического некоммерческого товарищества, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества садово-огороднического некоммерческого товарищества.

Программа комплексного развития не разрабатывалась.



**Основная часть с графическими материалами 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 представлен в таблице 4.1, 4.2.

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков (вид разрешенного использования - ведения садоводства) категория земель (земли населенных пунктов) путем раздела земельных участков с кадастровыми номерами 86:04:0000018:945 и 86:04:0000018:944 общей площадью 15470 кв.м., с сохранением исходных в измененных границах, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ "Окуневка".

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков под территории общего пользования из оставшейся площади земельных участков с кадастровыми номерами 86:04:0000018:945 и 86:04:0000018:944.

Экспликация образуемых земельных участков

Земельные участки образуемые путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:945.

Таблица 4.1.

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, га	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	0,1111	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:945 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №1
:ЗУ2	0,1276	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:945 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, Нижневартовский район,

					городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №2
:ЗУ3	0,1395	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:945 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №3

Земельные участки образуемые путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:944.

Таблица 4.2.

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, га	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	0,1500	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:944 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №1
:ЗУ2	0,1500	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:944 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный

					участок №2
:ЗУ3	0,1500	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:944 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №3
:ЗУ4	0,1500	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:944 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №4
:ЗУ5	0,1161	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:944 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №5
:ЗУ6	0,1192	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:04:0000018:944 86:04:0000018	Ханты - Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Окуневка», земельный участок №6

Сформированные земельные участки должны обеспечить возможность их долгосрочного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами.

Основные проезды на проектируемой территории СОНТ «Окуневка», имеют ширину 7 метров. Водоохранная зона пожарного водоема освобождена от застроек и препятствий, и имеет достаточную площадь размещения и зону разворота для заезда и работы пожарной спецтехники.

Площадь земель общего пользования составляет 0,3335 га.

Таблица 4.3.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:945

№ п/п	х	у
:ЗУ1		
1	951766,66	4435050,78
2	951732,98	4435031,35
3	951723,66	4435028,09
4	951713,85	4435027,86
5	951715,76	4435033,63
6	951714,59	4435036,81
7	951710,60	4435042,04
8	951758,95	4435070,41
:ЗУ2		
9	951702,77	4435043,52
10	951704,76	4435043,78
11	951708,09	4435044,56
12	951710,60	4435042,04
13	951758,95	4435070,41
14	951749,86	4435094,01
15	951724,46	4435081,9
16	951717,36	4435068,92

:ЗУ3		
17	951842,51	4435092,99
18	951831,47	4435088,14
19	951815,93	4435079,18
20	951799,59	4435115,03
21	951800,66	4435115,47
22	951805,62	4435117,73
23	951807,54	4435122,15
24	951808,13	4435126,44
25	951808,98	4435129,11
26	951813,90	4435134,67
27	951816,32	4435136,02
28	951823,75	4435138,64
29	951826,34	4435130,94
30	951835,63	4435110,31
31	951837,49	4435106,19

Таблица 4.4

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:944

№ п/п	х	у
:ЗУ1		
1	951811,98	4435171,80
2	951802,08	4435171,24

3	951801,39	4435171,22
4	951770,02	4435171,05
5	951768,66	4435174,56
6	951761,22	4435187,19

7	951757,24	4435192,99
8	951754,89	4435198,12
9	951805,35	4435205,08
10	951812,24	4435188,23
:3У2		
11	951805,35	4435205,08
12	951794,87	4435230,54
13	951742,24	4435228,46
14	951749,75	4435208,85
15	951754,89	4435198,12
:3У3		
16	951742,24	4435228,46
17	951740,44	4435233,16
18	951733,97	4435255,70
19	951795,23	4435255,66
20	951794,87	4435230,54
:3У4		
21	951795,23	4435255,66
22	951795,57	4435279,39
23	951731,56	4435279,47
24	951732,23	4435262,53

25	951733,97	4435255,70
:3У5		
26	951730,67	4435300,44
27	951749,57	4435300,28
28	951795,75	4435292,19
29	951795,57	4435279,39
30	951731,56	4435279,47
:3У6		
31	951730,67	4435300,44
32	951723,67	4435300,21
33	951723,29	4435311,24
34	951725,25	4435333,68
35	951725,96	4435341,84
36	951712,82	4435341,66
37	951711,27	4435349,90
38	951709,98	4435356,88
39	951710,90	4435356,7
40	951727,09	4435353,35
41	951743,27	4435339,67
42	951749,57	4435300,28

В проекте межевания территории используются материалы и результаты топографической съемки предоставленной заказчиком работ

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 Закона Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 03.05.2000 г. № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты - Мансийском автономном округе-Югре» 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 СОНТ «Окуневка» отсутствует.

Проект планировки территории и проект межевания территории разрабатываются одновременно

Чертеж границ земельных участков



Условные обозначения

- границы земельных участков, строения и构筑物 смежных БУД
 - границы образуемых земельных участков
 - 9797** видная кадастровая номерная земельная участка
 - 25** планируемая повторная точка земельного участка
 - 331** видная линия, образующая земельный участок
- 86:04:0000018 видная кадастрового квартала

«Проект планировки и межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества «Окуловка» расположенного в городском поселении Песочин, Псковской области»

Имя	Юрид. Лица	№ док.	Подпись	Дата
Резниченко	Лесникова А.В.			
Прокура	Лесникова А.В.			

Число границ земельных участков

Страна	Лист	Листов
1	2	2

М 1:1000

