



АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.07.2022

№ 1591

г. Нижневартовск

Об утверждении проекта планировки и межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества «Мечта», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:04:0000018:9856 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 садоводческого некоммерческого товарищества «Мечта» от 05.02.2021 № 1 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества «Мечта», расположенного в границах муниципального образования городского поселения Излучинск»:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества «Мечта» 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 (С.Ю. Маликов) 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.

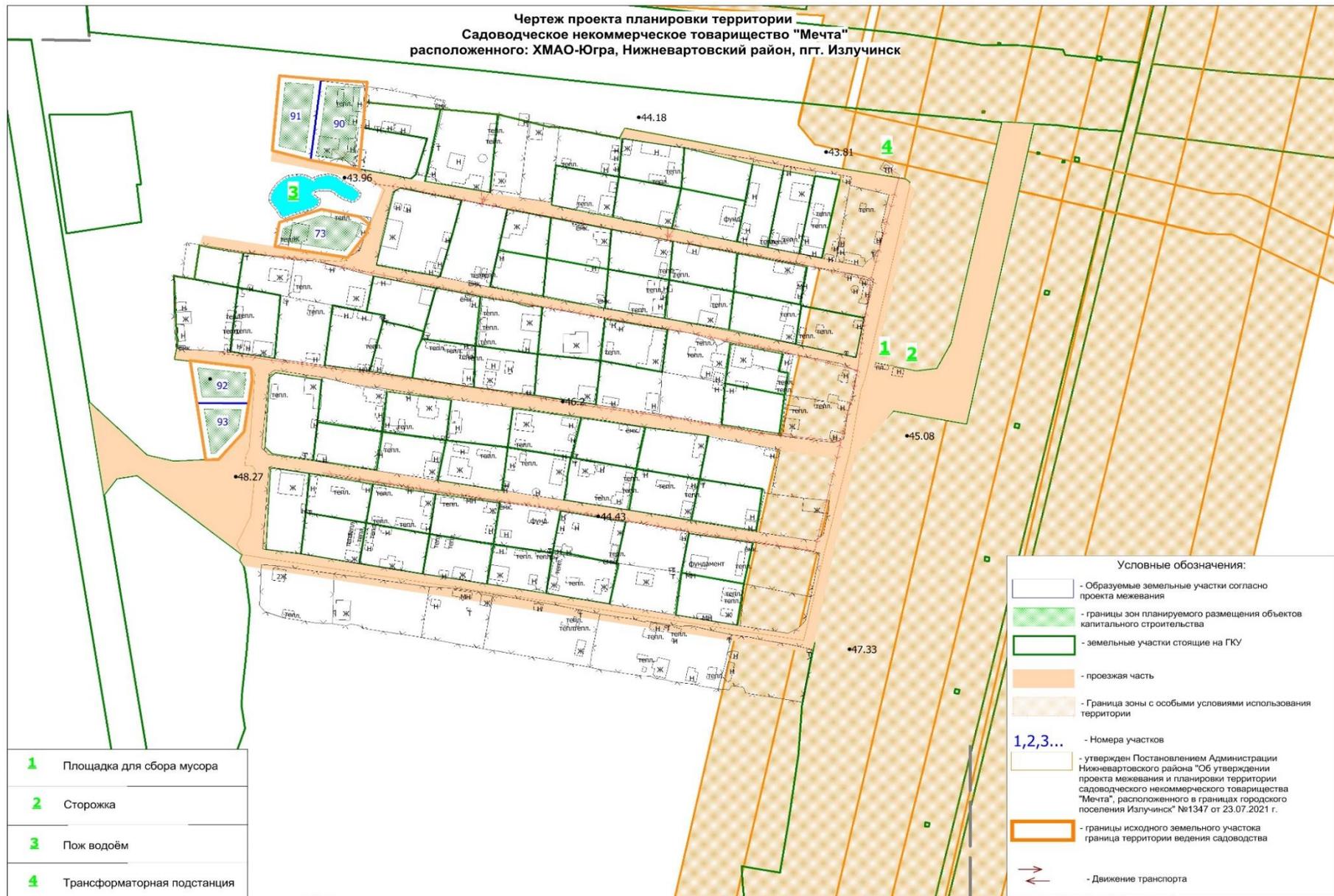
Глава района

Б.А. Саломатин

Основная часть проекта планировки территории

1. Чертеж планировки территории

Приложение 1 к постановлению администрации района от 22.07.2022 № 1591



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 документации по планировке территории выполнена 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 Садоводческое некоммерческое товарищество (далее – СНТ «Мечта») получена из выполненной топографической съемки, баз данных Росреестра (кадастровый план территории, информационный ресурс ГКН).

Проект планировки и межевания территории разработан с целью определения, установления местоположения границ земельных участков, предназначенных для ведения садоводства СНТ «Мечта» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:9856 на территории пгт. Излучинск, городского поселения Излучинск, Нижневартовского района, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Основной задачей проекта является образование земельных участков для ведения садоводства.

В административном отношении объект расположен на территории пгт Излучинск, городского поселения Излучинск, Нижневартовского района, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

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 являются инженерно-геодезические изыскания. Результатом инженерных изысканий является топографическая съемка СНТ «Мечта».

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 разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Зона садоводческого назначения - Сх-1			
Ведение садоводства	13.2	<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 разработан в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:9856, данный земельный участок предоставлен СНТ «Мечта» договором аренды земельного участка.

Проектируемая территория соединена уличной сетью СНТ «Мечта» с участком автомобильной дороги общего пользования Излучинск – Нижневартовск.

Территория СНТ «Мечта» состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами 86:04:0000001:9856 и 86:04:0000001:779. Проект планировки территории разрабатывается в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:9856, данный земельный участок предоставлен СНТ «Мечта» договором аренды земельного участка. Проект планировки территории для земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:779 утвержден постановлением администрации

Нижневартовского района «Об утверждении проекта планировки и межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества «Мечта», расположенного в границах городского поселения Излучинск».

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 СНТ) 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 СНТ 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 СНТ «Мечта» с проектируемыми земельными участками и объектами общего пользования предусмотрены проезды. Ширина проезжей части проездов принимается - не менее 3,5 м.

Все проезды СНТ «Мечта» являются сквозными, и не требуют разворотных площадок. Для доступа к СНТ «Мечта» имеются два земельных участка находящихся в аренде с кадастровыми номерами 86:04:0000018:778, 86:04:0000018:777.

Общая протяжённость проездов составляет 1750 м. Направление южно-восточная, северо-восточное.

Минимальный радиус закругления края проезжей части – 6 м.

2.4 Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

Действующая 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 товарищества собственников недвижимости имеется пожарный 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 СНТ «Мечта» 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 СНТ «Мечта» 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 86:04:0000018:9856 расположен вблизи от заправочного комплекса (АЗС), для которого должна устанавливаться санитарно-защитная зона.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», для АЗС с количеством колонок не более трех и если заправляют только жидким топливом должна быть установлена санитарно-защитная зона 50 м.

При установлении для АЗС санитарно-защитной зоны 50 м, земельный участок с кадастровым номером 86:04:0000018:9856 не попадает в данную санитарно-защитную зону.

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 СНТ, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества СНТ.

Реконструкцию объектов, расположенных в границах СНТ, относящиеся к имуществу общего пользования (электричество, транспортная сеть) должны проводить по мере необходимости. Очередность строительства и реконструкции устанавливается правлением СНТ, 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 СНТ, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества СНТ.

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 (вид разрешенного использования - ведение садоводства) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:9856 с сохранением в измененных границах.

Таблица 1

Исходный земельный участок			
Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Местоположение	Площадь, кв.м.
86:04:0000018:9856	Ведение садоводства	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовский р-н, Излучинск пгт	3407
Образуемые земельные участки			
86:04:0000018:9856:3У1	Ведение садоводства	ХМАО-Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, пгт Излучинск, СНТ «Мечта», участок №73	740
86:04:0000018:9856:3У2	Ведение садоводства	ХМАО-Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, пгт Излучинск, СНТ «Мечта», участок №90	932
86:04:0000018:9856:3У3	Ведение садоводства	ХМАО-Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, пгт Излучинск, СНТ «Мечта», участок №91	731

86:04:0000018:9856:3У4	Ведение садоводства	ХМАО-Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, пгт Излучинск, СНТ «Мечта», участок №92	515
86:04:0000018:9856:3У5	Ведение садоводства	ХМАО-Югра, Нижневартовский район, муниципальное образование городское поселение Излучинск, пгт Излучинск, СНТ «Мечта», участок №93	489

В результате межевания общая площадь вновь образованных земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:9856 составляет – 3407 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

Виды разрешенного использования для земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 10.11.2020 № П/0412 и приведены в таблице 1.

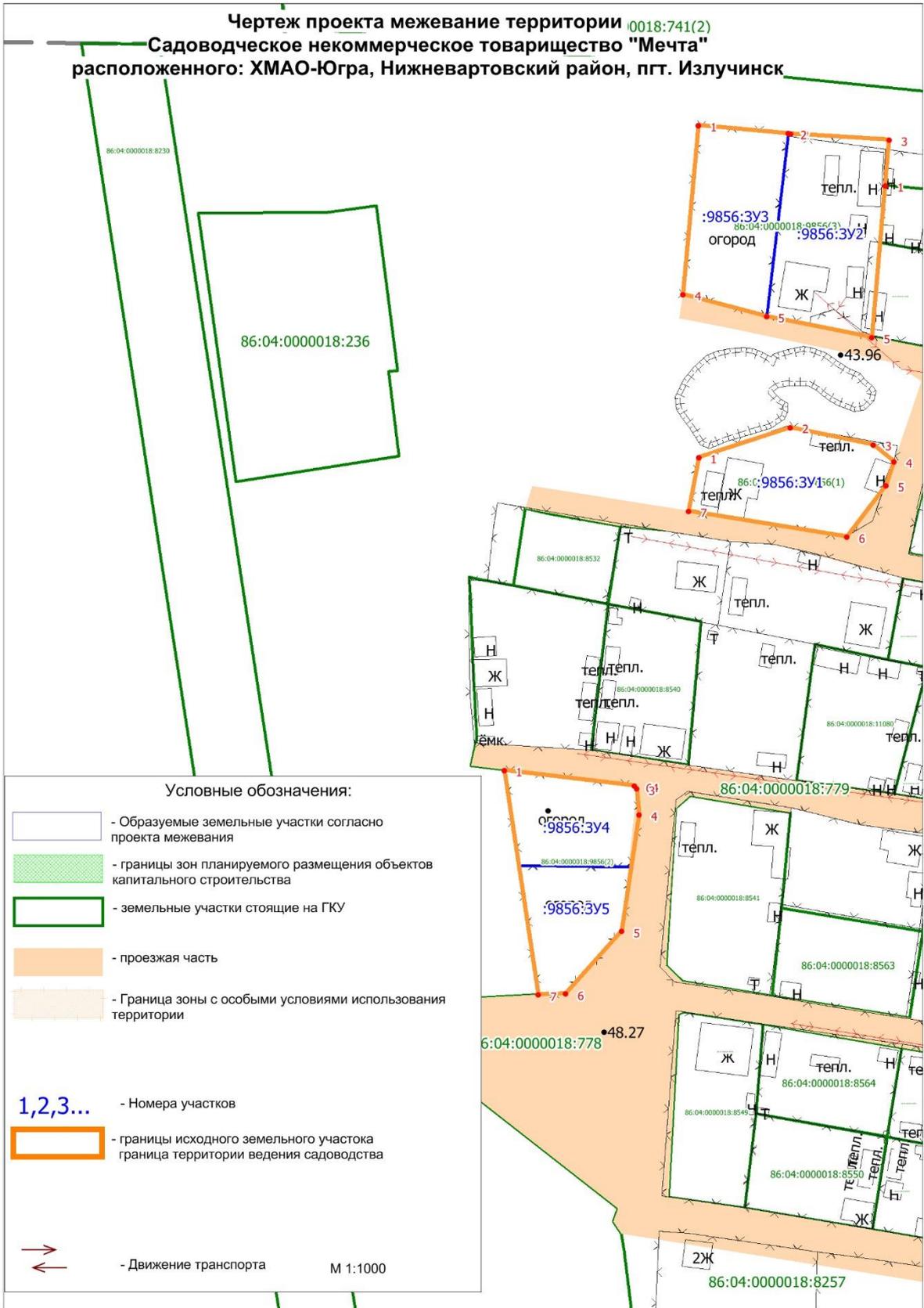
1.4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

Проект межевания территории разрабатывается в отношении СНТ «Мечта» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000018:9856, который относится к категории земель: земли населенных пунктов, 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

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



Каталог координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка <u>86:04:0000018:9856:ЗУ1</u>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	951069.42	4435174.68
2	951075.96	4435194.47
3	951072.20	4435212.30
4	951068.52	4435216.79
5	951063.34	4435215.05
6	951052.10	4435206.60
7	951057.68	4435172.46
1	951069.42	4435174.68
Обозначение земельного участка 86:04:0000018:9856:ЗУ2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	951139.92	4435194.05
2	951139.88	4435194.53
3	951138.52	4435215.73
4	951095.50	4435212.02
5	951100.07	4435189.31
1	951139.92	4435194.05
Обозначение земельного участка 86:04:0000018:9856:ЗУ3		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	951141.67	4435174.61
2	951139.92	4435194.05
3	951100.07	4435189.31
4	951104.86	4435171.30
1	951141.67	4435174.61
Обозначение земельного участка 86:04:0000018:9856:ЗУ4		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	951001.34	4435132.68
2	950997.90	4435160.76
3	950997.28	4435161.30
4	950991.64	4435161.79

5	950980.20	4435160.11
6	950980.45	4435135.84
1	951001.34	4435132.68
Обозначение земельного участка 86:04:0000018:9856:ЗУ5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	950980.45	4435135.84
2	950980.20	4435160.11
3	950966.30	4435158.08
4	950952.70	4435145.96
5	950952.49	4435140.07
1	950980.45	4435135.84

