



АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.04.2019

№ 726

г. Нижневартовск

Об утверждении проекта планировки и межевания территории садово-огороднического товарищества собственников недвижимости «Ивушка», расположенного в Нижневартовском районе

В целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, руководствуясь статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решениями Думы района от 10.10.2013 № 384 «Об осуществлении части полномочий», постановлением администрации района от 15.03.2017 № 504 «О принятии решения о подготовке проекта планировки и межевания территории садово-огороднического товарищества собственников недвижимости «Ивушка», расположенного в Нижневартовском районе»:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории садово-огороднического товарищества собственников недвижимости «Ивушка» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:27307 в составе:

проекта 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 настоящее постановление администрации района:

2.1. Службе документационного обеспечения управления организации деятельности администрации района разместить на официальном веб-сайте администрации района: www.nvraiona.ru.

2.2. 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.

Исполняющий обязанности
главы района



Т.А. Колокольцева

1. Основная часть проекта планировки территории

Положение о характеристиках планируемого развития территории

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

Таблица 1.

Основные виды и параметры разрешённого 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</p> <p>Минимальный отступ от садового дома до:</p> <ul style="list-style-type: none"> красной линии улиц – 5м; красной линии проездов – 3м; границы соседнего земельного участка – 3 м <p>Минимальный отступ от хозяйственных строений и сооружений до:</p> <ul style="list-style-type: none"> красных линий улиц и проездов – 5 м; границы соседнего земельного участка – 1 м <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>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляться 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 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> |
| 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> | |

Территория СОТСН «Ивушка» соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования Сургут-Нижневартовск.

Имеется один существующий въезд на территорию СОНТ. В границах территории общего пользования. Планировочное решение территории садово-огороднического некоммерческого товарищества должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем садовым участкам и объектам общего пользования. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 3 м.

По проекту планировки территории СОТСН отвод поверхностных стоков и дренажных вод с территории предусмотрен в болото, расположенное в границах СОТСНа, а также в кюветы и канавы.

СОТСН «Ивушка» состоит из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:27307 и земель индивидуальных участков.

По периметру садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем СОТСН) возможно устройство ограждений других типов.

Допускается по решению общего собрания членов садово-огороднического некоммерческого товарищества 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 садового хозяйства могут возводиться жилой 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. По согласованию с председателем СОНТ 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 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 мощностью 0,06–0,12 га под строения, отмостки, 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 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 СОТСН «Ивушка» с земельными участками предусмотрены дороги, проезды. Дороги 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 0,7 км. Направление северо-южное, западно-восточное.

Расчетный объем грузоперевозок – дорога с невыраженным грузооборотом. Дороги проложены в одном коридоре с существующими линиями ВЛ 0,4кВ.

Линии электропередач ВЛ-0,4 кВ

Основным источником электроснабжения существующих ВЛ 0,4 кВ является существующая трансформаторная подстанция.

Трансформаторная подстанция проверена на возможность подключения дополнительных электрических нагрузок.

2.2. 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 СОТСНа, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества СОТСНа.

Реконструкцию объектов, расположенных в границах СОТСНа, относящиеся к имуществу общего пользования (электричество, транспортная сеть) должны проводить по мере необходимости. Очередность строительства и реконструкции устанавливается правлением СОТСНа, 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 садового участка, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СОТСНа, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества СОТСНа.

Программа комплексного развития не разрабатывалась.



1. Основная часть проекта межевания территории

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования и вид разрешенного использования представлен в таблице 4.

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков (вид разрешенного использования - ведения садоводства) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:27307, с сохранением в измененных границах, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН "Ивушка".

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка под территории общего пользования из оставшегося участка 86:04:0000001:27307.

| Исходный земельный участок | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------|
| Кадастровый номер земельного участка | Вид разрешенного использования | Местоположение | Площадь, кв. м. |
| 86:04:0000001:27307 | Для ведения садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТ "Ивушка" | 24599 |
| Образуемые земельные участки | | | |
| :27307:3У2 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №8 | 747 |
| :27307:3У3 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №11 | 856 |
| :27307:3У4 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №12 | 870 |
| :27307:3У5 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №17 | 795 |
| :27307:3У6 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №31 | 695 |
| :27307:3У7 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №41 | 420 |

| | | | |
|-------------|---------------------|--|------|
| :27307:3У8 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №42 | 438 |
| :27307:3У9 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №45 | 520 |
| :27307:3У11 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №47 | 467 |
| :27307:3У12 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №63 | 792 |
| :27307:3У13 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №66 | 1165 |
| :27307:3У14 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №70 | 455 |
| :27307:3У15 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №71 | 445 |
| :27307:3У16 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №79 | 622 |
| :27307:3У17 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №85 | 656 |
| :27307:3У18 | Ведение садоводства | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, СОТСН «Ивушка», участок №91 | 1378 |

Ведомости координат поворотных точек

Координаты земельного участка №2

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 5 | 962935.24 | 4399522.63 |
| 6 | 962943.11 | 4399539.87 |
| 7 | 962904.17 | 4399556.38 |
| 8 | 962901.52 | 4399551.72 |
| 9 | 962896.66 | 4399542.34 |
| 5 | 962935.24 | 4399522.63 |

Координаты земельного участка №3

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 10 | 962955.21 | 4399580.95 |
| 11 | 962958.65 | 4399597.69 |
| 12 | 962948.51 | 4399600.43 |
| 13 | 962903.33 | 4399613.68 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 14 | 962902.52 | 4399602.69 |
| 15 | 962905.27 | 4399600.29 |
| 16 | 962909.01 | 4399594.17 |
| 17 | 962916.79 | 4399595.10 |
| 18 | 962946.64 | 4399584.28 |
| 19 | 962952.27 | 4399582.33 |
| 10 | 962955.21 | 4399580.95 |

Координаты земельного участка №4

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 11 | 962958.65 | 4399597.69 |
| 20 | 962961.13 | 4399612.13 |
| 21 | 962907.17 | 4399628.75 |
| 22 | 962905.64 | 4399626.55 |
| 13 | 962903.33 | 4399613.68 |
| 12 | 962948.51 | 4399600.43 |
| 11 | 962958.65 | 4399597.69 |

Координаты земельного участка №5

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 23 | 962981.17 | 4399781.81 |
| 24 | 962982.33 | 4399795.95 |
| 25 | 962968.83 | 4399800.00 |
| 26 | 962947.78 | 4399806.33 |
| 27 | 962942.21 | 4399797.26 |
| 28 | 962933.97 | 4399783.85 |
| 23 | 962981.17 | 4399781.81 |

Координаты земельного участка №6

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 29 | 962933.74 | 4399685.44 |
| 30 | 962935.54 | 4399696.40 |
| 31 | 962877.15 | 4399707.17 |
| 32 | 962875.47 | 4399695.62 |
| 33 | 962917.06 | 4399687.66 |
| 29 | 962933.74 | 4399685.44 |

Координаты земельного участка №7

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 34 | 962929.32 | 4399855.44 |
| 35 | 962930.76 | 4399867.34 |
| 36 | 962897.74 | 4399878.24 |
| 37 | 962896.57 | 4399873.91 |
| 38 | 962894.92 | 4399866.64 |
| 39 | 962926.00 | 4399856.54 |
| 34 | 962929.32 | 4399855.44 |

Координаты земельного участка №8

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 40 | 962933.44 | 4399879.58 |
| 41 | 962938.01 | 4399892.60 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 42 | 962903.24 | 4399899.83 |
| 43 | 962900.46 | 4399888.76 |
| 40 | 962933.44 | 4399879.58 |

Координаты земельного участка №9

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 44 | 962950.78 | 4399929.86 |
| 45 | 962951.04 | 4399940.30 |
| 46 | 962918.02 | 4399947.07 |
| 47 | 962915.47 | 4399941.54 |
| 48 | 962914.44 | 4399937.76 |
| 49 | 962915.66 | 4399937.68 |
| 44 | 962950.78 | 4399929.86 |

Координаты земельного участка №11

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 51 | 962953.20 | 4399950.40 |
| 54 | 962954.62 | 4399959.60 |
| 55 | 962925.66 | 4399966.23 |
| 53 | 962922.56 | 4399956.90 |
| 52 | 962941.09 | 4399952.52 |
| 51 | 962953.20 | 4399950.40 |

Координаты земельного участка №12

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 56 | 962865.99 | 4399684.11 |
| 57 | 962868.59 | 4399699.83 |
| 58 | 962816.10 | 4399705.27 |
| 59 | 962810.54 | 4399693.02 |
| 60 | 962816.59 | 4399692.16 |
| 61 | 962842.81 | 4399687.45 |
| 56 | 962865.99 | 4399684.11 |

Координаты земельного участка №13

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 62 | 962872.72 | 4399734.22 |
| 63 | 962875.12 | 4399759.36 |
| 64 | 962830.57 | 4399761.29 |
| 65 | 962829.42 | 4399759.26 |
| 66 | 962828.48 | 4399752.48 |
| 67 | 962826.62 | 4399736.00 |
| 68 | 962833.32 | 4399735.60 |
| 69 | 962868.02 | 4399734.31 |
| 62 | 962872.72 | 4399734.22 |

Координаты земельного участка №14

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 70 | 962878.68 | 4399806.48 |
| 71 | 962879.59 | 4399821.44 |
| 72 | 962843.59 | 4399825.77 |
| 73 | 962844.78 | 4399818.92 |
| 74 | 962848.60 | 4399817.34 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 75 | 962856.02 | 4399815.46 |
| 76 | 962854.08 | 4399808.85 |
| 70 | 962878.68 | 4399806.48 |

Координаты земельного участка №15

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 71 | 962879.59 | 4399821.44 |
| 77 | 962881.01 | 4399834.42 |
| 78 | 962841.71 | 4399836.49 |
| 72 | 962843.59 | 4399825.77 |
| 71 | 962879.59 | 4399821.44 |

Координаты земельного участка №16

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 79 | 962913.40 | 4399957.08 |
| 80 | 962919.60 | 4399972.52 |
| 81 | 962878.52 | 4399981.74 |
| 82 | 962875.10 | 4399968.31 |
| 79 | 962913.40 | 4399957.08 |

Координаты земельного участка №17

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 83 | 962939.88 | 4400050.90 |
| 84 | 962940.30 | 4400067.51 |
| 85 | 962899.25 | 4400076.07 |
| 86 | 962899.14 | 4400076.08 |
| 87 | 962896.30 | 4400062.54 |
| 83 | 962939.88 | 4400050.90 |

Координаты земельного участка №18

| Номер точки | X | Y |
|-------------|-----------|------------|
| 88 | 962919.21 | 4399659.30 |
| 89 | 962938.77 | 4399653.22 |
| 90 | 962957.18 | 4399652.98 |
| 91 | 962963.54 | 4399684.28 |
| 92 | 962967.51 | 4399689.69 |
| 93 | 962952.87 | 4399690.68 |
| 94 | 962945.18 | 4399691.00 |
| 29 | 962933.74 | 4399685.44 |
| 95 | 962916.94 | 4399676.48 |
| 96 | 962917.92 | 4399665.48 |
| 88 | 962919.21 | 4399659.30 |

Площадь территории общего пользования составляет 86:04:0000001:27307:3У19 – 8406 кв.м., 86:04:0000001:27307:3У20 – 3691 кв.м. Границы и координаты земельных участков в графических материалах проекта определены в местной системе координат ХМАО-Югры МСК-86.

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 образуемому и (или) изменяемому земельному участку, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Пределные нормативы (максимальные и минимальные размеры) земельных участков

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**.

Сведения об отнесении проектируемого объекта к категории лесов

В границах проектируемого объекта отсутствуют лесные участки каких-либо категорий.

Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект планировки

Ранее на испрашиваемую территорию проект межевания не утверждался и не разрабатывался.

