



АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.10.2022

№ 2044

г. Нижневартовск

Об утверждении проекта планировки и межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Березка» (в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412), 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 от 01.07.2022 № 1 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Березка»:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Березка» 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;

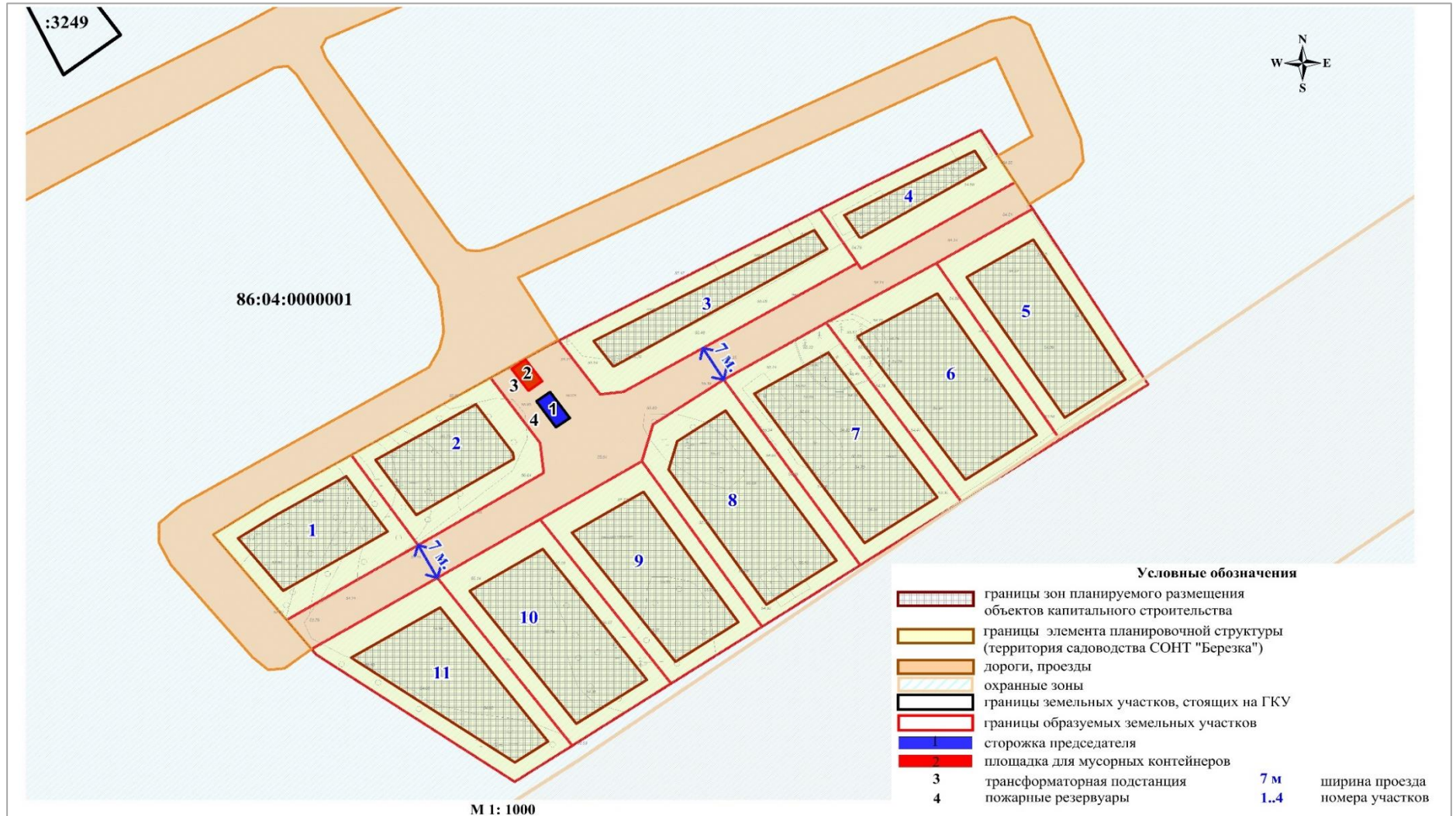
управлению общественных связей и информационной политики администрации района опубликовать в приложении «Официальный бюллетень» к районной газете «Новости Приобья».

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



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

2.1. Характеристика планируемого развития территории

Подготовка документации по планировке территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Координаты земельных участков указаны в местной системе координат ХМАО-Югры МСК 86 4 зона.

Проект планировки и межевания территории разработан с целью определения, установления местоположения границ земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, садово-огороднического некоммерческого товарищества «Березка» (далее - СОНТ «Березка») в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412, общей площадью 9344 кв.м.

Основной задачей проекта является образование земельных участков для ведения садоводства и земельных участков под общее пользование. Проектом предусмотрено наличие сторожки председателя, площадки для мусоросборника, трансформаторной подстанции и противопожарных резервуаров, в сторожке правления предусмотрено хозяйственное помещение для хранения переносной мотопомпы.

2.2. Сведения о местоположении объектов капитального строительства

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

Ближайшим населенным пунктом является город Нижневартовск, расположенный с юго-западной стороны в 7,3 км от рассматриваемой территории.

Общая информация о земельных участках СОНТ «Березка», получена из выполненной топографической съемки, баз данных Росреестра (кадастровый план территории, информационный ресурс ЕГРН).

Земельные участки для ведения садоводства расположены на землях сельскохозяйственного назначения.

2.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки городского поселения Излучинск, утвержденными Постановлением Администрации Нижневартовского района № 355 от 02.03.2022 г., и установленными градостроительными регламентами в проекте планировки территории планируется развитие территории для ведения садоводства и земель общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в том числе предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции 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	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
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; <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению</p>	-
Земельные участки общего пользования	12.0	<ul style="list-style-type: none"> – Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории 	<ul style="list-style-type: none"> – минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами; – минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м; – предельная высота объекта – 3 м; 	-

		<p>ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования</p>	<p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит 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 «Березка».

Проект планировки и проект межевания территории СОНТ «Березка» согласован с главой администрации 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 СОНТ «Березка» соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования Нижневартовск-Радужный.

СОНТ «Березка» занимает всю площадь земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412.

Имеется один главный въезд и два дополнительных на территорию СОНТ «Березка». В границах данного земельного участка предусмотрена площадка для мусоросборника на землях общего пользования, расположена на выезде из СОНТ. 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 границе территории ведения садоводства следует предусматривать ограждение высотой 1,5 - 2,0 м. Материал ограждения принимается с учетом местных условий. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.)

По периметру индивидуальных садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем садово-огороднического некоммерческого товарищества) возможно устройство ограждений других типов.

Допускается по решению общего собрания членов дачного некоммерческого товарищества устройство глухих ограждения со стороны улиц и проездов.

На садовом участке следует предусмотреть устройство компостной площадки, ямы или ящика, надворной уборной, или септика не ближе 2 м до границ соседнего участка или до ограждения со стороны улицы.

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 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 дома) – 3 м;

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

от других построек – 1 м;

от стволов высокорослых деревьев – 3 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника – 1 м.

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

от жилого строения или жилого 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 жилому 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 жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

2.4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Для обеспечения внутренней транспортной связи СОНТ «Березка» с проектируемыми садовыми участками предусмотрена подъездная дорога и один общий сквозной проезд шириной 7 метров, проходящий по территории земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412. Дорога обычного типа (не скоростная дорога). Функциональное назначение – вспомогательная - предназначена для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

Общая протяжённость дороги и проездов составляет 0,5 км. Направление подъездной дороги северо-южное, проездов западо-восточный, восточно-западный.

Расчетный объем грузоперевозок – дорога с невыраженным грузооборотом.

Основное функциональное назначение дорог и внутренних проездов - обеспечение проезда частного транспорта к садовым участкам, а также специального (грузоподъемного, пожарного и пр.) транспорта к специальным сооружениям в аварийных ситуациях и для производства ремонтных и ремонтно-восстановительных работ.

2.5. Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

Электроснабжение СОНТ «Березка» будет обеспечиваться путем подключения к действующим сетям Югорской территориальной энергетической компании. Трансформаторная подстанция запланирована к строительству.

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

Газоснабжение домов может быть от газобаллонных установок сжиженным газом.

Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание.

2.6. Охранные зоны

На основании приказа от 4 июля 2019 года № 517-П Министерства транспорта Российской Федерации Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) установлена приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации г. Нижневартовска.

Земельный участок с кадастровым номером 86:04:0000001:135412, расположен в зоне с особыми условиями использования территории (Приаэродромная зона, 86:00-6.208) в подзонах № 6, 7.

Разрешенные к строительству объекты не относятся к объектам, размещение которых запрещается в подзонах № 6,7, приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации г. Нижневартовска.

Малая часть земельного участка попадает в охранную зону электросетевого хозяйства 86:04-6.1786, Ограничения использования земель установлены в соответствии с Постановлением № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Первоочередным этапом развития территории является образование индивидуальных земельных участков для ведения садоводства путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412. 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 товарищества, порчу имущества членов СОНТ и общего имущества СОНТ «Березка».

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 СОНТ, 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 СОНТ, порчу имущества, членов товарищества и общего имущества СОНТ.

Программа комплексного развития не разрабатывалась.

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 предусмотрено образование земельных участков (вид разрешенного использования - ведение садоводства, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения), путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412 общей площадью 9344 кв.м., с сохранением исходного в измененных границах, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, СОНТ «Березка».

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка под территорию общего пользования из оставшейся площади земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412.

Экспликация образуемых земельных участков

Земельные участки, образуемые путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412, с сохранением исходного в измененных границах.

Таблица 1

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:135412:3У1	580	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №1
:135412:3У2	580	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский

				район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №2
:135412:3У3	678	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №3
:135412:3У4	400	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №4
:135412:3У5	758	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №5
:135412:3У6	881	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский

				район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №6
:135412:3У7	890	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №7
:135412:3У8	866	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №8
:135412:3У9	769	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №9
:135412:3У10	825	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский

				район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №10
:135412:3У11	769	Ведение садоводства	86:04:0000001:135412 86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка», земельный участок №11
:135412	1348	земли общего пользования	86:04:0000001	Ханты -Мансийский автономный округ– Югра, Нижневартовский район, городское поселение Излучинск, садово-огородническое некоммерческое товарищество «Березка»

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

Основной проезд на проектируемой территории СОНТ «Березка», имеет ширину 7 метров.

Площадь земель общего пользования составляет 1348 кв.м.

В дальнейшем, в результате работ по межеванию территории СОНТ «Березка», с кадастровым номером 86:04:0000001:135412 общей площадью 9344 кв.м., сохраняется исходный земельный участок в измененных границах площадью 1348 кв.м., под земли общего пользования.

Данная территория (земельный участок) предназначена для общего пользования будущими собственниками садовых участков.

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 в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Виды разрешенного использования для земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра № П/0412 от 10.11.2020 г. 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)

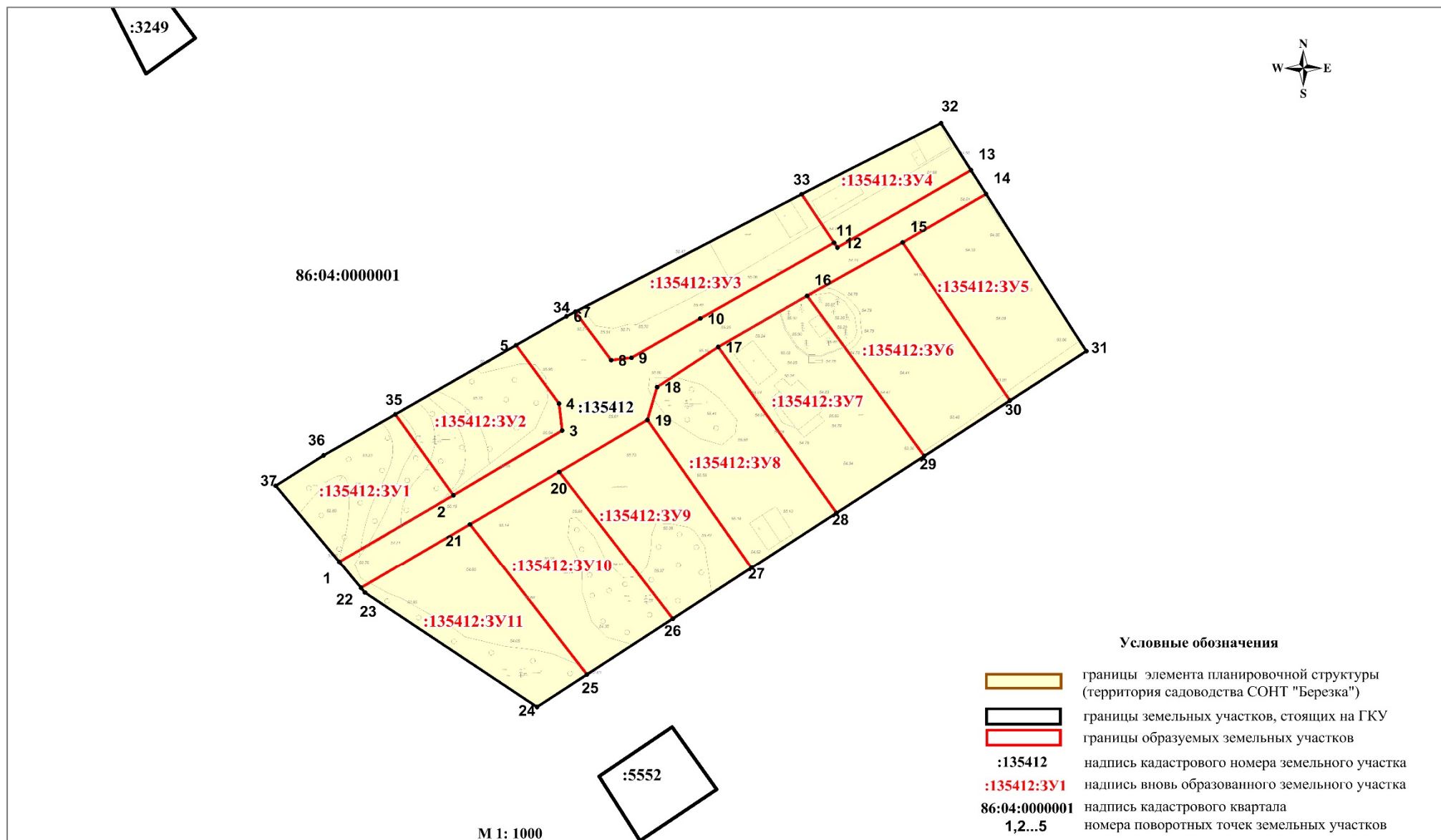
Проект межевания территории разрабатывался в отношении СОНТ «Березка», в границах земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:135412, который относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, поэтому целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в данном проекте 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 отсутствует, поэтому 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 поворотных точек образуемых земельных участков

№ п/п	x	y
:135412:3У1		
1	957462,89	4422984,01
2	957469,25	4422993,84
3	957477,82	4423008,54
4	957460,90	4423020,46
5	957446,90	4422997,05
:135412:3У2		
6	4423008,54	957477,82
7	4423033,33	957492,29
8	4423042,13	957480,08
9	4423042,78	957474,47
10	4423020,46	957460,90
:135412:3У3		
11	4423091,89	957523,88
12	4423045,43	957499,25
13	4423052,81	957489,18
14	4423056,99	957489,64
15	4423071,08	957497,85
	4423098,53	957513,75
:135412:3У4		
16	4423126,61	957528,91
17	4423120,49	957538,74
18	4423100,4	957528,39

19	4423091,89	957523,88
20	4423098,53	957513,75
21	4423099,22	957512,71
:135412:3У5		
22	4423129,70	957523,92
23	4423147,39	957495,57
24	4423150,27	957491,05
25	4423134,58	957480,70
26	4423112,61	957513,77
:135412:3У6		
27	4423112,61	957513,77
28	4423134,58	957480,7
29	4423117,01	957469,08
30	4423093,01	957502,6
:135412:3У7		
31	4423117,01	957469,08
32	4423099,05	957457,18
33	4423074,78	957491,90
34	4423093,01	957502,60
:135412:3У8		
35	4423074,78	957491,90
36	4423099,05	957457,18
37	4423081,59	957445,64
38	4423060,25	957476,65

39	4423062,22	957483,55
:135412:3Y9		
40	4423081,59	957445,64
41	4423065,45	957434,98
42	4423042,15	957465,77
43	4423060,25	957476,65
:135412:3Y10		
44	4423042,15	957465,77
45	4423065,45	957434,98
46	4423047,85	957423,36
47	4423023,88	957454,78
:135412:3Y11		
48	4423047,85	957423,36
49	4423037,63	957416,59
50	4423002,34	957440,40
51	4423001,50	957441,44
52	4423023,88	957454,78
:135412		
53	4422997,05	957446,90
54	4423020,46	957460,90
55	4423042,78	957474,47
56	4423042,13	957480,08
57	4423033,33	957492,29
58	4423043,65	957498,32
59	4423045,43	957499,25
60	4423052,81	957489,18
61	4423056,99	957489,64

62	4423071,08	957497,85
63	4423098,53	957513,75
64	4423099,22	957512,71
65	4423126,61	957528,91
66	4423129,70	957523,92
67	4423112,61	957513,77
68	4423093,01	957502,60
69	4423074,78	957491,90
70	4423062,22	957483,55
71	4423060,25	957476,65
72	4423042,15	957465,77
73	4423023,88	957454,78
74	4423001,50	957441,44