

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Общество с ограниченной ответственностью «Городской кадастр»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект планировки территории и проекта межевания территории
Садоводческого некоммерческого товарищества «Эмтор2» в части земельно-
го участка с кадастровым номером 86:11:0202001:7515**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

г.Нижневартовск, 2026г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Общество с ограниченной ответственностью «Городской кадастр»

УТВЕРЖДЕН:

Постановление администрации города Нижневартовска

от «___» _____ 2026г № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект планировки территории и проекта межевания территории Садоводческого некоммерческого товарищества «Эмтор2» в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:7515

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Директор

А.М. Григоренко

г.Нижневартовск, 2026г.

СОДЕРЖАНИЕ		
Раздел	Наименование	Стр.
	Том 1. Основная часть проекта планировки территории	
	Часть 1. Положения о размещении объекта капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	
1.	Характеристика планируемого развития территории	5-6
2.	Параметры застройки	6-8
3.	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры	8
4.	Характеристика объектов инженерной инфраструктуры	8-9
5.	Положение об очередности планируемого развития территории	9-10
	Часть 2. Графическая часть	
	Чертеж планировки территории	Лист 1
	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	Часть 1. Графическая часть	
	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска	Лист 2
	Часть 2. Пояснительная записка	
1.	Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ	2-3
2.	Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района	3
3.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	3
3.1	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	3-4
3.2	Обеспечение противопожарной безопасности	4-5

3.3	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	5-6
3.4	Мероприятия по обеспечению гражданской обороны	6
4.	Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения	6
Том 3. Основная часть проекта межевания территории		
Часть 1. Пояснительная записка		
1.	Анализ сведений об использовании территории	2
2.	Методика установления границ земельных участков в составе проекта межевания территории	2
3.	Принципы образования земельных участков	3-105
Часть 2. Графическая часть		
	Чертеж межевания территории	Лист 3
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Часть 1. Графическая часть		
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	Лист 4

Часть 1. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1. Характеристика планируемого развития территории

Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества "Эмтор2" далее - СНТ "Эмтор2" расположена в городе Нижневартовске, выполнена на основании решения правления СНТ "Эмтор2" и техническим заданием.

Основной целью данного проекта планировки является установление границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов непромышленного назначения.

Проектируемая территория садоводческого некоммерческого товарищества "Эмтор2" далее - СНТ "Эмтор2" расположена в Северо-Восточном планировочном районе города Нижневартовска.

Площадь проектируемой территории составляет 294 838 кв.м.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска проектируемая территория находится в зоне, предназначенной для ведения садоводства (СХЗ 704).

На территории СНТ "Эмтор2" в границах территории общего пользования согласно СП 53.13330.2011 "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения" запроектированы: помещение правления, площадка для мусоросборников, площадка для противопожарных водоемов. Местом для хранения средств пожаротушения является помещение для охраны. На проектируемой территории запроектированы одна площадка для временной стоянки автомобилей с проектируемым помещением правления СНТ. Также разрешена стоянка автомобилей у границ личного дачного участка при соблюдении беспрепятственного прохода и проезда транспорта других лиц.

По решению СНТ «Эмтор2» по оборудованию дополнительного противопожарного водоема было решено разместить его на территории СНТ «Эмтор2» в количестве - 2 шт.

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории представлены в таблице 1.

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1.	Площадь земельного участка, в том числе:	кв.м	294838
	площадь земельных участков общего назначения	кв.м	24 412,0
	площадь индивидуальных земельных участков	кв.м	107 384,0
2.	Количество образуемых индивидуальных земельных участков	земельных участков	121

2. Параметры застройки

Параметры застройки территории СНТ "Эмтор2" определены в соответствии с требованиями действующих строительным нормам и правил проектирования, а также градостроительных регламентов, установленных на территории города Нижневартовска.

Застройку индивидуальных земельных участков необходимо производить согласно параметрам разрешенного использования территориальной зоны, установленной на территории СНТ "Эмтор2" (СХЗ 704), в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

По периметру индивидуальных земельных участков предусматривается установка сетчатого ограждения высотой до 1,5м. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних индивидуальных земельных участков возможно устройство ограждений иных типов. По решению общего собрания членов СНТ "Весна" допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов высотой до 2,0м.

Не допускается сток дождевой воды с крыш на соседний индивидуальный земельный участок.

На индивидуальном земельном участке возможно размещение компостной площадки, ямы или ящика и уборной.

На территории СНТ "Эмтор2" и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы должны утилизироваться на индивидуальных земельных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования размещены площадки для установки контейнеров на расстоянии не менее 20 м от границ индивидуальных земельных участков. Площадки для установки контейнеров должны быть ограждены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие.

Параметры разрешенного назначения земельных участков и объектов капитального строительства представлены в таблице 2.

**Параметры разрешенного назначения
земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды назначения	Параметры разрешенного использования	Ограничения назначения индивидуальных земельных участков и объектов капитального строительства
Ведение садоводства	- этажность - до 3 этажей; - высота гаражей - до 5 м; - минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до: красной линии улиц - 3 м; красной линии проездов - 0 м; границы соседнего индивидуального земельного участка - 3 м; - минимальный отступ от подсобных сооружений до: красных линий улиц и проездов - 0 м; границы соседнего индивидуального земельного участка - 1 м; - минимальные размеры индивидуальных земельных участков - 0,04 га; - максимальные размеры индивидуальных земельных участков - 0,15 га - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30	в случае образования индивидуальных земельных участков в соответствии с проектом организации застройки или проектом планировки, и (или) проектом межевания территории, или схемой планировочной организации земельного(ых) участка(ов) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер индивидуальных земельных участков не устанавливается

На индивидуальном земельном участке могут возводиться жилой дом, садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня, душ, навес или гараж для автомобилей.

Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- садового дома (или жилого дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- кустарника - 1 м.

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

- от садового дома или жилого дома до душа, бани, уборной - 8 м;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

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

Под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330.

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее расстояний, указанных в таблице 3.

Таблица 3

**Минимальные противопожарные расстояния
между жилыми строениями,
расположенными на соседних индивидуальных земельных участках**

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

3. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Доступ транспорта к земельным участкам осуществляется по существующей автомобильной дороге межмуниципального значения, а также по существующим проездам СНТ "Эмтор2". Проезды предназначены для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

Установленная ширина проездов на территории СНТ "Эмтор2" предусматривается не менее 8 метров.

4. Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

Снабжение хозяйственной водой планируется осуществлять от индивидуальных скважин. Питьевая вода - привозная.

На индивидуальных земельных участках могут быть предусмотрены выгребные устройства типа люфт-клозет и надворная уборная.

Применение выгребных устройств должно быть согласовано в каждом отдельном случае на стадии разработки проекта с местными органами по регулированию, использованию и охране подземных вод, с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Отопление садовых домов будет осуществляться от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др.).

На проектируемой территории планируется:

- размещение воздушных линий электропередачи по территории общего пользования;

- прокладка кабеля электроснабжения к каждому индивидуальному земельному участку;

По проектируемой территории планируется прокладка кабельных сетей электроснабжения мощностью 0,4 кВ.

В жилом строении (доме) следует предусмотреть установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии и/или счетчики выносные с установкой на опорах ЛЭП, с дистанционным управлением.

Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной или радиосвязью с ближайшим населенным пунктом, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, полицейской и аварийной служб.

5. Положение об очередности планируемого развития территории

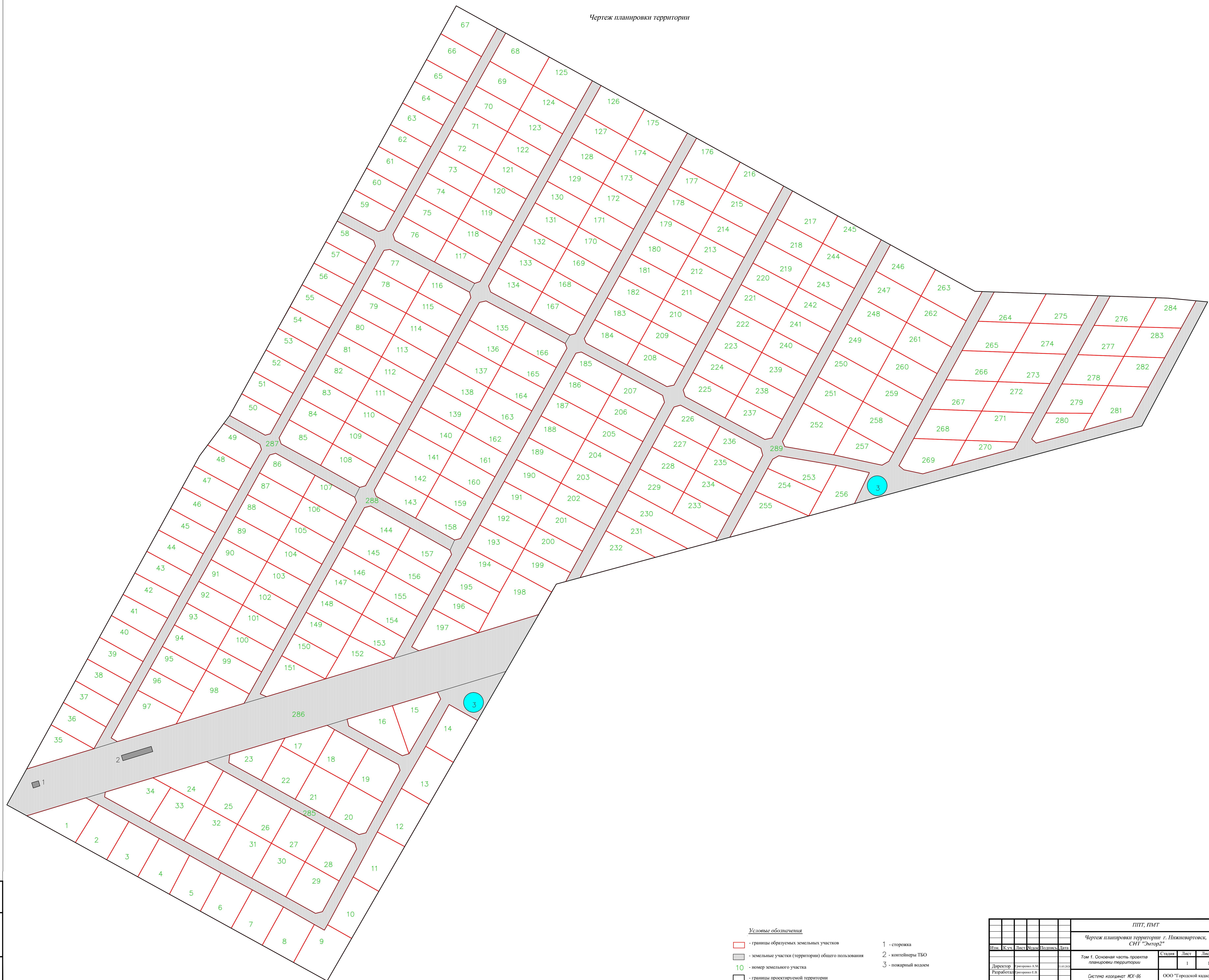
Первым этапом развития территории планируется постановка на государственный кадастровый учёт и регистрация прав на индивидуальные земельные участки и земельный участок общего назначения, вынос в натуру границ данных участков и установление межевых знаков (деревянные кольца и опознавательные вешки), осуществление отсыпки грунтом до проектных отметок улично-дорожной сети.

Дальнейшее развитие территории общего назначения включает в себя прокладку кабельных сетей электроснабжения, устройство противопожарных водоёмов строительство специального помещения для хранения переносной мотопомпы для обеспечения пожарной безопасности, подготовка площадки для установки контейнеров не утилизируемых отходов. Очередность строительства и реконструкции по мере необходимости устанавливается правлением, исходя из бюджета товарищества. Отсыпка грунтом, ограждение территории, благоустройство территории в границах индивидуального огородного участка производится за счет личных средств собственника или пользователя данного земельного участка.

Размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур должны быть выполнены в соответствии с нормами законодательства, не допускающими вреда здоровью граждан,

постоянно или временно проживающих на территории, порчу имущества членов товарищества и общего имущества.

Чертеж планировки территории



- Условные обозначения**
- границы образуемых земельных участков
 - земельные участки (территории) общего пользования
 - 10 - номер земельного участка
 - границы проектируемой территории
- 1 - сторожка
 - 2 - контейнеры ТБО
 - 3 - пожарный гидрант

Лист № 001

ИПТ, ПМТ						
Чертеж планировки территории г. Нижневартовск, СНТ "Экспресс"						
Изм.	К.в.	Лист	Клад	Полоска	Дата	
Том 1. Основная часть проекта планировки территории					Страница	Лист
					1	1
Система координат ИСР-05 Система высот Балтийская					ООО "Городской кластер" г.Нижневартовск	
Формат А0						