

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОМЕРЧЕСКОЕ  
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ТРУДОВЫЕ РЕЗЕРВЫ"  
В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 86:11:0701001:15052

Основная часть проекта планировки территории

Заказчик: СНТСН «Трудовые резервы»  
Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Клименко С.В.

СОСТАВ

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование листа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>Текстовая часть</b>		
1	Проект планировки территории (основная часть)	
<b>Графические материалы по обоснованию проекта планировки</b>		
1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	1:1 000

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

### **1. Характеристики планируемого развития территории**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, границ земельных участков, предназначенных для ведения огородничества.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении земельных участков на территории СНТСН «Трудовые Резервы».

Подготовка проекта планировка территории осуществляется 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 садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Трудовые Резервы» (далее – СНТСН «Трудовые Резервы») получена из выполненной топографической съемки, баз данных Росреестра (кадастровый план территории, информационный ресурс ГКН).

Данный проект планировки разработан с целью определения, установления местоположения границ земельных участков, предназначенных для ведения огородничества СНТСН «Трудовые Резервы» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:15052 на территории г. Нижневартовска, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Основной задачей проекта является образование земельных участков для ведения огородничества и земельных участков общего назначения.

В административном отношении объект расположен на территории городского округа Нижневартовск, город Нижневартовск.

Земельные участки для ведения огородничества 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 является инженерно-геодезические изыскания. Результатом инженерных изысканий является топографическая съемка СНТСН «Трудовые Резервы».

Для данной территории характерно осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садовых домов, хозяйственных построек и гаражей.

**1.2 Согласно правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденных постановлением Администрации города Нижневартовска**

от 30.09.2022 №695, от 12.12.2022 №862, от 23.03.2023 №234, от 04.05.2023 №334, от 30.06.2023 №540)

Таблица 1.

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Зона, предназначенная для ведения огородничества (СХЗ 703) ():**

1) Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение огородничества Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	Этажность, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный отступ от границ земельного участка - не подлежат установлению. Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га. Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га. В случае образования 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 земельных участков не устанавливается. Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га.
Предоставление коммунальных услуг	Этажность - до 2 этажей. Минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Земельные участки общего назначения	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

2) Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Магазины Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Этажность - до 2 этажей. Общая площадь торговых помещений - до 1500 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
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 земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 0 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га. Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га. В случае образования 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 земельных участков не устанавливается. Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.

Данный проект планировки разработан с целью определения, установления местоположения границ земельных участков, предназначенных для ведения огородничества садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Трудовые Резервы» (далее - СНТСН «Трудовые Резервы») в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:15052 на территории г. Нижневартовска, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее ХМАО- Югры).

В административном отношении объект расположен на территории города Нижневартовска.

Земельные участки для ведения огородничества расположены на земле населенных пунктов.

Территория СНТСН «Трудовые Резервы» состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0701001:13911, 86:11:0701001:15052. Проект планировки

территории разрабатывается в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:15052, так как данный земельный участок предоставлен СНТСН «Трудовые Резервы» по договору аренды земельного участка и предусматривается провести работы по разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ в течении действия выше указанного договора, кроме того в соответствии с требованиями действующего законодательства, оформление права собственности на земельные участки входящие в границы земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:15052 членами СНТСН «Трудовые Резервы» возможно только в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и проектом межевания территории.

Проектируемая территория соединена уличной сетью г. Нижневартовска с участком автомобильной дороги общего пользования.

Имеется один въезд на территорию СНТСН. В границах смежного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:13911, который принадлежит СНТСН «Трудовые Резервы» в бессрочном пользовании, предусмотрены сторожка, площадка для мусоросборника, противопожарный водоём, переносная мотопомпа расположена в хоз. помещении сторожки на территории земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:13911. Планировочное решение территории СНТСН должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования. Здания и сооружения общего пользования должны стоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

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 СНТСН) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов СНТСН 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 огородничества могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения, в том числе – теплицы, душ, навес или гараж для автомобиля.

Между хоз постройками, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2. По согласованию с председателем СНТСН 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 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 - от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м.

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

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к хозяйственным постройкам.

На участках 0,15 га под строения, отмоски. Дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30 % территории.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

### **1.3. Зоны с особо используемыми территориями**

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:15052 находится в зонах 86:00-6.343, 86:00-6.208, 86:00-6.174, 86:11-7.26, 86:00-6.341, 86:00-6.342, 86:00-6.364 - Граница зоны с особыми условиями использования.

### **1.4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

Для обеспечения внутренней транспортной связи СНТСН «Трудовые Резервы» с проектируемыми земельными участками и объектами общего пользования предусмотрены проезды. Ширина проезжей части проездов принимается - не менее 3,5 м.

На проездах предусмотрены разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Общая протяжённость проездов составляет 682 м. Направление северо-восточное.

Ширина проездов в красных линиях должна быть не менее 9 м, минимальный радиус закругления края проезжей части – 6 м.

### **1.4 Характеристика объектов инженерной инфраструктуры**

Трансформаторная подстанция проверена на возможность подключения дополнительных электрических нагрузок.

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

### **1.5 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

В границах территории потребительского садово-огороднического кооператива предусмотрены водоёмы, 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. На тупиковой улице имеется площадка для разворота пожарной техники.

В сторожке правления предусмотрено отдельное помещение для хранения переносной мотопомпы.

Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности на территории СНТСН «Трудовые Резервы» включает в себя следующие положения:

- очистку 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 СНТСН «Трудовые Резервы» 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. Положение об очередности планируемого развития территории**

Первоочередным этапом развития территории является образование индивидуальных земельных участков для ведения огородничества.

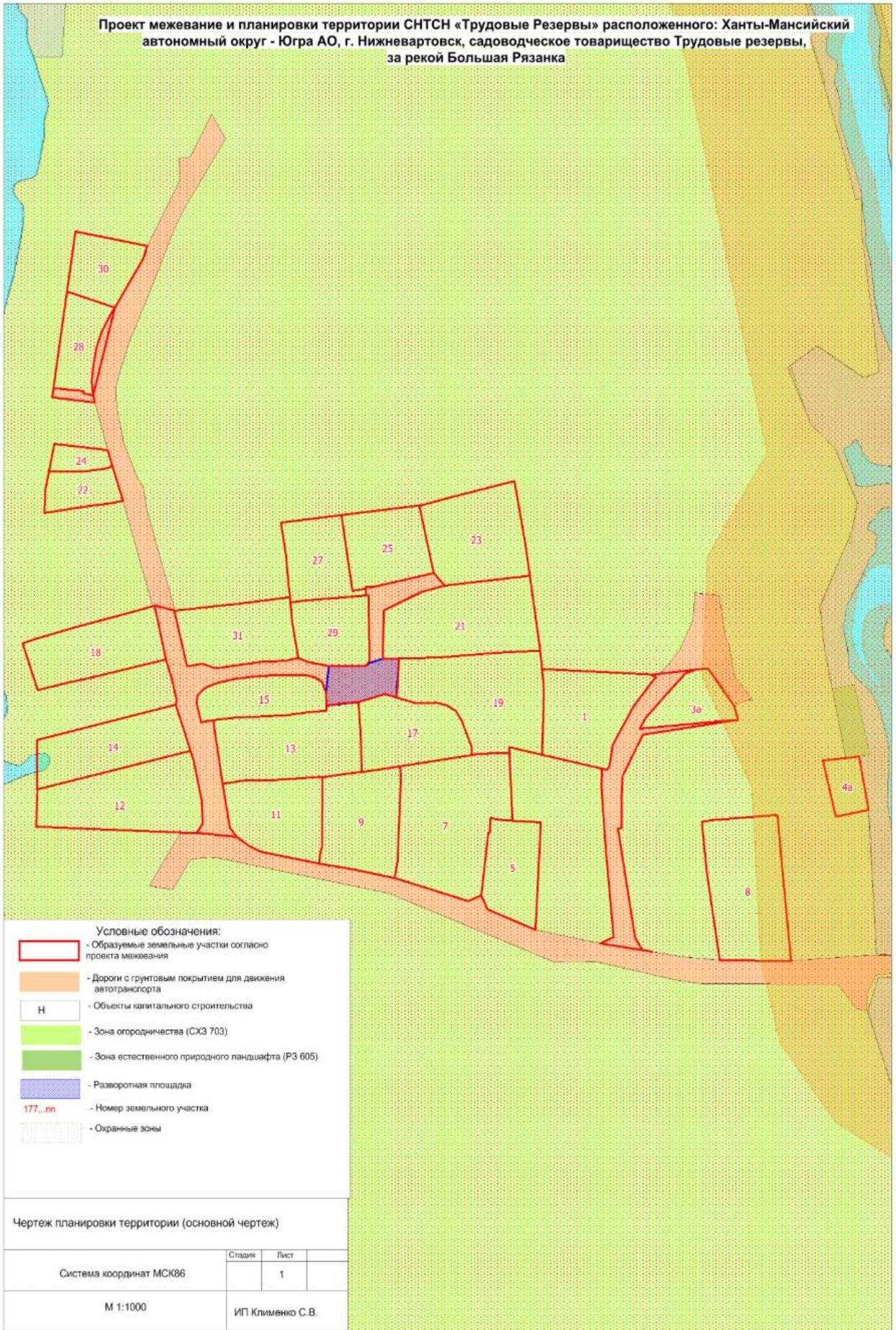
Реконструкцию объектов, расположенных в границах СНТСН, относящиеся к имуществу общего пользования (электричество, транспортная сеть) должны проводить по мере необходимости. Очередность строительства и реконструкции устанавливается правлением СНТСН, исходя из бюджета товарищества.

Финансирование работ производится из средств товарищества, за счет накоплений фонда членских взносов.

Реконструкция объектов, расположенных в границах индивидуальных участков, производится по мере необходимости за личные средства пользователя данного участка, не допускающие вреда здоровью граждан, порчу имущества, членов товарищества и общего имущества СНТСН.

Программа комплексного развития не разрабатывалась.

Проект межевание и планировки территории СНТСН «Трудовые Резервы» расположенного: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра АО, г. Нижневартовск, садоводческое товарищество Трудовые резервы, за рекой Большая Рязанка



Чертеж планировки территории (основной чертеж)

Система координат МСК86	Стадия	Лист	
		1	
М 1:1000	ИП Клименко С.В.		