

Заказчик: СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС»  
Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Харьков И.С.

Проект планировки территории и проект межевания территории  
Садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «МЕГА-ПЛЮС»

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Раздел 1 «Проект планировки территории.  
Графическая часть»**

**Раздел 2 «Положения о размещении объекта капитального строительства и  
характеристиках планируемого развития территории»**

**Том 1**

**г. Нижневартовск 2023 г**

СОДЕРЖАНИЕ		
Раздел	Наименование	Стр.
<b>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</b>		
	<b>Раздел 1. Графическая часть</b>	
	Чертеж планировки территории	3
	<b>Раздел 2. Положения о размещении объекта капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории</b>	
1.	Характеристика планируемого развития территории	4
2.	Параметры застройки	5
3.	Характеристика объектов инженерной инфраструктуры	7
4.	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры	8
5.	Положение об очередности планируемого развития территории	9
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
	<b>Раздел 3. Графическая часть</b>	
	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска	3
	<b>Раздел 4. Пояснительная записка</b>	
1.	Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ	4
2.	Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района	5
3.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	6
3.1.	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	6
3.2.	Обеспечение противопожарной безопасности	6
3.3.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	8
3.4.	Мероприятия по обеспечению гражданской обороны	10
4.	Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения	10
<b>Том 3. Основная часть проекта межевания территории</b>		
	<b>Раздел 1. Графическая часть</b>	3
	Чертеж межевания территории	
	<b>Раздел 2. Пояснительная записка</b>	4
1.	Анализ сведений об использовании территории	4
2.	Методика установления границ земельных участков в составе проекта межевания территории	48
3.	Принципы образования земельных участков	3
<b>Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
	<b>Раздел 3. Графическая часть</b>	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	3
	<b>Раздел 4. Приложения</b>	4

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДПТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории Садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «МЕГА-ПЛУС»	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	2	
							ИП Харьков И.С.		

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инва.№подд.



## Раздел 2. Положения о размещении объекта капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

### Введение

Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории Садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «МЕГА-ПЛЮС» города Нижневартовска выполнена на основании решения правления № 3 от 18.05.2023 г. , решения правления № 3 от 22.07.2023 г., решения правления № 4 от 01.08.2023 г. , протокола общего собрания № 1/2023 от 23.04.2023 г., протокола общего собрания от 08.08.2023 № 2/2023, Приказа № 2 от 16.05.2023 г., Садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «МЕГА-ПЛЮС» (далее – СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС») и техническим заданием.

Основной целью данного проекта планировки является установление границ застроенных земельных участков.

### 1. Характеристика планируемого развития территории

Проектируемая территория в границах СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС» расположена в районе 2-го км автодороги Нижневартовск – Излучинск.

Площадь территории для разработки проекта планировки составляет 19,9151 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704).

На территории СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС», в границах территории общего назначения, согласно СП 53.13330.2011 "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения" размещены: сторожка правления СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС», площадка для мусоросборников,. Также разрешена стоянка автомобилей у границ личного

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

дачного участка при соблюдении беспрепятственного прохода и проезда транспорта других лиц.

Местом для хранения средств пожаротушения является сторожка правления. Также на территории СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС» запроектированы три пожарных водоема и разворотная площадка для пожарной техники, размером 15\*15 метров.

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

Таблица 1

### Основные технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1.	Площадь земельного участка, в том числе:	м <sup>2</sup>	199151
	площадь земель общего назначения	м <sup>2</sup>	66962
	площадь земель индивидуальных участков	м <sup>2</sup>	132189
2.	Количество индивидуальных участков	шт.	174
2.1	Поставленных на кадастровый учет:		42
	Образуемых индивидуальных участков:		132
2.2	Земельный участок общего назначения :		1

## 2. Параметры застройки

Параметры застройки территории СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС» определены в соответствии с требованиями действующих строительных нормам и правил проектирования, а также градостроительных регламентов, установленных на территории города Нижневартовска.

Застройку земельных участков необходимо производить согласно параметрам разрешенного использования территориальной зоны, установленной на территории СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС» (СХЗ 704), в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

На территории дачного некоммерческого партнерства (ДНП) ширина проезжей части улиц не менее 8,0 м, проездов - не менее 5 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6,0 м.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инва.№подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Лист

По периметру индивидуальных садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС») возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС» устройство глухих ограждения со стороны улиц и проездов.

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

Противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2 "Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями на соседних участках".

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение садоводства	<p>Этажность - 1-3 этажа.            Высота гаражей - до 5 м.            Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- красной линии улиц - 3 м;</li> <li>- красной линии проездов - 0 м;</li> <li>- границы соседнего земельного участка - 3 м.</li> </ul> <p>Минимальный отступ от подсобных сооружений до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- красных линий улиц и проездов - 0 м;</li> <li>- границы соседнего земельного участка - 1 м.</li> </ul> <p>Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га.</p> <p>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.</p>

Изм. № подл.	Изм. № подл.
Подпись и дата	Подпись и дата
Взам. инв. №	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист

	Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.
Земельные участки общего назначения	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

Таблица 2

### Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями на соседних участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояние (м)		
		А	Б	В
<b>А</b>	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
<b>Б</b>	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
<b>В</b>	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

По согласованию с председателем СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС» навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

### 3. Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

Снабжение хозяйственной водой осуществляется от индивидуальных скважин. Питьевая вода – привозная.

На индивидуальных дачных 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.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инва.№подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Лист
------	---------	------	-------	---------	------	------

Отопление садовых домиков осуществляется от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др.)

На проектируемой территории в настоящее время проложен кабель электроснабжения к каждому земельному участку.

В садовом доме следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

На проездах территории дачного товарищества следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.

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

#### **4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

Доступ транспорта к земельным участкам осуществляется по существующей автомобильной дороге межмуниципального значения Нижневартовск-Излучинск, а также по существующим проездам ДНТ "Монастырский двор". Проезды предназначены для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин. С учетом количества садовых участков на территории СНТ СН «МЕГА-ПЛЮС», количество въездов – достаточное.

#### **5. Положение об очередности планируемого развития территории**

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

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инва.№подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Лист

