



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Муниципальное унитарное предприятие
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ,
УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИВАТИЗАЦИИ
ЖИЛЬЯ ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект планировки территории и проект межевания территории товарищества собственников недвижимости «Подземник» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:4770»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

г. Нижневартовск 2023 г



МУП «БТИ»

Нижневартовск

УТВЕРЖДЕН:

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Муниципальное унитарное предприятие
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ,
УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИВАТИЗАЦИИ
ЖИЛЬЯ ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « _____ » _____ 2023г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект планировки территории и проект межевания территории товарищества собственников недвижимости «Подземник» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:4770»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Директор

Е.В. Коротких

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

г. Нижневартовск 2023 г

Положения о размещении объекта капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Введение

Основной целью данного проекта планировки территории и проекта межевания территории товарищества собственников недвижимости «Подземник» является установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам.

Характеристика планируемого развития территории

Проектируемая территория в границах товарищества собственников недвижимости «Подземник» расположена за восточным объездом по дороге на ГРЭС (расширение существующей территории ТСН «Подземник»).

Площадь территории для разработки проекта планировки составляет 11,4587 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

На территории ТСН "Подземник", в границах территории общего пользования, согласно СП 53.13330.2011 "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения" размещены: трансформаторная подстанция, площадка для мусоросборников, места для временного хранения автомобилей, противопожарный резервуар. Также разрешена стоянка автомобилей у границ личного дачного участка при соблюдении беспрепятственного прохода и проезда транспорта других лиц. Сторожка правления ТСН "Подземник", находится в границах основного отвода

ТСН на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0202001:2675. Местом для хранения средств пожаротушения является сторожка. Фактический доступ к земельному участку с кадастровым номером 86:11:0202001:4770 осуществляется через основной участок отвода с кадастровым номером 86:11:0202001:2675. также установлен в границах основного отвода ТСН "Подземник".

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 ²	114587
	площадь земель общего пользования	м ²	22934
	площадь земель индивидуальных участков	м ²	91653
2.	Количество индивидуальных участков	шт.	101

Параметры застройки

Параметры застройки территории ТСН "Подземник" 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 ТСН "Подземник" (СХЗ 704), в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

По периметру индивидуальных садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем ТСН "Подземник") возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов ТСН "Подземник" 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".

Таблица 2

Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями на соседних 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

По согласованию с председателем ТСН "Подземник" 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.

Параметры застройки земельного участка устанавливаются согласно таблице 3.

Таблица 3

Параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства

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

	<p>- красных линий улиц и проездов - 0 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. 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.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-2 этажа. 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.</p>
Земельные участки общего назначения	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>

На садовом участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей в соответствии с таблицей 3.

Допускается возведение хозяйственных построек разных типов, определённых местными традициями и условиями обустройства. Порядок возведения, состав, размеры и назначение хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы, а также требования по соблюдению санитарно-ветеринарных правил устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Члены садоводческих, дачных объединений, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

По согласованию с председателем ТСН "Подземник" навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.

Минимальные расстояния до границы соседнего 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, м:

- от садового дома 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.

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

Возведение объектов капитального строительства возможно на участках, не попадающих в зону с особыми условиями использования территории инженерных коммуникаций.

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.

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, а также предусмотрена прокладка дополнительных кабельных линий к каждому земельному участку, также расположена одна трансформаторная подстанция.

В жилом строении (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.

Положение об очередности планируемого развития территории

Первым этапом развития территории планируется постановка на государственный кадастровый учет и регистрация прав на индивидуальные земельные участки и территорию общего пользования, вынос в натуру границ данных участков и установление межевых знаков (деревянные колья и опознавательные вешки).

Отсыпка грунтом, ограждение территории, строительство жилых строений и других сооружений, благоустройство территории в границах индивидуального участка производится за счет личных средств собственника или пользователя данного земельного участка.

Строительство 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 ТСН "Подземник" порчу имущества членов товарищества и общего имущества ТСН "Подземник".

Чертеж проекта планировки территории



Ведомость общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование объекта	Статус объекта	Этажность
1	Противопожарный водоем	Сохраняемый	-
2	Трансформаторная подстанция	Сохраняемый	1
3	Место для складирования мусора	Проектируемый	-
4	Место для временного хранения автомобилей	Проектируемый	-
5	Разворотная площадка	Проектируемый	-

Условные обозначения

- CX3 704 зона, предназначенная для ведения садоводства
- :4770:3Y1 границы и надпись номера образуемого земельного участка
- :5911 границы и надпись номера земельного участка, имеющего сведения в ЕГРН
- T3 505 зона улично-дорожной сети
- границы проектируемых проездов
- $\rightarrow \rightarrow \rightarrow$ существующие кабельные линии электропередачи
- $\rightarrow \rightarrow \rightarrow$ проектируемые кабельные линии электропередачи

86:11:0202001 номер кадастрового квартала