





Категория земель - «земли населенных пунктов».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска проектируемая территория находится в зоне дачного хозяйства и садоводства (СХЗ 704), в которой основными видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

- ведение садоводства;
- коммунальное обслуживание.

Для проектируемой территории характерно осуществление отдыха и (или) выращивание гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, хозяйственных построек и гаражей.

Согласно СП 53.13330.2011 «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводче-

ских (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97» на территории СОНТ «Химик» размещены сторожка с правлением, площадка для мусоросборников.

Территория СОНТ «Химик» находится в непосредственной близости (15 м) и беспрепятственном подходе к противопожарному водоему (пруд). Установка противопожарного резервуара проектными решениями не предусмотрена. Местом для хранения средств пожаротушения является сторожка.

Разрешается стоянка автомобилей у границ индивидуальных земельных участков при соблюдении беспрепятственного проезда транспорта и прохода других лиц.

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

Таблица 1

**Основные технико-экономические показатели проектируемой территории**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1.	Площадь земельного участка, в том числе:	кв.м	64872
	площадь земельных участков общего назначения	кв.м	5378
	площадь индивидуальных земельных участков	кв.м	36367
2.	Количество образуемых индивидуальных земельных участков	шт.	55

**2. Параметры застройки**

Параметры застройки территории СОНТ «Химик» определены в соответствии с требованиями действующих строительных норм 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 СОНТ «Химик» (СХЗ 704), в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

По периметру индивидуальных земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое

ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних индивидуальных земельных участков, согласованному председателем СОНТ «Химик», возможно устройство ограждений других типов. По решению общего собрания членов СОНТ «Химик» допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

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

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 2.

Таблица 2

**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

По согласованию с председателем СОНТ «Химик» навес или гараж для автомобиля может размещаться на индивидуальном земельном участке, примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

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

**3. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

Доступ на территорию СОНТ «Химик» осуществляется по существующей дороге местного значения.

Функциональное назначение автодороги - вспомогательная. Автодорога предназначена для перевозки хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

Доступ транспорта ко всем индивидуальным земельным участкам и объектам общего пользования осуществляется по существующим проездам.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

**4. Характеристика объектов инженерной инфраструктуры**

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

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

На проектируемой территории к каждому индивидуальному земельному участку проложен кабель электроснабжения.

В садовых домах следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

На земельных участках общего назначения 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.

**5. Обеспечение пожарной безопасности**

Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности на территории СОНТ «Химик» включают в себя следующее:

- очистка индивидуальных земельных участков и прилегающих к ним территорий от бытового мусора, сухой травы осуществляется собственными силами СОНТ «Химик»;

- не разрешается использовать противопожарные разрывы между строениями для складирования горючих материалов;

- не следует сажать высокорослые деревья вдоль линий электропередачи;

- здания и сооружения общего пользования необходимо размещать на расстоянии не менее 4 м от границ индивидуальных земельных участков;

- провода, кабели на территории СОНТ «Химик» необходимо содержать в исправном состоянии.

Электрооборудование и молниезащиту домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями правил устройства электроустановок и инструкций по устройству молниезащиты зданий и сооружений.

**II. Проект межевания территории**

Проект межевания территории СОНТ «Химик» подготовлен в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков для ведения садоводства на территории СОНТ «Химик».

Проект межевания территории выполнен в границах проектируемой территории площадью 6,4872 га.

Земельные участки :920:3У1 - :920:3У10 образуются путем раздела земельного участка

86:11:0402001:920 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Земельные участки :922:3У1 - :922:3У9 образуются путем раздела земельного участка 86:11:0402001:922 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Земельные участки :938:3У1 - :938:3У12 образуются путем раздела земельного участка 86:11:0402001:938 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Земельные участки :1364:3У1 - :1364:3У26 образуются путем раздела земельного участка

86:11:0402001:1364 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Земельный участок :923:3У1 образуется путем раздела земельного участка 86:11:0402001:923 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется за счет земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0402001:920, 86:11:0402001:922, 86:11:0402001:938.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в таблице 3.

Таблица 3

**Экспликация образуемых земельных участков**

Условный номер земельного участка	Площадь (кв.м)	Вид разрешенного использования земельного участка	Местоположение земельного участка
1	2	3	4
:920:3У1	772	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Административная, участок №45
:920:3У2	945	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Крайняя, участок №45А
:920:3У3	1381	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Крайняя, участок №58А
:920:3У4	511	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Крайняя, участок №58
:920:3У5	619	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Крайняя, участок №105А
:920:3У6	698	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", пер. Рябиновый, участок №105Б
:920:3У7	501	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", пер. Рябиновый, участок №105
:920:3У8	655	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Крайняя, участок №115А
:920:3У9	464	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Крайняя, участок №130
:920:3У10	1848	земельные участки общего назначения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик"
:922:3У1	400	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Горная, участок №13
:922:3У2	592	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Озерная, участок №31
:922:3У3	466	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Садовая, участок №33
:922:3У4	436	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Центральная, участок №51
:922:3У5	459	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Административная, участок №68
:922:3У6	681	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Грушевая, участок №95
:922:3У7	440	ведение садоводства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, СОНТ "Химик", ул. Грушевая, участок №106