



АДМИНИСТРАЦИЯ НЕФТЕЮГАНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.03.2022

№ 483-пг

г.Нефтеюганск

Об утверждении документации по планировке территории товарищества собственников недвижимости «Восход»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением администрации Нefтеюганского района, от 15.10.2018 № 1732-па-ппа «Об утверждении порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы Нefтеюганского района и порядка принятия решений об утверждении документации по планировке территории Нefтеюганского района», на основании протоколов от 17.08.2019 № 4 и 15.11.2019 № 15 общего собрания участников товарищества собственников недвижимости «Восход», заявления от председателя товарищества собственников недвижимости «Восход» от 17.03.2022 № б/н постановляю:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории товарищества собственников недвижимости «Восход» (далее – ТСН «Восход») в отношении земельного участка с кадастровым номером 86:08:0020801:6698, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ – Югра АО, р-н.Нефтеюганский (приложение).
2. Комитету по градостроительству администрации Нefтеюганского района (Фоминых А.В.) разместить материалы документации по планировке территории ТСН «Восход» в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Нefтеюганского района.
3. Настоящее постановление подлежит опубликованию в газете «Югорское обозрение» и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления Нefтеюганского района.
4. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы Нefтеюганского района Бородину О.В.

Глава района



А.А.Бочко



Приложение
к постановлению администрации
Нефтеюганского района
от 31.03.2022 № 483-hq

Общество с ограниченной ответственностью
«Первая Кадастровая Компания»



Документация по планировке территории товарищества
собственников недвижимости «Восход»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I
Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о
характеристиках объектов капитального строительства
Положения об очередности планируемого развития территории

Шифр: А-54.1017-19 ППТ.П

Заказчик: ТСН «Восход»

Генеральный директор

А.Ю. Жук

Начальник отдела

А.С. Никифоров

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории		
2	Текстовая часть	A-54.1017-19 ППТ.ОЧП-1	1:1 000
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I A-54.1017-19 ППТ.П	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I A-54.1017-19 ППТ.П	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	A-54.1017-19 ППТ.МОП-1	б/м
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	A-54.1017-19 ППТ.МОП-2	1:1 000
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-3	1:1 000
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	A-54.1017-19 ППТ.МОП-4	1:1 000
7	Вариант планировочного решения застройки территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-5	1:1 000
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
9	Схема инженерного обеспечения территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-7	1:1 000
10	Поперечные профили	A-54.1017-19 ППТ.МОП-8	1:200
11	Схема мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций и мероприятий гражданской обороны	A-54.1017-19 ППТ.МОП-9	1:1 000
12	Текстовая часть	Том II A-54.1017-19 ППТ.ТЧ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
13	Текстовая часть	Том III A-54.1017-19 ПМТ.ТЧ	
14	Чертеж межевания территории	A-54.1017-19 ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
15	Чертеж по обоснованию межевания территории	A-54.1017-19 ПМТ.МОП-1	1:1 000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	5
1. Характеристики планируемого развития территории	5
1.1 Плотность и параметры застройки территории	6
1.2 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	7
1.3 Зоны с особыми условиями использования территории	7
2. Характеристики объектов капитального строительства	8
2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	8
2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры	8
2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	9
2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть	9
2.3.2 Улицы и дороги	9
2.3.3 Пешеходное движение	9
2.3.4 Велосипедное движение	9
2.3.5 Общественный пассажирский транспорт	9
2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта	9
2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	10
2.4.1 Водоснабжение	10
2.4.2 Водоотведение	10
2.4.3 Теплоснабжение	10
2.4.4 Газоснабжение	10
2.4.5 Электроснабжение	10
2.4.6 Сети связи	10
2.4.7 Дождевая канализация	11
2.4.8 Инженерная подготовка территории	11
2.4.9 Санитарная очистка	11
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	11
Основные технико-экономические показатели	12

ВВЕДЕНИЕ

- Проект разработан ООО «Первая Кадастровая Компания» на основании:
- Протокола общего собрания участников Товарищества собственников недвижимости «Восход» № 4 от 17.08.2019г;
 - Договора на выполнение проектных работ ЮЛ-145/08/19 от 19.08.2019г.
- Проект разработан ООО «Первая Кадастровая Компания» в соответствии с:
- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
 - Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
 - Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
 - Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
 - Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
 - Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
 - Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
 - Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
 - Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
 - Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
 - Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
 - Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
 - Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
 - Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244);
 - СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
 - Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков;
 - Приказ Министра России от 14.10.2019 N 618/пр «Об утверждении СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)»;
 - Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
 - Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
 - Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 07.07.2004 № 43-оз «Об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и порядке его изменения»;
 - Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);

- Решением Думы Нефтеюганского района от 25.03.2015 №573 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Нефтеюганского района» (далее – МНГП).

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденная Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26.12.2014 № 506-п;

- Схема территориального планирования Нефтеюганского района, утвержденная решением Думы Нефтеюганского района от 19.12.2007 № 623 (в ред. от 22.04.2020 №493)) (далее – СТП);

- Правила землепользования и застройки межселенной территории Нефтеюганского района, утвержденные Решением Думы Нефтеюганского района от 25.09.2013 № 405 «Об утверждении Правил землепользования и застройки межселенной территории Нефтеюганского района» (в ред. от 24.02.2021 №585) (далее – ПЗЗ).

2. Исходные данные, выданные заказчиком, в т.ч. техническое задание, топографическая съемка масштаба 1:500.

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, предусмотренные частью 4 статьи 56 ГК РФ за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа (в соответствии частью 8 статьи 56 ГК РФ). Картографические материалы в формате Mapinfo (mid/inf).

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

Проект планировки выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектом планировки предусматривается установление красных линий.

Предусмотрено взаимоувязанное размещение участков для садоводства, общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий.

Проектом планировки устанавливаются следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

– зона садоводства;

- зона ведения садоводства;
- зона территорий общего пользования.

Планировочная организация территории проектирования учитывает сложившуюся структуру землепользования и предусматривает соблюдение требований свода правил СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.10.2019 № 618/пр.

Планируемое развитие территории предусматривает:

- упорядочивание структуры сложившегося землепользования;
- упорядочение системы улиц и проездов на территории ТСН «Восход»;
- формирование границ садовых участков и участков общего назначения, относящихся к имуществу общего пользования.

Баланс планируемого использования территории на 2031 год представлен в таблице 1.

Таблица 1

Баланс планируемого использования территории на 2031 год

№ п/п	Показатель	Площадь	Процент от общей площади планируемой территории
1.	Площадь планируемой территории ТСН «Восход», га в том числе:	3,97	100
2.	Зона садоводства, га	2,94	74
3.	Зона ведения садоводства, га	0,24	6
3.1.	Зона застройки, м ²	60,3	-
4.	Зона территорий общего пользования, га в том числе:	0,79	20
4.1.	Проезды, га	0,35	-
4.2.	Зона застройки, га	0,01	-

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Согласно правилам землепользования и застройки межселенной территории Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, территория проектирования располагается в функциональной зоне растениеводства (СХЗ 705).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в соответствии с правилами землепользования и застройки межселенной территории Нефтеюганского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

«Садоводство (1.5)»

Минимальный отступ от границ земельного участка до застройки – 3 м;
Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 0,04 га;
- максимальный – 0,15 га.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Капитальное строительство в зоне садоводства проектом не предусмотрено.

Для земельных участков, которым предоставлен условно разрешенный вид использования земельных участков «Ведение садоводства (13.2)»

Минимальный отступ от границ земельного участка до застройки – 3 м;

Минимальный отступ от хозяйственных строений и сооружений до:

- красных линий улиц и проездов – 5 м;

- границы соседнего земельного участка – 1 м.

Предельные размеры земельных участков:

- минимальный – 0,04 га;

- максимальный – 0,12 га.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30.

Ограждение земельных участков, выходящих и/или граничащих с дорогами федерального, регионального, межмуниципального или местного значения должно быть единообразно оформлено:

- высота – до 1,8 м;

- использование сетчатого или решетчатого материала.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)»:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Проектом планировки территории выделена зона элемента планировочной структуры площадью 3,97 га. В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение садовых земельных участков и территорий общего назначения, занятых проездами, площадками и участками для размещения объектов имущества общего пользования.

Количество формируемых садовых земельных участков – 43, участков территории общего пользования – 2.

На проектируемой территории в зоне ведения садоводства расположено здания капитального строительства, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Общая площадь застройки, согласно сведениям ЕГРН – 60,3 м². Площадь территории ведения садоводства 0,23 га.

Коэффициент застройки – 0,02 ($S_{\text{застр}} / S_{\text{терр}}$).

Плотность застройки – 2,6 % ($S_{\text{застр}} / S_{\text{терр}} \times 100$).

Проектом не предусмотрено размещение объектов капитального строительства в зоне садоводства.

1.2 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Предложения по изменению границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, не вносятся.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии, м:

2 — для ВЛ напряжением до 1 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Одной из основных задач проектирования являлось принятие оптимального планировочного решения садового общества для установления границ территорий общего пользования с учетом фактического землепользования и оформленных в установленном порядке земельных участков, расположенных на смежных территориях.

Основные планировочные решения приняты с привязкой к топографической съемке М 1:500 и с учетом данных Единого государственного реестра недвижимости.

Состав зданий, сооружений и площадок общего пользования, планируемых к размещению на территории проектирования общего назначения в границах территории проектирования, приведен в таблице 2.

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ п/п	Наименование	Этаж-ность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Пл.застройки, м ²	Общая пл., м ²	Общая пл.квартир, м ²	Население	Мощность	Стр.объем, тыс.м ³
Проектируемая застройка										
Общественные здания										
1	Сторожка с правлением объединения, в т.ч.	1	-	1	60	35	-	-	-	0,06
2	- магазин смешанной торговли	-	-	-	-	25	-	-	-	-
Инженерные сооружения										
3	Сооружение для хранения средств пожаротушения	1	-	1	25	25	-	-	-	0,05
4	Площадки для контейнеров твердых коммунальных отходов	-	-	1	5	5	-	-	-	-

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре планируемой застройки предусмотрены необходимые здания и сооружения: сторожка с правлением объединения (включая магазин смешанной торговли).

Остальные нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются по месту проживания населения.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- строительство проезжих частей;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей и проектируемой сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

2.3.2 Улицы и дороги

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий, с шириной проезжей части:

Проезды:

- проезд №1:
Ширина проезжей части – 6,0 м.
- проезд №3:
Ширина проезжей части – 3,5 м.
- проезд №2:
Ширина проезжей части – 5,0 м.
- проезд №4:
Ширина проезжей части – 4,5 м.

2.3.3 Пешеходное движение

Пешеходные части тротуаров на территории в границах проектирования не предусмотрены.

2.3.4 Велосипедное движение

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется.

2.3.5 Общественный пассажирский транспорт

Общественный пассажирский транспорт на территории в границах проектирования не предусмотрен.

2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Предусмотрено размещение машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

- открытые и закрытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории садового участка – 49 м/м;
- открытые стоянки на площадке при въезде на территорию – 5 м/м.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта
Сооружения и устройства для обслуживания транспорта не предусматриваются.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение

Централизованный хозяйственно-питьевой водопровод не предусматривается. Участки оборудуются индивидуально шахтными и мелкотрубчатыми колодцами. Питьевая вода предусматривается привозная.

Водопотребление на расчетный срок – $4,11 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Поливочный водопровод

Централизованный поливочный водопровод не предусматривается. Полив осуществляется с помощью воды из индивидуальных источников водоснабжения.

Технический водопровод

Технический водопровод не предусматривается.

2.4.2 Водоотведение

Централизованная система канализации не предусматривается. Канализование на садовых участках и общественного здания предусматривается в герметичный выгреб (септик). Водоотведение на расчетный срок – $4,11 \text{ м}^3/\text{сут.}$

2.4.3 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусматривается.

2.4.4 Газоснабжение

Централизованное газоснабжение не предусматривается.

2.4.5 Электроснабжение

Подключение проектируемой застройки предусмотрено от ближайшей опоры проектных сетей электроснабжения напряжением $0,4 \text{ кВ}$, предусматривается устройство ВЛ- $0,4 \text{ кВ}$ с подключением потребителей.

Протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проектирования:

- существующие ВЛ- $0,4 \text{ кВ}$ – $0,71 \text{ км}$;

- проектные ВЛ- $0,4 \text{ кВ}$ – $0,03 \text{ км}$.

Мощность электропотребления на расчетный срок – $43,84 \text{ кВт}$.

2.4.6 Сети связи

Подключение проектируемой застройки к проводным сетям связи не предусматривается.

2.4.7 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом на существующие улицы с дальнейшим сбросом через систему открытых каналов в существующие системы очистки.

Суточный объем поверхностного стока – $175,5 \text{ м}^3/\text{сут.}$

2.4.8 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозийные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозийные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водоотводящие каналы), засыпка размоин. Предотвращение ускоренной эрозии предусматривается путем профилирования склонов для предотвращения задержки ливневых и талых вод, укрепления склонов посевом трав, редкой посадкой деревьев и кустарников для проветривания и быстрого осушения склонов, для предотвращения оползневых процессов.

2.4.9 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

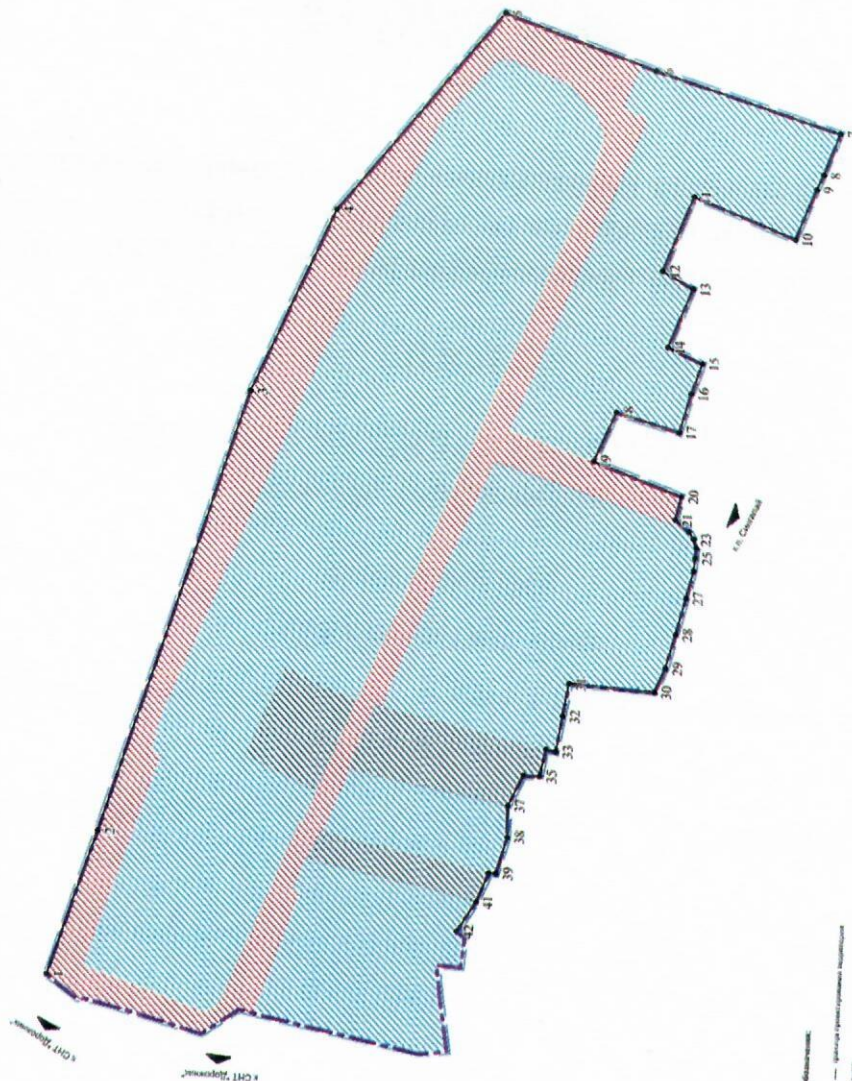
Количество контейнерных площадок – 1х1 контейнер.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории – 1 этап. Расчетный срок - до 2025-2030 г. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение инженерной подготовки и вертикальной планировки;
2. Подготовительные работы (строительство улично-дорожной сети, коммунальных сооружений);
3. Освоение проектируемой территории (участки садоводства).

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ определяется в проекте организации строительства.



Каталог координат поворотных точек
установившихся красных точек

Heavy metal	Dugumbara	
	1	2
1	971591.64	941623.23
2	971591.88	941629.03
3	971592.66	941635.81
4	971593.56	941642.89
5	971594.42	941649.71
6	971595.26	941656.25
7	971596.06	941662.52
8	971596.82	941668.43
9	971597.54	941673.98
10	971598.22	941679.25
11	971598.86	941684.24
12	971599.46	941688.94
13	971600.02	941693.35
14	971600.54	941697.46
15	971601.02	941701.28
16	971601.46	941704.81
17	971601.86	941708.06
18	971602.22	941711.02
19	971602.54	941713.70
20	971602.82	941716.10
21	971603.06	941718.22
22	971603.26	941720.06
23	971603.42	941721.62
24	971603.54	941722.90
25	971603.62	941723.90
26	971603.66	941724.62
27	971603.66	941725.06
28	971603.62	941725.22
29	971603.54	941725.10
30	971603.42	941724.74
31	971603.26	941724.14
32	971603.06	941723.20
33	971602.82	941721.92
34	971602.54	941720.30
35	971602.22	941718.34
36	971601.86	941716.02
37	971601.46	941713.34
38	971601.02	941710.30
39	971599.46	941706.92
40	971598.86	941703.14
41	971598.22	941698.96
42	971597.54	941694.38

Примечание. Границы существующих элементов планировочной структуры отсутствуют, проектом рассматриваются границы планируемых элементов планировочной структуры.

[illegible]



Первая Кадастровая
Компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Первая Кадастровая Компания»



Документация по планировке территории товарищества
собственников недвижимости «Восход» в границах земельного
участка с кадастровым номером 86:08:0020801:6698

Том III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Текстовая часть

Шифр: А-54.1017-19 ПМТ.ТЧ

Заказчик: ТСН «Восход»

Генеральный директор

А.Ю. Жук

Начальник отдела

А.С. Никифоров

Нефтеюганск, 2019 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА			
№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории		
2	Текстовая часть	A-54.1017-19 ППТ.ОЧП-1	1:1 000
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I A-54.1017-19 ППТ.П	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I A-54.1017-19 ППТ.П	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	A-54.1017-19 ППТ.МОП-1	б/м
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	A-54.1017-19 ППТ.МОП-2	1:1 000
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-3	1:1 000
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	A-54.1017-19 ППТ.МОП-4	1:1 000
7	Вариант планировочного решения застройки территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-5	1:1 000
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
9	Схема инженерного обеспечения территории	A-54.1017-19 ППТ.МОП-7	1:1 000
10	Поперечные профили	A-54.1017-19 ППТ.МОП-8	1:200
11	Схема мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций и мероприятий гражданской обороны	A-54.1017-19 ППТ.МОП-9	1:1 000
12	Текстовая часть	Том II A-54.1017-19 ППТ.ТЧ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
13	Текстовая часть	Том III A-54.1017-19 ПМТ.ТЧ	
14	Чертеж межевания территории	A-54.1017-19 ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
15	Чертеж по обоснованию межевания территории	A-54.1017-19 ПМТ.МОП-1	1:1 000

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу ООО «Первая Кадастровая Компания» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков;
- Приказ Минстроя России от 14.10.2019 N 618/пр «Об утверждении СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)»;
- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 07.07.2004 № 43-оз «Об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и порядке его изменения»;
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);

- Решением Думы Нефтеюганского района от 25.03.2015 №573 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Нефтеюганского района» (далее – МНГП).

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденная Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26.12.2014 № 506-п;

- Схема территориального планирования Нефтеюганского района, утвержденная решением Думы Нефтеюганского района от 19.12.2007 № 623 (в ред. от 17.07. 2014 №494)) (далее – СТП);

- Правила землепользования и застройки межселенной территории Нефтеюганского района, утвержденные Решением Думы Нефтеюганского района от 25.09.2013 № 405 «Об утверждении Правил землепользования и застройки межселенной территории Нефтеюганского района» (в ред. от 24.02.2021 №585) (далее – ПЗЗ).

2. Исходные данные, выданные заказчиком, в т.ч. техническое задание, топографическая съемка масштаба 1:500.

Примечание: в соответствии с п.5 ст. 41.2 Градостроительного кодекса РФ состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории устанавливаются программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории. Заказчиком является ТСН «Восход», программу на производство инженерно-геодезических изысканий см. Приложение В отчетной технической документации по инженерным изысканиям (отчет об инженерно-геодезических изысканиях), шифр 37_19-ИГД-ТЧ, выполненной ООО «Первая кадастровая компания».

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, предусмотренные частью 4 статьи 56 ГК РФ за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа (в соответствии частью 8 статьи 56 ГК РФ). Картографические материалы в формате Mapinfo (mid/mif).

3. Границы соседних земельных владений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

Современное использование

Территория находится в северной части Нефтеюганского района, на межселенной территории, в массиве садово-огороднических товариществ, с северной стороны от сельского поселения «Сингапай». Площадь земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории и включенных в ГКН составляет 3,9 га.

Согласно топографической съемке на проектируемой территории проложены инженерные сооружения и коммуникации: воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ.

Границы земельных владений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков

сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

Проект межевания территории

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории товарищества собственников недвижимости «Восход» в границах земельного участка с кадастровым номером 86:08:0020801:6698.

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, согласно правилам землепользования и застройки межселенной территории Ненецкого района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, расположена в зоне растениеводства (СХЗ 705).

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 3,6 га. Образуемые земельные участки располагаются на землях сельскохозяйственного назначения.

Проектом межевания утверждаются красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; утверждаются линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В границах проекта межевания территории отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств, границы территорий объектов культурного наследия, границы зон действия публичных сервитутов.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, поэтому сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристик лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов – не приводятся.

Экспликация изменяемых земельных участков согласно сведениям из ЕГРН

Таблица № 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Адрес земельного участка	Площадь участка, м ²
1	86:08:0020801:6698	под садоводческие кооперативы	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, р-н Ненецкий	36 811
2	86:08:0020801:11355	земельный участок, находящийся в составе садоводческого объединения	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Ненецкий район, СНТ «Восход», участок № 39	507

Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Возможный способ образования
:ЗУ1	Садоводство (1.5)	464	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ2	Садоводство (1.5)	613	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ3	Садоводство (1.5)	417	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ4	Садоводство (1.5)	1000	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ5	Садоводство (1.5)	452	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ6	Садоводство (1.5)	581	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ7	Садоводство (1.5)	421	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ10	Садоводство (1.5)	647	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ12а	Садоводство (1.5)	474	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ13	Садоводство (1.5)	488	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ14	Садоводство (1.5)	608	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ15	Садоводство (1.5)	483	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ16	Садоводство (1.5)	556	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ16а	Садоводство (1.5)	861	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м2	Возможный способ образования
:ЗУ17	Садоводство (1.5)	474	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ18	Садоводство (1.5)	890	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ19	Садоводство (1.5)	867	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ20	Садоводство (1.5)	801	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ20а	Садоводство (1.5)	860	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ21	Садоводство (1.5)	556	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ22	Садоводство (1.5)	501	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ23	Садоводство (1.5)	404	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ23а	Садоводство (1.5)	466	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ24	Садоводство (1.5)	696	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ25	Садоводство (1.5)	527	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ26	Садоводство (1.5)	471	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ27	Садоводство (1.5)	705	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ28	Садоводство (1.5)	586	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ28а	Садоводство (1.5)	948	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м2	Возможный способ образования
:ЗУ29	Садоводство (1.5)	1134	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ29а	Садоводство (1.5)	571	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ30	Садоводство (1.5)	1005	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ30а	Садоводство (1.5)	687	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ31	Садоводство (1.5)	610	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ32	Садоводство (1.5)	542	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ33	Садоводство (1.5)	602	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ34	Садоводство (1.5)	780	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ36	Садоводство (1.5)	494	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ37	Садоводство (1.5)	821	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ38	Садоводство (1.5)	461	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ39	Садоводство (1.5)	552	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:08:0020801:11355 и 86:08:0020801:6698
:ЗУ40	Садоводство (1.5)	570	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ42	Садоводство (1.5)	611	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м2	Возможный способ образования
:ЗУ43	Садоводство (1.5)	716	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ44	Земельные участки общего пользования (12.0)	226	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах
:ЗУ45	Земельные участки общего пользования (12.0)	7674	Раздел 86:08:0020801:6698 с сохранением исходного участка в измененных границах

Таблица № 3

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	:ЗУ44	Земельные участки общего пользования (12.0)	226
2	:ЗУ45	Земельные участки общего пользования (12.0)	7674

Таблица № 4

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№	Координаты	
	X	Y
1	973491.64	3531633.30
2	973477.88	3531679.02
3	973437.46	3531818.89
4	973413.68	3531877.41
5	973364.42	3531941.99
6	973316.69	3531926.25
7	973258.45	3531909.83
8	973262.95	3531896.59
9	973264.88	3531891.91
10	973270.69	3531875.71
11	973302.99	3531887.51
12	973311.58	3531863.42
13	973301.86	3531858.23
14	973308.82	3531839.74
15	973297.89	3531835.08
16	973300.83	3531825.41
17	973303.94	3531813.31
18	973323.81	3531818.46
19	973330.09	3531802.79

№	Координаты	
	X	Y
20	973302.36	3531793.31
21	973303.85	3531785.98
22	973299.49	3531782.48
23	973297.85	3531780.16
24	973296.92	3531777.40
25	973297.20	3531774.22
26	973297.43	3531770.11
27	973299.42	3531761.35
28	973302.14	3531749.73
29	973304.71	3531738.73
30	973307.77	3531731.07
31	973334.36	3531732.37
32	973335.79	3531721.91
33	973337.41	3531710.91
34	973340.39	3531711.38
35	973341.94	3531703.14
36	973346.98	3531703.21
37	973351.38	3531693.67
38	973351.04	3531684.01



1074-3646/01/0006-0000\$05.00/0

- 









-









- 









- 









- 









- 









-









- 









- 









- 









- 









-









- 









- 









- 







1. Зоны действия публичных сервитутов в границах проекта межевания – отсутствуют.
2. Границы планируемого элемента планировочной структуры совпадают с границами территории, в отношении которой утвержден проект межевания.
3. Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, приведен в текстовой части проекта межевания территории.
4. Символические элементы планировочной структуры – отсутствуют.

[illegible]