Приложение к постановлению

администрации города Мегиона

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 №\_\_\_\_

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕСТВЕННОСТЬЮ

«ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

САДОВО-ОГОРОДНИЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА «ВЫШКАРЬ-2»

г. Мегион

2019 г.

Положение о планировке территории

Содержание

1. Введение
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории
3. Положение об очередности планируемого развития территории
4. Введение

Проект планировки садово-огороднического некоммерческого товарищества (СОНТ) «Вышкарь-2» выполнен в соответствии с требованиями следующих основных законодательных и нормативных документов Российской Федерации, и нормативных правовых актов городского округа город Мегион:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

СП 42.14030.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Правила землепользования и застройки городского округа город Мегион № 207 от 31.08.2017;

СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам для ведения садоводства.

Проект межевания территории выполнен на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

Проект межевания территории разработан на основании постановления от 04.02.2019 №203 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории садового-огороднического некоммерческого товарищества «Вышкарь-2».

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория СОНТ «Вышкарь-2» соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования обслуживающая Ватинское месторождение нефти.

Имеется один существующий въезд на территорию СОНТ. В границах территории общего пользования. Планировочное решение территории садово-огороднического некоммерческого товарищества должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем садовым участкам и объектам общего пользования. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 3 м.

По проекту планировки территории СОНТ отвод поверхностных стоков и дренажных вод с территории предусмотрен в болото, расположенное в границах СОНТа, а также в кюветы и канавы.

СОНТ «Вышкарь-2» состоит из земельного участка с кадастровым номером 86:04:0000001:97950 и земель индивидуальных участков.

По периметру садовых участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованное председателем СОНТ) возможно устройство ограждений других типов.

Допускается по решению общего собрания членов садово-огороднического некоммерческого товарищества 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 садоводства могут возводиться жилой дом или садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля.

Между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 1. По согласованию с председателем СОНТ навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |

Основные показатели планируемого развития

Основные технико-экономические показатели планировки территории приведены в таблице.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Кол-во |
| 1 | Территория в границах планировки территории | га | 3,10 |
| 2 | Площадь образуемых земельных участков | га | 2,41 |
| 3 | Площадь сохраняемых земельных участков | га | - |
| 4 | Территория общего пользования (улицы, проезды, участки зелёных насаждений) | га | 0,69 |

Показатели планируемого развития территории позволяют сделать вывод, что параметры застройки территории соответствуют градостроительному регламенту.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого дома (или садового дома) – 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

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 условия должны быть, м:

от жилого дома или садового 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.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому дому или садовому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

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

На садовых участках мощностью 0,06−0,12 га под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30% территории.

Под жилым домом или садовым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

Высота жилых помещений принимается от пола до потолка не менее 2,2 м. Высоту хозяйственных помещений, в том числе расположенных в подвале, следует принимать не менее 2 м, высоту погреба не менее 1,6 м до низа выступающих конструкций (балок, прогонов).

Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе на мансарду), могут располагаться как внутри, так и снаружи жилых домов или садовых домов.

Параметры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальное и цокольные этажи, принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СП 55.13330.

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

Дороги, проезды

Для обеспечения внутренней транспортной связи СОНТ «Вышкарь-2» с земельными участками предусмотрены дороги, проезды. Дороги обычного типа (не скоростная дорога). Функциональное назначение – вспомогательная − предназначена для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

Общая протяженность дорог и проездов составляет 0,4 км. Направление северо-восточное.

Расчетный объем грузоперевозок – дорога с невыраженным грузооборотом.

Линии электропередач ВЛ-0,4 кВ

Планируется источник электроснабжения ВЛ 0,4 кВ трансформаторная подстанция.

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования и строительства объектов садового и иного назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СОНТ, порчу имущества членов садового товарищества и общего имущества СОНТ.

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

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

Реконструкция объектов, расположенных в границах индивидуальных садовых участков, производится по мере необходимости за личные средства пользователя данного участка, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СОНТ, порчу имущества членов садового товарищества и общего имущества СОНТ.

Программа комплексного развития не разрабатывалась.