

|  |
| --- |
| ПОСТАНОВЛЕНИЕАДМИНИСТРАЦИИ НевельскОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА |
| от №140607.09.2016 г.Невельск  |
|  |  |
| Об утверждении проекта организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Сахалинец» на территории Невельского района |  |
|  |

Рассмотрев представленный проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Сахалинец», в соответствии с Федеральным законом от 15.04.1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», руководствуясь статьями 44, 45 Устава муниципального образования «Невельский городской округ», администрация Невельского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Сахалинец», расположенного в районе с.Селезнево Невельского района (копия прилагается).

2. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Невельского и опубликовать в газете «Невельские новости».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого вице-мэра Невельского городского округа Пан В.Ч.

Мэр Невельского городского округа В.Н. Пак

Приложение

к постановлению администрации

Невельского городского округа

от 07.09.2016г. № 1406

**ПРОЕКТ**

**ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

**САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКЛОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «САХАЛИНЕЦ»**

**(СНТ «САХАЛИНЕЦ»)**

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«НЕВЕЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

г. НЕВЕЛЬСК, 2016 г.

**СОДЕРЖАНИЕ:**

1. Пояснительная записка 4
2. Общая часть 4
3. Протокол общего собрания, список СНТ «Сахалинец» 5
4. Сведения об образуемых земельных участках и их частях 5
5. Кадастровый паспорт земельного участка 5
6. Проектируемая застройка 5
	1. Участки общественного назначения 5
	2. Массив для ведения садоводства 5
	3. Зеленые насаждения 5
	4. Улично-дорожная сеть 6
7. Градостроительный регламент 6
	1. Планировка и застройка садовых участков 6
	2. Объемно-планировочные и конструктивные

решения зданий и сооружений 8

1. Инженерное обустройство 8

8.1. Водоснабжение 8

* 1. Теплоснабжение 8
	2. Электроснабжение 9
	3. Противопожарное водоснабжение 9
	4. Санитарная очистка 9
	5. Связь 9

9. Мероприятия по охране окружающей природной среды 9

10. Графическая часть 10

11. Приложения 11

**1. Пояснительная записка**

1.1. Проект организации и застройки территории СНТ «Сахалинец» выполнен на основании:

- Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 07.05.2013) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

- СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

1.2. Проект организации и застройки территории разработан с целью организации территории СНТ «Сахалинец» для включения земельного участка в границы муниципального образования «Невельский городской округ» и является обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории.

1.3. Местоположение садовых земельных участков, объектов инфраструктуры, общественных зон определено с учетом требований вышеназванных норм и спецификой природных особенностей рельефа, рассредоточены на территории и привязаны к основным подъездам.

1.4. Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией Невельского городского округа.

1.5. Границы территории СНТ «Сахалинец» устанавливаются с соблюдением требований по охране окружающей среды; по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, от электрических, электромагнитных излучений и других негативных воздействий.

1.6. Территория СНТ «Сахалинец» не находится в пределах санитарно-защитных зон промышленных предприятий и не находится на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 100 000 вольт.

1.7. Расстояние от застройки (предполагаемой застройки) до лесных массивов на территории СНТ «Сахалинец» составляет не менее 15 метров.

1.8. Территория СНТ «Сахалинец» в зависимости от числа земельных участков, расположенных на них, подразделяются на малую (от 15 до 100).

**2. Общая часть**

2.1. До начала выполнения графической части СНТ «Сахалинец» были выполнены работы по определению общих границ товарищества.

2.2. Местоположение общественных зон определено спецификой природных особенностей рельефа.

2.3. Подъезд к территории товарищества осуществляется со стороны автомобильной дороги Невельск-Горнозаводск.

2.4. По границе территории СНТ «Сахалинец» предусматривается ограждение помимо мест с наличием естественных границ (река, бровка оврага и др.).

2.5. Ограждение территории СНТ «Сахалинец» не предусматривает замену рвами, канавами, земляными валами.

2.6. На территорию СНТ «Сахалинец» предусмотрено два въезда для автотранспорта. Ширина ворот составляет не менее 4,5 м, калиток - не менее 1 м.

2.7. Земельный участок, предоставленный СНТ «Сахалинец», состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

2.8. К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования.

2.9. При въезде на территорию общего пользования СНТ «Сахалинец» предусматривается шлагбаум.

2.10. Планировочное решение территории СНТ «Сахалинец» обеспечивает проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования.

**3. Протокол общего собрания со списком членов СНТ «Сахалинец»**

3.1. Протокол общего собрания СНТ «Сахалинец» от 26 июня 2016 года № 002/2016 со Списком членов садоводческого некоммерческого товарищества «Сахалинец» с указанием условных номеров предоставляемых земельных участков (См. Приложение 1).

**4. Сведения об образуемых земельных участках и их частях**

4.1. Земельный участок, кадастровый номер: 65:06:0000003:0013.

4.2. Адрес (описание местоположения): Сахалинская область, Невельский район, с. Селезнёво.

4.3. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

4.4. Разрешенное использование: Ведение садоводства.

4.5. Площадь 498000 кв.м.

4.6. Кадастровая стоимость: 8 696 900,00 руб. -

**5. Кадастровый план земельного участка**

5.1. Кадастровый план земельного участка от 13 ноября 2007 года № И 06/07-240 (См. Приложение 2).

**6. Проектируемая застройка**

6.1. Участки общественного назначения

6.1.1. Участки общественного назначения расположены в общей планировочной структуре территории «СНТ «Сахалинец», увязаны с сетью улично-дорожного движения и находятся в радиусе пешеходной доступности, соответствующей требованиям планировочных норм:

- детская площадка;

- спортивная площадка;

- место парковки автотранспорта;

- зеленая зона;

- пожарные водоёмы;

- зона площадки для сбора бытового мусора.

6.2. Массив для ведения садоводства

6.2.1. В составе территории СНТ «Сахалинец» размещается массив для ведения садоводства площадью 49,8 гектаров.

6.2.2. Массив для ведения садоводства разбит на 429 земельных участков, предназначенных для ведения садоводства.

6.2.3. На территории массива для ведения садоводства размещено 310, и дополнительно предполагается строительство садовых домиков, детской площадки с установкой качелей, горок, спортивных сооружений, площадки для сбора бытового мусора для его последующего вывоза и утилизации.

6.3. Зеленые насаждения

6.3.1. Застраиваемые участки расположены на свободных от посадок площадях, озеленение индивидуальных земельных участков осуществляется за счет культурных насаждений, плодовых деревьев и ягодных кустарников.

6.3.2. Территория СНТ «Сахалинец» размещена к востоку от автомобильной дороги Невельск-Горнозаводск и примыкает к ней на расстоянии 20 метров, частично отделена от дороги рекой Бережной и рекой Селезнёвкой, ограничена сопками с существующими природными зелеными массивами (деревья, кустарники, пустоши).

6.3.3. В проекте предусмотрена непрерывная система озеленения дворов и улиц.

6.4. Улично-дорожная сеть

6.4.1. Категория улиц и соответствующая им ширина, ширина проезжей части выполнены в соответствии с классификацией СНиП 2.07.01-89.

6.4.2. Улично-дорожная сеть проектируемой территории увязана с существующей системой, обеспечивает удобные связи между дорогой Невельск-Горнозаводск и индивидуальными садовыми участками, участками общественного назначения.

6.4.3. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12x12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

6.4.4. Центральная дорога пролегает по всей территории садоводческого товарищества и имеет ответвления в виде проездов и тропинок.

6.4.5. Края улиц и проездов могут быть использоваться для передвижения пешеходов при соблюдении водителями автотранспортных средств и пешеходами правил дорожного движения.

**7. Градостроительный регламент**

7.1. Планировка и застройка садовых участков

7.1.1. Площадь индивидуального садового участка принимается не менее 0,06 га и не боле 0,15 га.

7.1.2. Индивидуальные садовые участки должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

7.1.3. На садовом участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации - и уборной.

7.1.4. На садовом участке могут возводиться жилое строение (или дом), хозяйственное постройки и сооружения, в том числе - постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, хозпостройка для хранения инвентаря, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля.

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

7.1.6. Противопожарные расстояния между жилыми' строениями (или домами), расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 1.

7.1.7. Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке. ,

7.1.8. При этом противопожарные расстояния между строениями и сооружениями (или домами) в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними строениями (или домами) групп принимаются по таблице 1.

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Материал несущих и ограждающих конструкций строения | Расстояния,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 | 8 | 10 |
| В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | 10 | 10 | 15 |

7.1.9. Жилое строение (или дом), должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 1. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

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

от жилого строения (или дома) - 3;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы -4;

от других построек - 1;

от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;

от кустарника -1м

7.1.11. Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

7.1.12. При возведении на садовом участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

7.1.13.Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12;

до душа, бани (сауны) -8 м;

от колодца до уборной и компостного устройства - 8;

7.1.14. Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

7.1.15. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

7.1.16. В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1м);

дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

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

7.1.18. Члены садоводческих объединений, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

7.1.19. Инсоляция жилых помещений жилых строений (домов) на садовых участках должна обеспечивать собственную непрерывную продолжительность на период с 22 марта по 22 сентября - 2,5 ч или суммарную 3-часовую, допускающую одноразовую прерывистость в течение дня.

7.1.20. При освоении садового участка площадью 0,06-0,12 га под строения дорожки и площадки следует отводить не более 25-30% площади.

7.1.21.Благоустройство территории: вся территория, неиспользованная под застройку садовыми домиками и хозяйственными постройками, проездами, площадками и другими элементами благоустройства, должна иметь ландшафтное оформление и благоустроена.

7.1.22. Место стоянки автотранспорта предусмотрена специально обустроенном и оборудованном месте, а также на обочинах дорог и проездов без затруднений для движения другого автотранспорта.

7.2. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений

7.2.1. Жилые строения (или дома) проектируются (возводятся) с различной объемно-планировочной структурой.

7.2.2. Под жилым строением (или домом) и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба. Под помещениями для мелкого скота и птицы устройство погреба не допускается.

7.2.3. 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).

7.2.4. При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01 и СНиП П-З.

7.2.5. Лестницы, ведущие на второй этаж (в том числе, на мансарду), располагаются как внутри, так и снаружи жилых строений (или домов). Параметры указанных лестниц, а также лестниц, ведущих в подвальные и цокольные этажи принимаются в зависимости от конкретных условий и, как правило, с учетом требований СНиП 2.08.01.

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

**8. Инженерное обустройство**

8.1.Водоснабжение

8.1.1. Водоснабжение садоводческого товарищества осуществляется от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников с соблюдением требований, изложенных в СанПиН 2.1.4.027.

8.1.2. Устройство ввода водопровода в дома, согласно СНиП 2.04.01. допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.

8.1.3. Свободный напор воды в сети водопровода на территории СНТ «Сахалинец» должен быть не менее 0,1 МПа.

8.1.4. Гигиенические требования к качеству питьевой воды должны соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.544-96.

8.1.5. Расчет систем водоснабжения производится исходя из следующих норм среднесуточного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды:

при водопользовании из водоразборных колонок, шахтных колодцев - 30-50 л/сутки на 1 человека;

8.1.6. Для полива посадок на приусадебных участках:

овощных культур - 3-15 л/м2 в сутки;

плодовых деревьев - 10-15 л/м2 в сутки (полив предусматривается 1-2 раза в сутки в зависимости от климатических условий из водопроводной сети сезонного действия или из открытых водоемов и специально предусмотренных котлованов - накопителей воды).

8.2. Теплоснабжение

8.2.1. В отапливаемых садовых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др., при устройстве печей и каминов следует выполнять требования СНиП 2.04.05, а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

8.3. Электроснабжение

8.3.1. Электропотребление осуществляется поставщиком ОАО «Сахалинэнерго» по Договору энергоснабжения № 160083 от 02 апреля 2015 г. (См. Приложение 3), сетевой организацией МУП «Невельские районные электрические сети». Присоединяемая договорная мощность на стороне 0,4 кВ составляет 100,0 кВт. От опоры № 250/6 ВЛ-10 кВ 8Л-Г-10 кВ, категория по электроснабжению III, уровень напряжения 380 вольт.

8.3.2. Сети электроснабжения на территории садоводческого объединения следует предусматривать, как правило, воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной проводки.

8.3.3. Электрооборудование и молниезащиту садовых домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок ГПУЭ). РД 34:21.122. ВСН 59 и НПБ 106.

8.3.4. В жилом строении (доме) следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

8.3.5. На улицах и проездах территории садоводческого объединения следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.

8.4. Противопожарное водоснабжение

8.4.1. Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования СНТ «Сахалинец» имеется противопожарный водоем (резервуар) вместимостью не менее 25 м3 с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей.

8.4.2. Расход воды для пожаротушения следует принимать 5 л/с.

8.5. Санитарная очистка

8.5.1. На территории садоводческого товарищества и за его пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых участках. Неутилизируемые отходы (стекло, металл, полиэтилен и др.) производить самовывозом.

8.5.2. Отвод поверхностных стоков, дренажных и хозяйственных сточных вод с территории СНТ «Сахалинец» допускается сбрасывать в наружный кювет по специальной канаве.

8.5.3. Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод \* производится в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях.

8.5.4. Сбор, удаление и обезвреживание нечистот обеспечиваются неканализованным удалением посредством местного компостирования, использованием надворных уборных.

8.6. Связь

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

**9. Мероприятия по охране окружающей природной среды**

9.1. Членам товарищество необходимо использовать свой земельный участок только по целевому назначению;

9.2. Членам товарищество запрещается применять ядохимикаты для обработки своих земельных участков, земель общего пользования;

9.3. Членам товарищество запрещается устраивать мойку автомобилей и мотоциклов на территории своих земельных участков, земель общего пользования;

9.4. Для проезда через русла ручейков обустроить коллекторы из бетонных или стальных труб большого диаметра.

**10. Графическая часть**

10.1. См. Приложения 11.4.-11.5.

**11. Приложения**

11.1. Выписка из Протокола общего собрания СНТ «Сахалинец» от 26 июня 2016 года № 002/2016 со Списком членов СНТ «Сахалинец» (копия на 11 листах);

11.2. Кадастровый план земельного участка от 13 ноября 2007 года № И 06/07-240 (копия);

11.3. Договор энергоснабжения № 160083 от 02 апреля 2015 г. (копия на 22 листах);

11.4.Ситуационный план СНТ «Сахалинец»;

11.5. Генеральный план застройки территории СНТ «Сахалинец» на 10 листах.

Председатель правления СНТ «Сахалинец» С. И. Тимченко