



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ НЕВЕЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

от 17.05.2016 № 677
г. Невельск

Об утверждении проекта
организации и застройки
территории садоводческого
некоммерческого товарищества
«Лужки» в районе с.Амурское
Невельского района

Рассмотрев представленный проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого товарищества «Лужки», 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 «Лужки», расположенного в районе с. Амурское Невельского района (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.

Исполняющий обязанности мэра
Невельского городского округа

В.Ч. Пан

Утвержден
постановлением администрации
Невельского городского округа
от 17.05.2016г. № 677

ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

**САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО «ЛУЖКИ»
(СНТ «ЛУЖКИ»)**

**САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«НЕВЕЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

г. НЕВЕЛЬСК, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	Пояснительная записка	3
2.	Общая часть	3
3.	Протокол общего собрания, список членов СНТ «Лужки»	4
4.	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	6
5.	Кадастровый паспорт земельного участка	6
6.	Проектируемая застройка	6
6.1.	Участки общественного назначения	6
6.2.	Массив для ведения садоводства	6
6.3.	Зеленые насаждения	6
6.4.	Улично-дорожная сеть	7
7.	Градостроительный регламент	7
7.1.	Планировка и застройка садовых участков	7
7.2.	Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений	9
8.	Инженерное обустройство.....	9
8.1.	Водоснабжение	9
8.2.	Теплоснабжение	10
8.3.	Электроснабжение	10
8.4.	Противопожарное водоснабжение	10
8.5.	Санитарная очистка	10
8.6.	Связь	11
9	Мероприятия по охране окружающей природной среды	11
10.	Графическая часть	11
11.	Приложения	11

1. Пояснительная записка

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

- Федеральный закон от 15.04.1998 N 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 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

1.2. Проект организации и застройки территории разработан с целью организации территории СНТ «Лужки» 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 «Лужки» 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 «Лужки» не находится в пределах санитарно-защитных зон промышленных предприятий и не находится на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше.

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

1.8. Территория СНТ «Лужки» 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 «Лужки» были выполнены кадастровые 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 в с. Амурское.

2.4. По границе территории СНТ «Лужки» предусматривается ограждение помимо мест с наличием естественных границ.

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

2.6. На территорию СНТ «Лужки» предусмотрен один въезд для автотранспорта. Ширина ворот составляет не менее 4,5 м, калиток – не менее 1 м.

2.7. Земельный участок, предоставленный СНТ «Лужки», 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 «Лужки» предусматривается шлагбаум.

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

3. Протокол общего собрания, список членов СНТ «Лужки»

3.1. Протокол общего собрания СНТ «Лужки» от 13 июля 2013 года № 001/2013 (См. Приложение 1).

3.2. Список членов садоводческого некоммерческого товарищества «Лужки» с указанием номеров предоставляемых земельных участков:

№	Ф И О	№ участка	адрес
1.	Гранкина Мария Павловна	1	ул. Северная, д. 20 кв. 23
2.	Владимирова Анна Павловна	2	ул. Северная, д. 20 кв. 23
3.	Гранкина Светлана Васильевна	3	ул. Северная, д. 20 кв. 23
4.	Демин Игорь Леонидович	4	ул. 70 лет Октября, д. 5 кв. 48
5.	Власова Алла Павловна	5	ул. Победы, д. 14 кв. 8
6.	Правдюк Прасковья Григорьевна	6	ул. Победы, д. 6 кв. 46
7.	Правдюк Юрий Александрович	7	ул. Победы, д. 53 кв. 10

4. Сведения об образуемых земельных участках и их частях

4.1. Земельный участок, кадастровый номер: 65:06:0000004:54.

4.2. Адрес (описание местоположения): Сахалинская область, р-н Невельский, с. Амурское, садоводческое некоммерческое товарищество «Лужки».

4.3. Категория земель: Земли населенных пунктов.

4.4. Разрешенное использование: Ведение садоводства.

4.5. Площадь 7000 +/- 59 кв.м.

4.6. Кадастровая стоимость: 632380 руб.

5. Кадастровый паспорт земельного участка

5.1. Кадастровый паспорт от 15 января 2015 года № 65/201/15-1350 (См. Приложение 2)

6. Проектируемая застройка

6.1. Участки общественного назначения

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

- место парковки автотранспорта;
- зеленая зона;
- зона площадки для сбора бытового мусора.

6.2. Массив для ведения садоводства

6.2.1. В составе территории СНТ «Лужки» размещается массив для ведения садоводства площадью 0,7 гектаров.

6.2.2. Массив для ведения садоводства разбит на 7 земельных участков, предназначенных для ведения садоводства.

6.2.3. На территории массива для ведения садоводства размещено 4, и дополнительно предполагается строительство 3 садовых домиков

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 «Лужки» размещена к западу от автомобильной дороги в с. Амурское и примыкает к проезду к ней на расстоянии 20 метров, с севера, с юга и с запада – существующими природными зелеными массивами (деревья, кустарники, пустоши).

6.3.3. В проекте предусмотрена непрерывная система озеленения дворов и улиц соседствующих с автомобильной дорогой.

6.4. Улично-дорожная сеть

6.4.1. Категория улиц и соответствующая им ширина проезжей части соответствует классификации СНиП 2.07.01-89.

6.4.2. Улично-дорожная сеть обеспечивает удобные связи между дорогой в с. Амурское и индивидуальными садовыми участками, участками общественного назначения.

6.4.3. Тупиковый проезд обеспечивается разворотной площадкой размером не менее 12×12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

6.4.5. Края улицы и проезда 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 более 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), хозяйственные 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 – 1 м

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 1 м);

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 однократную 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 II-3.

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 «Лужки» 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. Электроснабжение участков осуществляется от переносных мотогенераторов членов СНТ «Лужки».

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 (ПУЭ), 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. Противопожарное водоснабжение садоводческого товарищества обеспечивается от колодцев, используемых для поливочных целей и от реки, протекающей у границы СНТ «Лужки».

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. Не утилизируемые отходы (стекло, металл, полиэтилен и др.) производить самовывозом.

8.5.2. Отвод поверхностных стоков, дренажных и хозяйственных сточных вод с территории СНТ «Лужки» 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 не канализованным 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 4 – 5.

11. Приложения

11.1. Протокол общего собрания СНТ «Лужки» от 12.07.2015 года № 003/2015 (копия на 2 листах);

11.2. Протокол общего собрания СНТ «Лужки» от 02.02.2016 года № 001/2016 (копия на 2 листах);

11.3. Кадастровый паспорт (копия);

11.4. Ситуационный план СНТ «Лужки»;

11.5. Генеральный план застройки территории СНТ «Лужки».

Председатель СНТ «Лужки»



С.В. Гранкина