



ПЕРМСКИЙ КРАЙ
КУДЫМКАРСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

27 октября 2017 года

№ 96

Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования «Планирование и застройка территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан в муниципальном образовании «Городской округ - город Кудымкар»»

В соответствии со статьями 8, 29.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар», Кудымкарская городская Дума РЕШАЕТ:

1. Утвердить прилагаемые местные нормативы градостроительного проектирования «Планирование и застройка территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан в муниципальном образовании «Городской округ - город Кудымкар»».

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Парма» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Городской округ – город Кудымкар».

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по городскому хозяйству и муниципальной собственности.

Председатель
Кудымкарской городской Думы

Ю.А. Мехоношина

Глава города Кудымкара –
глава администрации города Кудымкара

И.Д. Мехоношин

**Местные нормативы градостроительного проектирования
«Планирование и застройка территорий садоводческих (дачных)
некоммерческих объединений граждан в муниципальном образовании
«Городской округ - город Кудымкар»»**

Введение

Местные нормативы градостроительного проектирования «Планирование и застройка территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан в муниципальном образовании «Городской округ - город Кудымкар»» (далее - Местные нормативы) разработаны в целях подготовки либо корректировки проектов планировки и межевания территорий дачных, садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан, планируемых к организации или созданных ранее для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности в них на основе учета особенностей территории муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар». Требования Местных нормативов могут применяться также при подготовке градостроительной документации дачных, садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан, для которых ранее были разработаны проекты организации и застройки территорий таких некоммерческих объединений в соответствии с требованиями Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Настоящие Местные нормативы конкретизируют и развивают основные положения указанного выше Федерального закона и градостроительного законодательства федерального, регионального и местного уровней в области планируемого размещения территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан.

Подготовка Местных нормативов осуществлена с учетом:
административно-территориального устройства муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар»;
социально-демографического состава и плотности населения муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар»;
природно-климатических условий муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар»;
программы социально-экономического развития муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар»;
предложений органов местного самоуправления муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» и заинтересованных лиц.

Местные нормативы являются обязательными для применения всеми участниками градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар».

I. Основная часть

1.1. Термины и определения, используемые в настоящих Местных нормативах

Дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

добровольная пожарная охрана - социально ориентированные общественные объединения пожарной охраны, созданные по инициативе физических лиц и (или) юридических лиц - общественных объединений для участия в профилактике и (или) тушении пожаров и проведении аварийно-спасательных работ;

жилое строение - здание, возводимое на садовом, дачном земельном участке для временного проживания без права регистрации;

жилой дом - здание, возводимое на дачном земельном участке для временного или постоянного проживания с правом регистрации, отвечающего требованиям пункта 1 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», могут создаваться искусственные земельные участки;

имущество общего пользования - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное);

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

первичные меры пожарной безопасности - реализация принятых в установленном порядке норм и правил по предотвращению пожаров, спасению людей и имущества от пожаров;

первичные средства пожаротушения - средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

пожарный водоем - естественный водоем, представляющий собой природное скопление воды в искусственных или естественных углублениях суши, или искусственный водоем, образованный водоподпорным сооружением на водотоке, для хранения воды на цели пожаротушения;

противопожарная преграда - строительная конструкция с нормированными пределом огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности конструкции, объемный элемент здания или иное инженерное решение, предназначенные для предотвращения распространения пожара из одной части здания, сооружения в другую или между зданиями, сооружениями, зелеными насаждениями;

противопожарный разрыв (противопожарное расстояние) - нормированное расстояние между зданиями, строениями, устанавливаемое для предотвращения распространения пожара;

садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан (садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, садоводческий, огороднический или дачный потребительский кооператив, садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое партнерство) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (далее - садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение);

садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений).

1.2. Перечень правовых и нормативных правовых актов

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ);
3. Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ);

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

5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ);

6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Технический регламент);

7. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ);

8. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор видов разрешенного использования земельных участков);

9. Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2010 № 849 «Об утверждении свода правил» СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (далее - СП 53.13330.2011);

10. Закон Пермского края от 02.09.2003 № 965-193 «Об установлении предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность» (далее - Закон № 965-193);

11. Постановление Правительства Пермского края от 23.12.2016 № 1156-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планирование и застройка территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан в Пермском крае»».

1.3. Общие положения

1.3.1. Организационно-правовые формы и виды некоммерческих объединений граждан

1.3.1.1. Употребляемые в тексте местных нормативов термины - садоводческие, дачные, огороднические некоммерческие объединения граждан, в том числе некоммерческие товарищества, некоммерческие партнерства, потребительские кооперативы - по гражданско-правовому положению представляют собой некоммерческие корпоративные товарищества, которые являются одним из видов товарищества собственников недвижимости. Употребляемые в тексте термины равнозначны.

1.3.1.2. Виды садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан в зависимости от числа земельных участков в границах таких объединений подразделяются на:

- малые - до 100 участков;
- средние - от 101 до 300 участков;
- крупные - 301 и более участок.

1.3.2. Основные цели подготовки местных нормативов по планированию и застройке садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

Основными целями подготовки настоящих Местных нормативов являются: обеспечение органов местного самоуправления инструментами регулирования градостроительного развития территорий по размещению, функционально-планировочной организации садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан, конкретизация и развитие основных положений нормативных правовых документов, сводов правил, технических регламентов и положений градостроительного законодательства федерального и регионального уровней применительно к условиям муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» с учетом административно-территориального устройства, социально-демографического состава и плотности населения, природно-климатических и других условий, стратегий, прогнозов и программ краевого и муниципального уровней;

регламентирование планирования и застройки территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих товариществ путем подготовки проектов планировки территории для выделения элементов планировочной структуры (зоны общего пользования и установление красных линий, отделяющих зоны общего пользования от зоны размещения индивидуальных земельных участков), определения зон планируемого размещения объектов регионального значения и объектов местного значения;

регламентирование планирования и застройки территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих товариществ путем подготовки проектов межевания территории для определения границ земельных участков, занятых или предназначенных для размещения объектов общего пользования и границ индивидуальных земельных участков с определением координат характерных точек границ таких земельных участков.

1.3.3. Области нормирования и регулирования садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

1.3.3.1. Настоящие Местные нормативы подготовлены в соответствии с требованиями главы 3.1 Градостроительного кодекса РФ «Нормативы градостроительного проектирования», с учетом природно-климатических, социально-демографических и социально-экономических условий муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар», влияющих на создание, организацию и функционирование садоводческих, дачных, огороднических объединений граждан.

1.3.3.2. Дачные некоммерческие объединения граждан условно рассматриваются в настоящих Местных нормативах как территории, предназначенные для семейного отдыха (ежегодного, еженедельного) с созданием условий для возможности постоянного проживания и выращивания ягод, овощей и других сельскохозяйственных культур.

Садоводческие некоммерческие объединения граждан условно рассматриваются в настоящих Местных нормативах как территории преимущественно сезонного проживания с приоритетом сельскохозяйственной деятельности, а также отдыха.

Огороднические некоммерческие объединения граждан рассматриваются в настоящих Местных нормативах как территории, предназначенные для выращивания ягод, овощей, картофеля и других сельскохозяйственных культур

с правом отдыха и размещения временных или вспомогательных сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции, а также размещения построек для защиты от непогоды.

1.3.3.3. Настоящие Местные нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности городского населения муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» земельными участками для ведения садоводства, дачного хозяйства, огородничества и расчетных показателей максимально допустимого уровня их территориальной доступности (региональный и местный уровни нормирования).

1.3.3.4. Значения расчетных показателей Местных нормативов дифференцированы соответственно для разных видов некоммерческих товариществ (садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан) и в соответствии с зонированием муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» для целей нормирования и регулирования садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан (далее - зонирование).

1.3.3.5. Настоящие Местные нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения (временно или сезонно проживающего в садоводствах, дачных хозяйствах, а также пребывающего в огороднических) объектами местного значения и максимально допустимого уровня их транспортной доступности:

- в области обеспечения безопасности путем предупреждения чрезвычайных ситуаций, обеспечения экологической безопасности (пожарные депо и зона их действия, службы защиты от лесных пожаров и природных очагов распространения опасных заболеваний, обеспечение связи со службами экстренного реагирования: отделения полиции, скорая медицинская помощь, служба спасения на водах, служба санитарного контроля и др. (региональный, межмуниципальный, муниципальный уровни нормирования) и их транспортной доступности;

- в области обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения за счет нормирования минимальной обеспеченности объектами местного значения и их максимальной доступности на муниципальном уровнях, в том числе обеспеченности:

- территориями общего пользования,
- объектами социальной инфраструктуры,
- объектами инженерной инфраструктуры,
- объектами транспортной инфраструктуры,
- объектами по санитарной очистке территорий;

- в области соблюдения прав жителей муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» на получение земельных участков для ведения садоводства, дачного хозяйства, огородничества.

1.3.3.6. При подготовке Местных нормативов учтены положения Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планирование и застройка территорий садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан в Пермском крае».

1.3.4. Содержание Местных нормативов планирования и застройки садоводческих, дачных, огороднических объединений граждан

1.3.4.1. Содержание Местных нормативов соответствует требованиям части 5 статьи 29.2 Градостроительного кодекса РФ: основная часть, материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части Местных нормативов, правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части Местных нормативов.

1.3.4.2. Согласно Закону № 66-ФЗ и СП 53.13330.2011 в Местных нормативах рассматриваются три уровня нормирования и регламентирования:

1 уровень - группа (массив) садоводческих и дачных некоммерческих объединений;

2 уровень - территория садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;

3 уровень - индивидуальный земельный участок, входящий в садоводческое, дачное или огородническое некоммерческое объединение граждан.

1.4. Характеристика территории в соответствии с зонированием территории Пермского края

В соответствии с зонированием территории Пермского края для целей нормирования и регулирования садоводческих, дачных, огороднических объединений граждан территория муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» расположена в зоне ограниченного развития.

Территория с преимущественно товарными формами сельскохозяйственной деятельности. Массивы имеют крупные, средние и малые размеры, преимущественно садоводческие и огороднические в пределах населенного пункта. Максимальная доступность общественным транспортом составляет 10 км.

1.4.1. Выбор территории для размещения садоводческих (дачных) и огороднических некоммерческих объединений граждан должен учитывать приоритетность развития в этой зоне товарных видов сельского хозяйства и предоставление участков для садоводческих (дачных) некоммерческих объединений граждан должен ограничиваться относительно менее ценными сельскохозяйственными угодьями. Огороднические же объединения должны располагаться вблизи мест проживания граждан, в том числе на свободных сельскохозяйственных угодьях в границах населённых пунктов.

1.4.2. Пространственная организация садоводческих (дачных) и огороднических некоммерческих объединений граждан в зоне определяется ограниченными возможностями организации садоводческих или дачных объединений, а также небольшими потребностями в них, так как значительная часть населения проживает в малоэтажном жилом фонде с приусадебными участками. Для этой зоны характерны «полевые земельные участки» для посадки картофеля (по Классификатору видов разрешённого использования

земельных участков - «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», код 1.16).

1.4.3. Максимальная доступность садоводческих (дачных) некоммерческих объединений граждан от мест постоянного проживания должна быть ограничена радиусом 20-30 км, учитывая относительно более низкую развитость пассажирского транспорта по сравнению с зоной крупных городов и агломераций.

1.5. Основные нормативные требования по регулированию развития садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

1.5.1. Основные требования к планированию и застройке садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

1.5.1.1. Организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения граждан, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

1.5.1.2. Организация территории огороднического некоммерческого объединения граждан, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта межевания территории.

1.5.1.3. Проекты планировки территории могут подготавливаться как на создаваемые садоводческие, дачные и огороднические некоммерческие объединения граждан, так и на реконструируемые с целью приведения их к нормативным параметрам, особенно в части соблюдения минимальных размеров улиц и проездов, обеспечивающих подъезд пожарных машин. В отдельных случаях, когда на существующие застроенные некоммерческие объединения граждан со сложившейся планировочной структурой ранее были выполнены проекты организации и застройки таких объединений - допускается разработка только проектов межевания территории с определением координат характерных точек границ земельных участков для возможности постановки их на кадастровый учет.

1.5.1.4. Документация по планировке территорий (проект планировки территории и/или проект межевания территории) садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан может разрабатываться как для одного такого объединения, так и для их группы (массива). Подготовка и утверждение проекта планировки территории и/или проекта межевания территории осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Проект планировки территории и/или проект межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан до их утверждения должны быть одобрены общим собранием членов соответствующего объединения (собранием уполномоченных).

1.5.1.5. Проекты планировки территории и/или проекты межевания территории садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан должны разрабатываться в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости в Пермском крае.

1.5.2. Требования и особенности подготовки документации по планировке территорий группы (массива) садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

1.5.2.1. Требования к размещению группы (массива) садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

1.5.2.1.1. Формирование группы (массива) садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан следует осуществлять с учетом административно-территориального деления муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар», природно-климатических и агроклиматических условий, сложившегося городского расселения, социально-экономического развития, имеющих на территориях ограничений и учетом других условий.

1.5.2.1.2. Для существующих массивов садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан остро стоит вопрос проведения землеустроительных работ по установлению границ и определению координат характерных точек каждого садоводческого, дачного, огороднического объединения граждан и постановка их на государственный кадастровый учет. Затраты на такие работы могут быть компенсированы в рамках декларируемой статьей 35 Закона № 66-ФЗ поддержки развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства органами государственной власти, органами местного самоуправления Пермского края.

1.5.2.2. Расчетные показатели максимальной транспортной доступности

1.5.2.2.1. Расчетные показатели максимальной транспортной доступности, преимущественно, городского населения до земельных участков садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан принимаются до дачных хозяйств и садоводств и для огородничеств - до 0,5 часа.

Указанные расчетные показатели учтены по благоприятности размещения некоммерческих товариществ, выполненного с учетом уровня развития автодорог местного значения, наличия автовокзалов, необходимых маршрутов городского транспорта.

Другими средствами обеспечения достижения расчетных показателей по пешеходной и транспортной доступности являются генеральные планы муниципальных образований, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий некоммерческих товариществ разных организационных форм.

1.5.2.2.2. Максимальные показатели пешеходной и транспортной доступности объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур для населения, временно или сезонно проживающего в дачных и садоводческих некоммерческих объединениях граждан или пребывающего в огороднических некоммерческих товариществах, устанавливаются дифференцированно и для разных видов некоммерческих объединений граждан и на разных территориальных уровнях с учетом зонирования:

на уровне массива садоводств, дачных хозяйств, огороднических товариществ: до объектов регионального значения в области социальной инфраструктуры (медпункты, торговые оптовые базы, предприятия, учреждения культурно-бытового обслуживания и др.) - генеральные планы муниципальных образований;

на уровне садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан: от индивидуальных участков до объектов социальной инфраструктуры, размещаемых на территориях общего пользования для обеспечения пешеходной доступности не более 0,5 часа в зависимости от функционально-планировочного решения конкретного некоммерческого товарищества - проект планировки территории и/или проект межевания территории некоммерческого товарищества.

1.5.2.2.3. Территория садоводческого (дачного) некоммерческого объединения граждан должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования. На территорию садоводческого (дачного) некоммерческого объединения граждан с числом садовых, дачных участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 - не менее двух въездов.

1.5.2.2.4. Параметры максимальной доступности общественным транспортом приведены в таблице 1.

Таблица 1

Максимальная доступность общественным транспортом, км <1>

<1> Параметры максимальной доступности определены экспертным путем.

Виды некоммерческих объединений граждан	Зоны благоприятности развития садоводческих, дачных, огороднических объединений граждан
	зона ограниченного развития
Дачные	30
Садоводческие	10
Огороднические	в границах населенных пунктов

1.5.3. Требования и особенности подготовки документации по планировке территорий садоводческого, дачного, огороднического некоммерческого объединения граждан

При подготовке документации по планировке территорий садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан необходимо учитывать региональные и муниципальные программы и проекты в области охраны окружающей среды и экологической безопасности, схемы и программы в области обращения с твердыми коммунальными отходами, а также зонирование

территории муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар».

При подготовке документации по планировке территории, предназначенной для организации садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан, рекомендуется дополнительно включать в задание на выполнение работы подготовку эскиза застройки.

1.5.3.1. Функционально-планировочная организация территорий садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан

1.5.3.1.1. Планировочная организация садоводческого или дачного некоммерческого объединения граждан осуществляется в соответствии с утвержденным органами местного самоуправления проектом планировки территории такого объединения и/или проектом межевания территории, устанавливающими границы земельных участков общего пользования и границы индивидуальных земельных участков в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Для существующих садоводств, функционально-планировочная организация которых сложилась и отвечает действующим техническим регламентам и нормативам градостроительного проектирования, допускается разработка только проектов межевания территории.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами в пределах красных линий, пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования, включая их санитарно-защитные зоны, зоны охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения. Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в пункте 1.6.2 (таблица 5, б) на основе СП 53.13330.2011.

1.5.3.1.2. Планирование территории садоводческого (дачного) некоммерческого объединения граждан должно осуществляться в соответствии с градостроительными регламентами правил землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар».

1.5.3.1.3. Формированию территорий общего пользования должно быть уделено особое внимание при планировании дачных некоммерческих объединений, в связи с повышенной значимостью рекреационной функции в таких объединениях, а благоустроенное общественное пространство в значительной мере определяет комфорт проживания в садоводческом товариществе, повышает привлекательность его для потенциальных инвесторов.

1.5.3.2. Функционально-планировочная организация территории огороднического некоммерческого объединения граждан

1.5.3.2.1. Требования к функционально-планировочной организации огороднического некоммерческого объединения граждан принципиально не отличаются от аналогичных требований по организации садоводческого или дачного некоммерческого объединения граждан. Территория огороднического некоммерческого объединения граждан также включает зону индивидуальных земельных участков - огородов и зону общего пользования, которая в огородах имеет относительно меньшую площадь. Общая территория может включать хозяйственную часть и зону для отдыха, где может устраиваться площадка для отдыха и игр детей младшего возраста.

1.5.3.2.2. В настоящих нормативах доля территории общего пользования установлена не более 25 % от всей территории садоводства или дачного объединения граждан в соответствии со сложившейся практикой организации и функционирования огорождений.

1.5.4. Требования к планированию и застройке некоммерческих объединений граждан в границах населенных пунктов

1.5.4.1. Так как размещение садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан в границах муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» имеет значительное распространение в настоящее время, общая площадь группы (массива) садоводств и огорождений не должна в основном превышать 500 участков (ориентировочно 15 га).

1.5.4.2. Рекомендуется преобразование отдельных садоводческих некоммерческих объединений граждан и их массивов, расположенных на землях населенных пунктов, в районы индивидуальной жилой застройки с размещением в ее структуре всех необходимых объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры при обеспечении требований пожарной, экологической, санитарной безопасности.

1.5.4.3. Для улучшения санитарного и эстетического состояния на территориях существующих огороднических некоммерческих объединений граждан требуется проведение мероприятий по их обустройству (инженерному, санитарному). Для этих целей могут разрабатываться проекты благоустройства территорий таких объединений.

1.5.5. Планировочные ограничения, связанные с требованиями по обеспечению благоприятных условий жизнедеятельности в садоводствах и огородах

1.5.5.1. Инструментом обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности в садоводствах и огородах является соблюдение требований санитарных норм и правил, экологических требований на всех уровнях нормирования (группа (массив), садоводческое, дачное товарищество или огорождение).

1.5.5.2. При размещении садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан необходимо соблюдать санитарные разрывы автодорог общего пользования I, II, III категорий шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - шириной не менее 25 м с размещением в разрывах лесополосы шириной не менее 10 м.

1.5.5.3. Расстояние по горизонтали от границы территории садоводческого (дачного) некоммерческого объединения граждан до крайних проводов высоковольтных линий (далее - ВЛ) (при наибольшем их отклонении) принимается в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ, 7 изд. Гл. 2.5. Воздушные линии электропередачи напряжением выше 1 кВ).

Согласно указанным Правилам допускается принимать для ВЛ до 20 кВ расстояние по горизонтали от крайних проводов ВЛ при наибольшем их отклонении до границ приусадебных земельных участков индивидуальных домов и коллективных садовых участков не менее 2 м. Расстояния от крайних проводов ВЛ при не отклоненном их положении до ближайших частей зданий и сооружений принимаются не менее: 10 м - для ВЛ до 35 кВ, 50 м - для ВЛ 110-220 кВ и 100 м - для ВЛ 330 кВ и выше.

Санитарные разрывы вдоль трассы ВЛ устанавливаются вдоль линий электропередач по обе стороны от крайних проводов на следующих расстояниях:

- 10 м - для ВЛ напряжением до 20 кВ;
- 15 м - для ВЛ напряжением 35 кВ;
- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

1.5.5.4. Запрещается размещение садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений граждан, а также индивидуальных дачных и садово-огородных участков:

- в санитарно-защитных зонах промышленных и сельскохозяйственных производств, коммунальных и инженерных предприятий, скотомогильников и других объектов, являющихся источниками негативного воздействия на окружающую среду;

- на особо охраняемых природных территориях;

- на территориях с зарегистрированными залежами полезных ископаемых;

- на резервных территориях, предназначенных для развития населенных пунктов в пределах городского округа;

- в зонах, подверженных риску затопления, подтопления, берегообрушения;

- в границах территорий объектов культурного наследия (за исключением объектов археологического наследия, представленных культурными слоями).

1.5.5.5. Запрещается размещение садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан на территориях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВ и выше, а также на территориях, которые пересекаются магистральными газо- и нефтепроводами и (или) если при размещении некоммерческих объединений нарушаются нормативные расстояния охранных зон газораспределительных сетей.

1.5.5.6. Не рекомендуется размещение некоммерческих объединений граждан в границах территорий объектов археологического наследия.

1.5.6. Планировочные ограничения, связанные с требованиями к обеспечению сохранности объектов археологического наследия в садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих

объединениях граждан

1.5.6.1. Принятие решения об организации новых садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан возможно после получения заключения исполнительного органа государственной власти Пермского края, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о наличии либо отсутствии объектов культурного наследия на соответствующей территории.

В случае необходимости заинтересованные лица проводят необходимые обследования соответствующих территорий на предмет наличия либо отсутствия объектов культурного наследия, а также обеспечивают прохождение историко-культурной экспертизы.

1.5.6.2. В случае наличия объектов археологического наследия на территории, планируемой для организации новых садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан, соответствующее некоммерческое объединение обязано обеспечивать свободный и безопасный доступ граждан к объекту археологического наследия.

1.5.6.3. Использование земельных участков в границах территории объекта археологического наследия либо земельных участков, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объекта археологического наследия, выполняется с учетом требований Закона № 73-ФЗ. Обеспечение сохранности объекта археологического наследия при планировании (проектировании), проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ (далее - Работы) осуществляется посредством выполнения следующих мероприятий:

- разработка в соответствии со статьей 36 Закона № 73-ФЗ обязательного раздела об обеспечении сохранности объекта археологического наследия в проекте проведения Работ, либо проекта обеспечения сохранности объекта археологического наследия (в случае, если для осуществления Работ не требуется разработка проектной документации), включающих оценку воздействия проводимых Работ на объект археологического наследия;

- получение заключения государственной историко-культурной экспертизы (требование статьи 30 Закона № 73-ФЗ) на указанную выше документацию (Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе») с учетом разъяснительных писем Минкультуры России;

- предоставление в исполнительный орган государственной власти Пермского края, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, на рассмотрение и согласование обязательного раздела об обеспечении сохранности объекта археологического наследия в проекте проведения Работ, либо проекта обеспечения сохранности объекта археологического наследия вместе с полученным заключением государственной историко-культурной экспертизы;

- реализация до начала проведения Работ мероприятий, предусмотренных разделом об обеспечении сохранности объекта археологического наследия в проекте проведения Работ, либо проектом обеспечения сохранности объекта археологического наследия, согласованных исполнительным органом

государственной власти Пермского края, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

1.5.6.4. Ответственность за выполнение требований Закона № 73-ФЗ несут собственники индивидуальных земельных участков в составе садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан, в границах которых расположены объекты археологического наследия.

Ответственность за выполнение требований Закона № 73-ФЗ несет соответствующее объединение в отношении земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования некоммерческого садоводческого, дачного, огороднического объединения граждан.

1.5.7. Требования и особенности нормирования на уровне индивидуальных земельных участков в составе садоводческого, дачного, огороднического некоммерческого объединения граждан

1.5.7.1. Особенности нормирования и регламентирования планирования и застройки индивидуальных земельных участков связаны с действующими техническими регламентами по обеспечению пожарной безопасности и санитарными требованиями, регламентирующими размещение зданий, сооружений, других построек.

1.5.7.2. Правилами землепользования и застройки, правилами благоустройства муниципального образования могут быть регламентированы другие вопросы застройки индивидуальных земельных участков. Правление садоводческого, дачного, огороднического некоммерческого объединения граждан вправе более подробно регламентировать вопросы застройки индивидуальных земельных участков.

1.5.7.3. Основные критерии отнесения жилых зданий или строений, расположенных на территориях садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан, к категории пригодных для постоянного проживания приводятся согласно приложению 3 к Приказу Госстроя РФ от 31.03.1998 № 17-71 «Об утверждении состава экономических и технических показателей строящихся жилых домов, этапов контроля за ходом строительства и реквизитов, подлежащих включению в регистр жилых домов, строящихся на территориях субъектов Российской Федерации, и рекомендаций по его ведению»:

а) возможность круглогодичного проживания в жилом доме обеспечивается транспортной доступностью, наличием постоянного электроснабжения и водообеспечения; отопления, гарантирующего поддержание нормативной температуры жилых помещений, а также устройств для удаления (нейтрализации) продуктов жизнедеятельности без ущерба для населения и окружающей среды;

б) конструктивные и технические решения дома обеспечивают устойчивость и безопасность здания, а также соответствие санитарным и противопожарным требованиям.

1.6. Расчетные показатели, установленные Местными нормативами

1.6.1. Нормативы градостроительного проектирования в области обеспечения безопасности населения и территорий

1.6.1.1. Требования в области предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе противопожарные требования, должны предъявляться на всех трех уровнях нормирования (массив и территория садоводческого, дачного, огороднического некоммерческого объединения граждан, земельный участок, входящий в границы каждого такого некоммерческого товарищества).

1.6.1.2. Согласно действующему законодательству на территориях дачных и садоводческих некоммерческих объединений граждан должны предусматриваться первичные меры противопожарной безопасности.

1.6.1.3. Органы местного самоуправления обязаны содействовать садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан в обеспечении пожарной и санитарной безопасности, охраны окружающей среды, памятников и объектов природы, истории и культуры в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Пермского края посредством создания комиссий по контролю за выполнением требований законодательства, в состав которых входят представители садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, органов государственной власти и органов местного самоуправления (часть 3 статьи 38 Закона № 66-ФЗ).

1.6.1.4. На территориях садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан должны выполняться требования к противопожарным расстояниям согласно пункту 6.5 СП 53.13330.2011.

1.6.1.5. Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2.

Таблица 2

Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций <2>

<2> В соответствии с таблицей 2 пункта 6.5 СП 53.13330.2011.

	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	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

1.6.1.6. Требования к противопожарным расстояниям между объектами защиты устанавливаются согласно Информационному письму МЧС России от 01.09.2011 № 19-2-3-3417 «О порядке применения отдельных положений Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В соответствии с положениями части 1 статьи 37 Технического регламента противопожарные преграды в зависимости от способа предотвращения распространения опасных факторов пожара подразделяются на следующие типы:

- 1) противопожарные стены;
- 2) противопожарные перегородки;
- 3) противопожарные перекрытия;
- 4) противопожарные разрывы;
- 5) противопожарные занавесы, шторы и экраны;
- 6) противопожарные водяные завесы;
- 7) противопожарные минерализованные полосы.

Область применения указанных преград в зависимости от размещения объекта защиты в рамках сложившейся застройки, принятых объемно-планировочных решений определяется организацией-проектировщиком в каждом отдельном случае в зависимости от специфики проектируемого объекта защиты. В случае выбора в качестве противопожарной преграды противопожарного разрыва следует руководствоваться положениями главы 16 Технического регламента.

1.6.1.7. При группировке и блокировке жилых строений или жилых домов на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп принимаются по таблице 3.

Таблица 3

Минимальные расстояния в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений <3>

<3> Источник: таблица 2 пункта 5.3. Общие требования пожарной безопасности СП 4.13130.2013. Подраздел 5.3 СП 4.13130.2013 включает требования к объектам класса функциональной опасности Ф1.4, предназначенным для постоянного проживания и временного (в том числе круглосуточного) пребывания людей.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, м	
		I, II, III C0	II, III, IV C1

I, II, III	C0	6	8
II, III	C1	8	8

1.6.1.8. В соответствии с требованиями пункта 4.13 СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям в дачных и садоводческих объединениях регламентируются следующие противопожарные расстояния:

противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном земельном участке, до садовых, дачных (жилых домов или строений) соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с таблицей 3.

противопожарные расстояния от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должно составлять не менее 30 м.

1.6.1.9. Противопожарные расстояния между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке.

1.6.1.10. Противопожарные расстояния между зданиями допускается уменьшать на 30% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям СП 8.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности и наличия на территории добровольной пожарной охраны с техникой (оборудованием) для возможности подачи воды (в случае если время прибытия подразделения пожарной охраны к месту вызова превышает 20 минут).

1.6.1.11. Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности C0 и C1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения согласно требованиям СП 8.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности и создания на территории застройки пожарного депо, оснащенного выездной пожарной техникой.

1.6.1.12. В соответствии с требованиями пункта 8.18 СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям на территории садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан должен обеспечиваться подъезд пожарной техники к каждому садовому, дачному, огородническому участку и объектам на территории общего пользования.

1.6.1.13. Ширина проезжей части улиц на территории садоводческого (дачного) некоммерческого объединения граждан должна быть не менее 7 метров, проездов - не менее 3,5 метра для возможности проезда пожарной машины.

1.6.1.14. Для коллективных садов, садоводческих некоммерческих товариществ, подверженных угрозе распространения лесных пожаров, должны быть предусмотрены дополнительные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. В таких некоммерческих объединениях граждан обязательно создание добровольных пожарных дружин и наличие первичных средств пожарной безопасности.

1.6.2. Нормативы обеспеченности территориями общего пользования для размещения объектов общего пользования в садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединениях граждан

1.6.2.1. В зоне общего пользования размещаются здания и сооружения, связанные с обслуживанием членов некоммерческого объединения, в том числе для размещения объектов социальной инфраструктуры. Площадь территории общего пользования должна составлять ориентировочно 25% от всей территории садоводства или дачного объединения граждан согласно статье 14 Закона № 66-ФЗ.

1.6.2.2. При разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также с учетом эскиза застройки, решений правления некоммерческого объединения о составе объектов, которые необходимо разместить в зоне общего пользования, а также с учетом имеющихся на территории ограничений площадь территории общего пользования уточняется и может достигать 40-45%. Рекомендуемые площади территорий общего пользования для разных видов некоммерческих объединений в соответствии с зонированием представлены в таблице 4.

Таблица 4

Нормативы
(расчетные показатели) территории общего пользования
в процентах от площади некоммерческого объединения граждан
(рекомендуемые)

Виды некоммерческих объединений граждан	Зоны благоприятности развития садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан
	зона ограниченного развития
Дачные	30
Садоводческие	20
Огороднические	не регламентируется

1.6.2.3. Минимальный состав объектов зоны общего пользования для садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан принимается в соответствии с СП 53.13330.2011 (таблица 5). Обобщение опыта проектирования садоводческих, дачных некоммерческих партнерств показывает, что состав зоны общего пользования на практике значительно шире, чем это предусмотрено СП 53.13330.2011. По решению правления включаются дополнительные здания и сооружения по обслуживанию проживающих, применяется широкий перечень элементов благоустройства: площадки для отдыха и занятий физкультурой, для игр детей разного возраста, а также искусственные водоемы, бульвары, пешеходные дорожки для прогулок, малые архитектурные формы и др. (таблица 5, 6).

Таблица 5

Перечень
зданий и сооружений, размещаемых на территории садоводства
или дачного объединения <4>

<4> Источник: таблица 1 главы 5. СП 53.13330.2011.

Объекты	Удельные размеры земельных участков, кв. м на 1 садовый участок, на территории садоводческих (дачных) некоммерческих объединений граждан с числом участков		
	15-100	101-300	301 и более
Административное здание правления объединения с помещениями для дополнительных видов обслуживания населения (приема врача по определенному графику, заказа и получения продуктов или других товаров, приема и выдачи вещей в стирку или химическую чистку, работы парикмахера и др.)	1-0,7	0,7-0,5	0,4-0,4
Магазин смешанной торговли	2-0,5	0,5-0,2	0,2 и менее
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого (дачного) некоммерческого объединения	0,9	0,9-0,4	0,4 и менее

граждан			
<p>Примечания к таблице 5:</p> <p>1. Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранный зона определяются по техническим условиям эксплуатирующих организаций.</p> <p>2. Типы и размеры зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения определяются по согласованию с органами Государственной противопожарной службы. Помещение для хранения переносной мотопомпы и противопожарного инвентаря должно иметь площадь не менее 10 м² и негорючие стены.</p>			

Таблица 6

Расширенный состав территории общего пользования для дачных некоммерческих объединений граждан

Объекты	Удельные размеры земельных участков, кв. м на 1 участок, на территории дачных некоммерческих объединений с числом участков		
	15-100	101-300	301 и более
Правление некоммерческого объединения с помещениями для дополнительных видов обслуживания населения (приема врача по определенному графику, заказа и получения продуктов или других товаров, приема и выдачи вещей в стирку или химическую чистку, работы парикмахера, размещение банкоматов или платежных терминалов и др.)	1-0,7	0,7-0,5	0,4
Объект торговли (мини-маркет), в т.ч.:			
- продовольственные товары	2-0,5	0,5-0,2	0,2 и менее
- непродовольственные товары			
Кафе	По решению правления и заданию на проектирование		
Фитнес-центр, универсальный зал для занятий физкультурой			
Бассейн (по решению правления)			
Спортивно-оздоровительный комплекс, в том числе:			

- бассейн	0,5	0,4	0,35
- бассейн с учетом приема душа	0,1	0,1	0,1
- баня с приемом оздоровительных процедур	0,9	0,9-0,4	0,4 и менее

1.6.2.4. При размещении зданий и сооружений общего пользования должны соблюдаться разрывы от границ индивидуальных садовых и (или) дачных участков не менее чем 4 м, а при размещении площадок для установки мусоросборников должны соблюдаться санитарные разрывы не менее 15 м.

1.6.3. Нормативы обеспеченности земельными участками для ведения садоводства, дачного хозяйства, огородничества

1.6.3.1. В соответствии с требованиями статьи 11.9 Земельного кодекса РФ предельные размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

1.6.3.2. В соответствии с требованиями статьи 11.9 Земельного кодекса РФ предельные размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется в соответствии с Земельным кодексом РФ другими федеральными законами.

1.6.3.3. В отношении земельных участков, расположенных в границах объектов археологического наследия (культурный слой), предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

1.6.3.4. Стандарты обеспеченности земельными участками из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентируются Правилами землепользования и застройки города Кудымкара: для садоводства, огородничества и дачного строительства максимальный размер составляет 590 кв.м.

1.6.3.5. На основе пункта 3 статьи 1 Закона N 965-193 предоставление в собственность земельных участков гражданам, являющимся членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, осуществляется по нормам, действовавшим на момент выделения (отведения) земельных участков указанным объединениям и гражданам, без учета минимальных размеров, установленных этой статьей.

1.6.3.6. В соответствии со статьей 2 Закона № 965-193 установлены максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в собственности Пермского края, в том числе для садоводства, огородничества и дачного строительства - 0,06 га.

1.6.3.8. В соответствии с зонированием территории для организации разных видов некоммерческих объединений граждан минимальные размеры земельных участков приведены в таблице 7.

Таблица 7

Минимальная рекомендуемая величина земельного участка
(соток) <5>

<5> Размер индивидуального участка 4 сотки (0,04 га) сохраняется для существующих садоводческих объединений и допускается в проектируемых некоммерческих объединениях в соответствии с градостроительными регламентами правил землепользования и застройки муниципальных образований по местным условиям. Так как на практике имеют место случаи, когда в огородничествах выделялись участки по три сотки, предлагается ввести максимальный процент отклонения от минимального норматива - 25%. В огороднических некоммерческих объединениях зоны ограниченного развития допускаются минимальные размеры - определен размер 4 сотки (0,04 га).

Виды некоммерческих объединений граждан (НО)	Зоны благоприятности развития садоводческих (дачных) объединений граждан
	зона ограниченного развития
Дачные	6
Садоводческие	4
Огороднические	4

1.6.4. Нормативы обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан с учетом технических регламентов

В соответствии с требованиями раздела 8 СП 53.13330.2011 территория садоводческого, дачного некоммерческого объединения граждан должна иметь инженерное обустройство.

1.6.4.1. Территория садоводческого, дачного некоммерческого объединения граждан должна быть оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*. Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно - от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников с соблюдением требований, изложенных в СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы. Устройство ввода водопровода в жилые строения и жилые дома согласно СП 30.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий.

Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации. Свободный напор воды в сети водопровода на территории садоводческого некоммерческого объединения граждан должен быть не менее 0,1 МПа.

1.6.4.2. На территории общего пользования садоводческого, дачного некоммерческого объединения граждан должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется зона санитарной охраны радиусом от 30 до 50 м (для артезианских скважин граница I пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения устанавливается для защищенных вод - 30 м, для недостаточно защищенных вод - 50 м; размеры II и III поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения принимаются по гидродинамическому расчету).

Для артезианской скважины в комплексе с водозаборным узлом I пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологической службы допускается сокращать до 15 м.

1.6.4.3. При централизованных системах водоснабжения качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы. При нецентрализованном водоснабжении гигиенические требования к качеству питьевой воды должны соответствовать СанПиН 2.1.4.1175-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы.

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

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

- при обеспечении внутренним водопроводом и канализацией (без ванн) - 125-160 л/сутки на 1 человека.

На садовых и дачных участках необходимо предусматривать: 3-15 л/м² воды в сутки для полива посадок овощных культур, 10-15 л/м² в сутки для полива плодовых деревьев.

При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах следует предусматривать установку счетчиков.

1.6.4.5. Территории садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров.

1.6.4.6. Сбор, удаление и обезвреживание нечистот могут быть неканализованными, с помощью местных очистных сооружений, размещение и

устройство которых осуществляется с соблюдением соответствующих норм и согласованием в установленном порядке. Допускается канализование участков с количеством стоков до 5 тыс. м³/сут. на единые очистные сооружения закрытого типа с современной технологией и с доведением очищенных вод до нормативных показателей. Следует соблюдать санитарные разрывы до садовых и (или) дачных домов и строений - 20 м.

Возможно также подключение жилых домов к централизованным системам канализации при соблюдении требований СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85. В исключительных случаях при централизованном канализовании территории на участках, расположенных в пониженных местах рельефа, разрешается устройство локальных очистных сооружений.

1.6.4.7. Рекомендуются использование современных систем полной биологической очистки территории, которые могут строиться по согласованию на несколько земельных участков.

На каждом индивидуальном земельном участке допускается применять локальные очистные сооружения производительностью до 1-3 м³ с дальнейшим отводом очищенных стоков в пониженное место.

Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве, при согласовании в каждом отдельном случае с органами санитарного надзора.

1.6.4.8. В отапливаемых домах обогрев и горячее водоснабжение следует предусматривать от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др.), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.

1.6.4.9. Газоснабжение домов может быть от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями СП 42-101-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб и СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.

1.6.4.10. Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе 5 м от входа в здание.

1.6.4.11. Сети электроснабжения на территории садоводческого, дачного объединения следует предусматривать воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной подводки.

1.6.4.12. Электрооборудование и молниезащиту домов и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями Приказа Ростехнадзора от 21.11.2013 № 558 «Об утверждении федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы» и Приказа Минэнерго РФ от 30.06.2003 № 280 «Об утверждении Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций».

1.6.4.13. В дачном (садовом) доме (строении) следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

1.6.4.14. На улицах и проездах территории садоводческого (дачного) некоммерческого объединения граждан следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется из сторожки (или другого административного помещения).

1.6.4.15. Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной связью или мобильной радиосвязью, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, полицейской, аварийных служб.

1.6.4.16. Территории огороднических некоммерческих объединений граждан должны иметь естественный или искусственный источник водоснабжения для полива посадок.

1.6.5. Нормативы организации внутренней транспортной сети садоводческого, дачного, огороднического некоммерческого объединения граждан

1.6.5.1. На территории садоводческого, дачного, огороднического некоммерческого объединения граждан ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть: для улиц - не менее 15 м, для проездов - не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц - не менее 7,0 м, для проездов - не менее 3,5 м.

1.6.5.2. На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

1.6.5.3. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

1.6.5.4. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15 х 15 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

1.6.5.5. Ширина проезжей части внутренних проездов принимается не менее 3,5 м.

1.6.6. Нормативы санитарной очистки садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

1.6.6.1. На территориях садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан и за их пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы органического характера должны утилизироваться на индивидуальных участках. Для не утилизируемых

отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для установки контейнеров. Площадки должны быть ограждены с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие и размещаться на расстоянии не менее 20 м и не более 500 м от границ индивидуальных участков.

Удельные показатели площади под организацию площадок для установки контейнеров приведены в таблице 5.

На контейнерной площадке должен быть размещен график вывоза мусора с указанием наименования и контактных телефонов организации, осуществляющей вывоз.

1.6.6.2. Владельцы земельных участков несут бремя содержания своего имущества, в том числе бремя содержания земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, и прилегающей к участку территории.

Граница прилегающих территорий составляет:

- на улицах с двухсторонней застройкой - по длине занимаемого участка, по ширине - до оси проезжей части улицы;

- на улицах с односторонней застройкой - по длине занимаемого участка, по ширине - на всю ширину улицы, включая противоположный тротуар и 10 метров за тротуаром;

- на дорогах, подходах и подъездных путях к садоводческому, дачному или огородническому объединению граждан - по всей длине дороги, включая 10-метровую зеленую зону;

- на строительных площадках - территория не менее 15 метров от ограждения стройки по всему периметру;

- для некапитальных объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения на земельных участках общего пользования - в радиусе не менее 10 метров.

1.6.6.3. Рекомендуется проектировать размещение площадок для контейнеров вне зоны видимости с транзитных транспортных и пешеходных коммуникаций, а также размещать их в зоне затенения (прилегающей застройкой, навесами или посадками зеленых насаждений).

1.6.6.4. Размер площадки на один контейнер рекомендуется принимать 2-3 м². Между контейнером и краем площадки размер прохода рекомендуется устанавливать не менее 1,0 м, между контейнерами - не менее 0,35 м.

1.6.6.5. Нормативы санитарной очистки садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан представлены в таблице 8.

Таблица 8

**Нормативы
санитарной очистки садоводческих, дачных, огороднических
некоммерческих объединений граждан**

Виды некоммерческих	Зоны благоприятности развития садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан
------------------------	---

объединений граждан (НО)	зона ограниченного развития
Дачные	1 контейнер на 10 участков
	Преимущественно переработка органических отходов на участках. Вывоз бытовых отходов ежедневный по договору со специализированной организацией
Садоводческие	Вывоз один раз в неделю в летний сезон по договору со специализированной организацией
Огороднические	Вывоз по требованию и решению правления по договору со специализированной организацией

1.6.7. Нормативы по организации и использованию индивидуальных земельных участков в составе садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан

1.6.7.1. Площадь индивидуального садового (дачного) участка принимается не менее 0,06 га (таблица 7 настоящих Местных нормативов). Вместе с тем размер индивидуального участка 4 сотки (0,04 га) сохраняется в существующих садоводческих объединениях и допускается в проектируемых некоммерческих объединениях граждан в соответствии с градостроительными регламентами правил землепользования и застройки муниципальных образований по местным условиям. В огороднических некоммерческих объединениях граждан зоны ограниченного развития также допускаются минимальные размеры - 4 сотки (0,04 га).

1.6.7.2. Земельный участок, находящийся в собственности гражданина или юридического лица, может быть огорожен для недопущения причинения ущерба или беспокойства собственнику земельного участка.

Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 2,0 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого или дачного некоммерческого объединения граждан.

Ограждения земельных участков, частично или полностью расположенных в водоохранной зоне, не должны заходить за границу береговой полосы водного объекта общего пользования шириной 20 м.

Ограждения земельных участков, расположенных в границах водоохраных зон водных объектов, не должны закрывать видовые перспективы и должны обеспечивать возможность пребывания людей на береговой полосе и причаливания плавательных средств.

Применение колючей проволоки при устройстве ограждений индивидуальных земельных участков запрещается.

Высота ограждения в пределах треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках, примыканиях проездов и въездах на земельные

участки не должна нарушать условия видимости при маневрировании транспортных средств.

1.6.7.3. На садовом, дачном участке может возводиться жилое строение или дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе: постройки для содержания мелкого скота и птицы (при решении общего собрания некоммерческого объединения граждан), теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, постройка для хранения инвентаря, баня, душ, навес или автостоянка для автомобиля, надворная уборная.

1.6.7.4. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового или дачного участка не нормируются.

1.6.7.5. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, а также между крайними строениями групп (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями раздела 1.6.1 настоящих Местных нормативов.

1.6.7.6. 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. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

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

- от жилого строения (или 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.

1.6.7.8. 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.).

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

1.6.7.9. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям принимаются:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;
- до душа, бани (сауны) - 8 м;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод - 50 м (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

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

1.6.7.10. 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. В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

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

1.6.7.12. Инсоляция жилых помещений жилых домов и строений на дачных и садовых участках должна обеспечиваться в соответствии с требованиями, предъявляемыми к жилой застройке.

1.6.7.13. Для того чтобы здание, возведенное на садовом, дачном участке, могло считаться жилым домом, должны быть соблюдены следующие параметры:

- в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации жилым домом признается здание, состоящее из жилых и вспомогательных помещений, которые предназначены для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании;

- согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков в зоне «ведение садоводства» допускается размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры, в зоне «ведение дачного хозяйства» допускается размещение жилого дачного дома, не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей;

- дачный, садовый дом, предназначенный для постоянного проживания, должен иметь следующие виды инженерного оборудования: электроснабжение, отопление, вентиляцию, водоснабжение, канализацию;

- высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни - не менее 2,5 м. Высоту жилых комнат, кухни и других помещений, расположенных в мансарде, и при необходимости в других случаях, определяемых застройщиком, допускается принимать не менее 2,3 м. В коридорах и при устройстве антресолей высота помещений может приниматься не менее 2,1 м;

- инженерные системы дома должны быть запроектированы и смонтированы с учетом требований безопасности, содержащихся в соответствующих нормативных документах, и указаний инструкций заводоизготовителей оборудования.

1.6.8. Нормативы по использованию земельных участков в составе огороднических некоммерческих объединений граждан

Основное отличие огороднических некоммерческих объединений граждан заключается в запрещении строительства капитальных жилых домов и строений. Возможности строительства капитальных или некапитальных зданий, строений, сооружений должны регламентироваться местными нормативами градостроительного проектирования и правилами землепользования и застройки муниципальных образований для более полного учета местных

условий. На индивидуальных огородных участках могут возводиться хозяйственные постройки для хранения инвентаря, навесы (укрытия) для защиты от непогоды; может быть разрешено возведение некапитального жилого строения (если это разрешается местными нормативами градостроительного проектирования и правилами землепользования и застройки муниципальных образований).

II. Материалы по обоснованию расчетных показателей

2.1. Правовые основы развития садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан

2.1.1. Нормативно-правовые акты федерального уровня и основные тенденции вводимых изменений

Коллективное садоводство, огородничество, дачное хозяйство являются в России популярной сферой жизнедеятельности человека, особенно в городах и поселках городского типа.

Эта сфера регулируется несколькими отраслями права: гражданского, градостроительного, земельного, водного, лесного, семейного, трудового, административного - и является достаточно сложной. Федеральное законодательство о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан насчитывает более 30 правовых актов, регулирующих различные вопросы организации, функционирования указанных объединений.

В пользовании садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан России находится более одного миллиона гектаров земли. Общая численность садоводов, огородников и дачников составляет примерно половину всего населения России. Они производят почти половину плодов и ягод, около четверти овощей и пятую часть картофеля от общего объема этих видов продукции.

По данным государственного доклада Министерства сельского хозяйства Российской Федерации «О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации» под садоводческие, огороднические и дачные хозяйства занято более 1400 тыс. га, в том числе 77% под садоводство, 21% под огородничество и 2% под дачные хозяйства, причем 73% этих земель находятся на землях сельскохозяйственного назначения, 27% - на землях населенных пунктов.

В Гражданском кодексе РФ Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» введены новые положения о юридических лицах, к которым относятся в том числе садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан. Создана новая организационно-правовая форма некоммерческой организации - товарищество собственников недвижимости. Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимых вещей (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное для совместного владения, пользования и в установленных законодательством

пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Законом № 66-ФЗ в редакции, вступающей в силу с 01.03.2018, вводятся положения, приводящие указанный Закон в соответствие с действующим ГК РФ. Таким образом, некоммерческая корпоративная организация, создаваемая гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, может быть создана исключительно как садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое товарищество, которое является видом товарищества собственников недвижимости.

Этой же редакцией Закона № 66-ФЗ определяется статус, права и обязанности учредителя товарищества собственников недвижимости как субъекта, отдельного от члена товарищества. Предусмотрены также общие принципы расчета взносов в товариществах, цели, на которые такие взносы могут быть израсходованы, а также необходимость экономического обоснования размеров таких взносов.

Согласно действующему законодательству садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием такого объединения. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

Граждане вправе вести садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке. Особенности ведения такого хозяйства в индивидуальном порядке регулируются статьей 8 Закона № 66-ФЗ.

Граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме. Порядок пользования объектами инфраструктуры определяется общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Значительные изменения введены Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором регламентированы сроки вступления в силу отдельных статей Земельного кодекса РФ. Отменяется действие статьи 12 главы III Закона № 66-ФЗ, посвященной зонированию территории для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Отменяется также разработка проектов организации и застройки садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан и вводится обязательная разработка проектов планировки и (или) проектов межевания территории таких объединений.

Определение потребности в земельных участках для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений регламентируется статьей 13 Закона № 66-ФЗ, а предоставление земельных участков - статьей 14 Закона № 66-ФЗ и осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Обеспечение граждан садовыми, огородными и дачными земельными участками является обязанностью органов местного самоуправления по месту жительства граждан. Органы местного самоуправления ведут регистрацию и учет заявлений граждан, нуждающихся в получении садовых, огородных или дачных земельных участков, отдельно для каждой группы, включая группу граждан, имеющих в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации преимущественное право на получение таких земельных участков. На основании составленных списков определяется очередность предоставления садовых, огородных или дачных земельных участков.

Расчет производится исходя из установленных норм предоставления земельных участков с учетом необходимости размещения имущества общего пользования. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков.

Площадь садовых, дачных или огородных земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого объединения, определяется как произведение количества членов указанного объединения и установленного решениями органов местного самоуправления предельного максимального размера таких земельных участков.

Земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории из земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению, предоставляются членам такого объединения в соответствии с распределением образованных или образуемых земельных участков в собственность или аренду без проведения торгов в порядке, установленном Земельным кодексом РФ. Садовые, огородные или дачные земельные участки предоставляются в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных).

Подготовка проектов планировки территорий и (или) проектов межевания территорий садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан должна вестись в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости Пермского края.

С первого января 2018 года согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р «Об утверждении плана

мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» вступает в силу запрет на распоряжение земельными участками, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ. Это требует от владельцев земельных участков в садоводствах, дачных или огороднических объединениях, права на которые зарегистрированы без межевания, составить межевые планы и поставить границы таких участков на кадастровый учет.

Важным документом в сфере регулирования использования земельных участков является Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в котором прописаны виды разрешенного использования земельных участков: «ведение огородничества» с кодом 13.1, «ведение садоводства» с кодом 13.2, «ведение дачного хозяйства» с кодом 13.3.

2.1.3. Правовая поддержка садоводов, огородников и дачников и их садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан

2.1.3.1. Статьей 35 Закона № 66-ФЗ регламентируются формы поддержки садоводов, огородников, дачников и садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления вправе:

- вводить в штат федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления специалистов по вопросам развития личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества;

- вести просветительскую и агитационную работу в целях популяризации ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства;

- предоставлять через систему государственного агротехнического обслуживания услуги по поставке сортовых семян и посадочного материала сельскохозяйственных культур, органических и минеральных удобрений, средств защиты сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней;

- возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

- устанавливать для садоводов, огородников, дачников и садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений нормативы платы за электрическую энергию, воду, газ, телефон, определенные для сельских потребителей.

Органы местного самоуправления вправе:

- устанавливать льготы по местным налогам подрядным организациям, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим строительство объектов общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях;

- вводить льготы по оплате проезда садоводов, огородников, дачников и членов их семей на пригородном пассажирском транспорте до садовых, огородных или дачных земельных участков и обратно.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации вправе:

- участвовать в формировании фондов взаимного кредитования посредством предоставления средств в размере до пятидесяти процентов общей суммы взносов;

- участвовать в создании фондов проката посредством предоставления средств в размере пятидесяти процентов общей суммы взносов в фонд проката;

- предоставлять средства на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений до пятидесяти процентов общей суммы сметных затрат;

- возмещать в полном объеме осуществляемые за счет целевых взносов затраты на инженерное обеспечение территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений;

- предоставлять средства на землеустройство и организацию территорий садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, восстановление и повышение плодородия почвы, защиту садовых, огородных и дачных земельных участков от эрозии и загрязнения, соблюдение экологических и санитарных требований;

- продавать садоводам, огородникам, дачникам, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям оборудование и материалы при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых строений, жилых домов, хозяйственных строений и сооружений;

- обеспечивать садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения продукцией производственно-технического назначения государственных и муниципальных организаций, отходами строительного и иного производства.

Органы местного самоуправления и организации вправе:

- принимать на баланс дороги, системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, связи и другие объекты садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

Органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации вправе осуществлять поддержку развития садоводства, огородничества и дачного хозяйства в иных формах.

2.1.3.2. Поддержка развития садоводческих, дачных, огороднических объединений граждан осуществляется путем:

- установления льготных категорий граждан, которым земельные участки для ведения садоводства, дачного хозяйства или огородничества предоставляются бесплатно вне общей очереди;

- разработки нормативов градостроительного проектирования в области планирования и застройки садоводческих, дачных, огороднических товариществ, как объектов регионального значения, оказывающих существенное влияние на условия и качество жизни значительной части населения Пермского края;

- подготовки зонирования территории Пермского края по комплексу условий и факторов, требующих различных подходов при обосновании градостроительных нормативов садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан;

- регистрации и учета граждан, нуждающихся в получении садовых, дачных, огородных участков, органами местного самоуправления по месту жительства граждан.

Особая политика должна проводиться относительно садоводств, находящихся или планируемых к размещению в границах населенных пунктов. Учитывая ограниченные возможности использования для садоводств и дачного отдыха территорий населенных пунктов, более широкое распространение должны получить огороднические объединения.

2.2. Комплексная оценка территории муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» для целей зонирования по благоприятности развития садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан

2.2.1. Уровень развития садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан

Город Кудымкар является административным и культурным центром Коми-Пермяцкого округа, расположен на берегах реки Иньвы (приток Камы), реки Кувы, в наиболее освоенной южной части округа на автомагистрали Гайны-Менделеево в 200 км от краевого центра – г. Перми.

На начало 2016 года численность населения города Кудымкар составляет 30,73 тыс. человек.

По особенностям размещения: в городском округе - городе Кудымкаре наибольшее количество садоводств расположено в границах города.

Площадь земель, находящихся под коллективными и индивидуальными садами, составляет около 230 га, под огородничество занято около 11 га.

2.2.2. Природные и инфраструктурные условия и направления развития садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

2.2.2.1. Природные и инфраструктурные условия развития территории

Все условия, факторы и предпосылки, которые определяют перспективы дальнейшего развития садоводческих, дачных и других некоммерческих объединений граждан, распределены на две группы: природные условия ведения сельскохозяйственной деятельности и инфраструктурные условия, необходимые для развития садоводческих, дачных и других некоммерческих объединений граждан.

Природные условия и факторы:

- благоприятность природных условий для ведения сельскохозяйственной деятельности.

Инфраструктурные условия развития территории:

- большая доля городского населения;

- развитость транспортной инфраструктуры (наличие достаточно высокой плотности автодорог с твердым покрытием);

- наличие развитого общественного пассажирского транспорта (обеспеченность территории сетью маршрутов общественного пассажирского транспорта);

- наличие развитой инженерной инфраструктуры (прежде всего, в области энергоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, связи и др.);
- относительно равномерное размещение центров социально-бытового обслуживания.

2.2.2.2. Природно-сельскохозяйственное зонирование, влияющее на развитие садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан

Территория муниципального образования «Городской округ – город Кудымкар» составляет 3224 га (32,24 км²).

Земли сельскохозяйственного использования занимают 243 га, из них в настоящее время используется для садоводства 230 га, огородничества - 11 га.

Достаточно большая часть (8%) городских земель находится под садово-огородными массивами; часть земель (1,5%) имеет характеристики, при которых строительство и использование земельных участков либо непригодно, либо затруднительно.

Территория Пермского края относится к зоне рискованного земледелия и низкого потенциального плодородия почв. Осложняет ведение сельского хозяйства непостоянство погодных условий с частыми возвратами холодов весной, заморозков в первой половине лета, недостаточное количество осадков в начале вегетационного периода. Наилучшие агроклиматические условия приурочены к южной таежно-лесной зоне и используются в основном для товарного сельскохозяйственного производства.

2.2.2.3. Приоритеты организации разных видов некоммерческих объединений граждан в зависимости от природных и инфраструктурных условий

Приоритеты организации разных видов некоммерческих объединений граждан в зависимости от природных и инфраструктурных условий территории представлены в таблице 9. Учет природных факторов и условий (природно-климатических, инженерно-геологических, инженерно-гидрологических, экологических условий, ландшафтного разнообразия), а также инфраструктурных условий (близость крупных городов и формирующихся вокруг них агломераций, развитость транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры) позволяет дифференцировать территорию муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» по комплексу условий и факторов, требующих различных подходов к обоснованию градостроительных нормативов.

Таблица 9

Приоритеты организации разных видов некоммерческих объединений граждан в зависимости от природных и инфраструктурных условий территории <*>

<*> Максимальная оценка 5 баллов.

Факторы оценки	Дачные хозяйства	Садоводческие объединения	Огороднические объединения
----------------	------------------	---------------------------	----------------------------

природно-климатические условия	5	5	5
инженерно-строительные условия	1	3	0
инженерно-геологические условия	4	4	1
инженерно-гидрологические условия	3	3	3
инженерно-экологические условия	5	5	5
ландшафтно-пейзажные условия	2	2	-
Итоговая оценка природных условий	20	22	14
развитость транспортной инфраструктуры	5	5	5
Развитость инженерной инфраструктуры	1	1	-
развитость социальной инфраструктуры	0	0	0
Итоговая оценка инфраструктурных условий	6	6	5
Общая оценка благоприятности территории	26	28	19

2.2.2.7. Оценка развития транспортной инфраструктуры

Протяженность автомобильных дорог общего пользования города Кудымкара составляет 138 км, из них с твердым покрытием - 39,121 км, в гравийном исполнении - 98,960 км.

Основным и единственным видом городского пассажирского транспорта является автобус. Общая протяженность городских автобусных маршрутов составляет – 32,885 км. Плотность сети линий наземного общественного пассажирского транспорта на застроенных территориях -13,6 км/км². Количество автобусных павильонов – 63 шт. Число маршрутов автобусов (во внутригородском сообщении) – 3 шт. Доступность садоводческих массивов, расположенных на окраинах города обеспечивается в рамках обслуживания межмуниципальными маршрутами региональных пассажирских перевозок.

2.2.2.8. Ограничения использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия

В соответствии с требованиями Закона № 73-ФЗ использование земельных участков в границах территорий объектов археологического наследия, а также земельных участков, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов археологического наследия, ограничено.

При планировании размещения садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан получение заключений исполнительного органа государственной власти Пермского края, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, о наличии либо отсутствии объектов культурного наследия на соответствующей территории обязательно.

2.4. Основные тенденции развития садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан

В 80-90 годы XX века - период массового возникновения массивов садоводств и огородничеств, организации, при которых они создавались, поддерживали такие товарищества и объединения.

Однако с фактическим отстранением организаций у большинства из них, даже относительно благоустроенных и благополучных, возникло множество проблем, которые коллективные объединения граждан решить самостоятельно (только за счет взносов членов таких объединений) не могут.

За 20-30-летний период функционирования садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан произошли кардинальные перемены, как в правовом положении таких объединений граждан, так и в основных целевых установках создания таких объединений. Если во второй половине XX века основной целью создания садоводческих, огороднических товариществ было производство дополнительного продовольствия, а рекреационная функция была на втором плане, то в современное время при актуальности обеих задач на первый план выходит рекреационная функция, поэтому в литературе появился термин «агрорекреационные объединения». Кроме того, из всех принятых Законом № 66-ФЗ форм объединений: садоводческие, огороднические и дачные объединения - в последнее десятилетие наибольшее количество вновь созданных объединений приходится на дачные кооперативы, товарищества - объединения собственников недвижимости.

Эти обстоятельства также влияют на предпочтения в выборе места размещения таких дачных объединений.

Так как кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель на порядок ниже, чем земель других категорий: земель населенных пунктов, земель промышленности - то предпочтение отдается изменению видов разрешенного использования с «для сельскохозяйственной деятельности» на «для организации садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан», или же на организацию производственных «зон для размещения промышленных, складских объектов различной степени вредности».

В Местных нормативах предлагается установить минимальный размер земельного участка, для которого должен в обязательном порядке выполняться проект планировки территории, - 3 га.

Основные направления развития:

- развитие инфраструктуры существующих садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан на основе государственно-частного партнерства;
- создание современных дачных поселков бюджетного класса с использованием кредитных и инвестиционных механизмов;
- законодательное регулирование, направленное на создание оптимальных условий для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства.

Коммуникации и инфраструктура:

- организация энергоснабжения, водоснабжения, газификации и газоснабжения;
- развитие дорожно-транспортного обеспечения, включая строительство подъездных дорог и организацию новых маршрутов общественного транспорта;
- повышение уровня правопорядка и противопожарной безопасности;
- содействие поэтапному подключению дачных и садоводческих объединений к современным высокотехнологичным коммуникационным системам;
- внедрение инновационных технологий строительства;
- применение ресурсосберегающих технологий.

Укрепление продовольственной безопасности:

- создание условий для полноценного отдыха детей и подростков на территории садоводческих и дачных поселков;
- обеспечение садоводов и огородников качественным посадочным материалом и современными средствами малой механизации;
- создание комфортных условий для реализации экологически чистых продуктов, выращиваемых в садоводствах;
- организация медицинского обслуживания на территориях садоводческих и дачных объединений;
- мониторинг качества питьевой воды, используемой садоводами и дачниками.

2.5. Формирование минимальных качественных и количественных показателей для застройки садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

2.5.1. Общие требования

В генеральном плане муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» выделяются функциональные зоны преимущественного использования территории и основные параметры таких функциональных зон. Согласно статье 23 Градостроительного кодекса РФ генеральный план городского округа или поселения в составе утверждаемых материалов включает карту функциональных зон. К функциональным зонам относятся общественно-деловые зоны, жилые зоны, рекреационные зоны, производственные и коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, пригородные и иные функциональные зоны.

Границы зон различного функционального назначения определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ

земельных участков и иных обоснованных границ с учетом имеющихся ограничений.

Планируемые в генеральных планах муниципальных образований территории для размещения садоводческих, дачных или огороднических некоммерческих объединений граждан чаще всего относятся к функциональным зонам сельскохозяйственного использования или к жилым зонам в случаях, если они находятся в границах населенных пунктов.

В составе правил землепользования и застройки муниципального образования на карте градостроительного зонирования согласно требованиям статьи 34 Градостроительного кодекса РФ отображаются границы территориальных зон, устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах таких территориальных зон, и градостроительные регламенты на территории, подлежащей застройке.

Действительно, общераспространенной практикой является выделение на карте функциональных зон в составе генерального плана городского округа или поселения «зоны ведения дачного хозяйства, садоводства» или «зоны размещения садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан» и в составе правил землепользования и застройки аналогичного вида территориальной зоны.

2.5.2. Регулирование вопросов обеспечения населения земельными участками

В настоящее время требования к образуемым и изменяемым земельным участкам регламентируются статьей 11.9 Земельного кодекса РФ. Согласно требованиям указанной статьи предельные размеры земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, регулируются Правилами землепользования и застройки муниципальных образований (в т.ч. земельных участков в составе садоводческих, дачных некоммерческих объединений граждан).

В настоящих Местных нормативах для садоводства, огородничества и дачного строительства предлагается установить максимальный размер - 590 кв.м.

В случае предоставления гражданину, являющемуся членом садоводческого, дачного некоммерческого партнерства, в собственность земельного участка, размер которого меньше минимального размера либо больше максимального размера, предусмотренного настоящими нормативами или Правилами землепользования и застройки, то максимальный размер такого земельного участка устанавливается равным площади используемого указанным гражданином земельного участка, предоставленного ему в соответствии с проектом планировки и (или) межевания территории садоводческого, дачного объединения граждан (ранее - проектом организации и застройки такого объединения).

Важным нововведением Закона № 171-ФЗ является положение платного предоставления земельных участков или бесплатного их предоставления в некоторых случаях, поименованных в статье 39.5 Земельного кодекса РФ. Предельные размеры земельных участков в таких случаях регулируются Правилами землепользования и застройки с учетом местных условий, сложившихся в конкретных муниципальных образованиях.

III. Область и правила применения расчетных показателей

3.1. Область применения

3.1.1. Местные нормативы в соответствии с частью 3 статьи 17 Закона Пермского края от 14.09.2011 № 805-ПК «О градостроительной деятельности в Пермском крае» применяются при:

подготовке документов территориального планирования муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар»;

принятии решений о резервировании земель для государственных нужд;

подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории для размещения объектов регионального значения в соответствии с документами территориального планирования.

3.1.2. Настоящие нормативы учитываются при:

подготовке документов территориального планирования муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар»;

подготовке правил землепользования и застройки территорий муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар».

3.1.3. Настоящие нормативы используются для:

принятия решений органами местного самоуправления, должностными лицами, осуществляющими контроль за градостроительной (строительной) деятельностью на территории муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар», физическими и юридическими лицами, а также судебными органами как основание для разрешения споров по вопросам планирования и застройки территорий садоводческих, дачных, огороднических товариществ.

3.2. Правила применения

3.2.1. Настоящие Местные нормативы применяются при разработке документации по планировке территории садоводческих, дачных, огороднических товариществ, расположенных в границах или вне границ населенных пунктов, совместно с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, техническими регламентами и сводами правил (СНиП), отраслевыми нормативными документами, а также используются для принятия решений органами государственной власти и органами местного самоуправления Пермского края при поддержке инфраструктурного развития садоводческих, дачных, огороднических товариществ.

3.2.2. При отмене и (или) изменении нормативных правовых актов, на которые дается ссылка в настоящих Местных нормативах, следует руководствоваться нормативными правовыми актами, вводимыми взамен отмененных.

3.2.3. Местные нормативы обязательны для соблюдения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар», независимо от их организационно-правовой формы.

Приложение
к Местным нормативам
градостроительного проектирования
«Планирование и застройка территорий
садоводческих, дачных, огороднических
некоммерческих объединений граждан
в муниципальном образовании «Городской округ - город Кудымкар»»

Нормативы

градостроительного проектирования в области предупреждения чрезвычайных ситуаций, связанных с пожарами, в зависимости от особенностей пространственной организации садоводческих, дачных, огороднических некоммерческих объединений граждан

Уровни пространственной организации	Нормативы градостроительного проектирования	
	Минимальная обеспеченность	Максимальная доступность при размещении в городах
Массивов нет	-	-
Садоводческое (дачное) некоммерческое объединение граждан до 50 земельных участков; для существующих объединений до 100 земельных участков	<ol style="list-style-type: none"> 1. Наличие источника пожаротушения: пожарный водоем и (или) пожарный резервуар; 2. Противопожарный водопровод. 3. Система оповещения о пожаре 	10 мин. в городских округах и городских поселениях по договорам с ближайшим подразделением пожарной охраны
Индивидуальный земельный участок	<ol style="list-style-type: none"> 1. Емкость с запасом воды для тушения пожара. 2. Подручные средства для тушения пожара (ведро, багор и др.) 	