



Д.А. Лукин

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Екатеринбург
2018

Электронный архив УГЛТУ

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФГБОУ ВО «УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЛЕСОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра землеустройства и кадастров

Д.А. Лукин

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Учебно-методическое пособие
для выполнения практической работы
по дисциплине «Основы землеустройства» для обучающихся
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
профиль подготовки «Кадастр недвижимости»

Екатеринбург

2018

Печатается по рекомендации методической комиссии ИЛП.
Протокол № 1 от 20 октября 2017 г.

Рецензент – Постникова С.С., доцент кафедры лесной таксации и
лесоустройства

Редактор Р.В. Сайгина
Оператор компьютерной верстки Е.А. Газеева

Подписано в печать 17.12.18		Поз. 37
Плоская печать	Формат 60x84 1/16	Тираж 10 экз.
Заказ №	Печ. л. 0,7	Цена

Редакционно-издательский отдел УГЛТУ
Отдел оперативной полиграфии УГЛТУ

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЕ	4
ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ	5
Задание 1. Расчет площади садового некоммерческого товарищества	6
Задание 2. Выбор места для размещения садового некоммерческого товарищества	6
Задание 3. Организация садового некоммерческого товарищества	8
Задание 4. Экономическое обоснование проекта организации СНТ	10
Задание 5. Составление пояснительной записки	11
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	12
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	13

ВВЕДЕНИЕ

Целью освоения дисциплины «Основы землеустройства» является теоретическое освоение её разделов и методическое обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, связанных с землеустройством.

Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по рациональной организации использования земли и территории землепользований, способствующих формированию специалиста в области землеустройства и кадастров.

В методических указаниях изложены основные принципы выполнения практической работы по организации и проектированию земельного участка под садовое некоммерческое товарищество. Методические указания могут быть использованы при изучении основ землеустройства, территории предприятий и граждан.

Целью самостоятельной практической работы является углубление и закрепление знаний студентов по вопросам земельных отношений и развитие у них практических навыков при решении поставленных задач по территориальному землеустройству.

Самостоятельная практическая работа выполняется с использованием материалов:

- фрагмента топографической карты масштаба 1:10000;
- земельно-учетных данных территории.

Практическая работа выполняется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, строительными нормами и правилами, и состоит из графической части и пояснительной записки. Графическая часть выполняется на фрагменте топографической карты и на листе формата А3. Пояснительная записка содержит 15-20 листов формата А4.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЕ

В соответствии с Федеральным законом «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ, используются следующие основные понятия:

1) садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

2) садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

3) хозяйственные постройки – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

4) огородный земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур;

5) имущество общего пользования – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также – товарищество);

6) земельные участки общего назначения – земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;

7) взносы – денежные средства, вносимые гражданами, обладающими правом участия в товариществе в соответствии с настоящим Федеральным законом (далее – члены товарищества), на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества;

8) территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее – территория садоводства или огородничества) – территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории.

ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ

В ходе выполнения самостоятельной практической работы по организации и проектированию земельного участка под садовое некоммерческое товарищество, необходимо выполнить следующие задания:

Задание 1. Расчет площади садового некоммерческого товарищества.

Задание 2. Выбор места для размещения садового некоммерческого товарищества.

Задание 3. Организация садового некоммерческого товарищества.

Задание 4. Экономическое обоснование проекта организации СНТ.

Задание 5. Составление пояснительной записки.

Задание 1. Расчет площади садового некоммерческого товарищества

До разбивки площади проводят комплекс работ по освоению территории садового некоммерческого товарищества (СНТ):

1. Мелиоративные и культурно – технические мероприятия (осушение земель, удаление кустарника и мелколесья, срезку кочек, уборку камней);

2. Планировку и комплексное агрохимическое окультуривание территории (заравнивание ям, засыпка промоин, известкование, глубокую вспашку).

Вышеуказанные мероприятия проводят только после утверждения проекта организации и застройки территории садового некоммерческого товарищества районной (городской) администрацией, на территории которой находится СНТ.

Расчет предварительной площади СНТ в гектарах проводят по формуле:

$$П = kpd, \quad (1)$$

где $П$ – площадь СНТ;

k – число участков;

p – площадь земельного участка, выделяемого члену СНТ;

d – коэффициент, учитывающий протяженность уличной сети, наличие участков и зданий общего пользования.

На одного члена СНТ выделяют от 600 до 1100 м², конкретно сколько определяет районная (городская) администрация.

Проект организации и застройки территории СНТ составляют на основании задания на проектирование по вариантам, указанным в приложении 1.

Задание 2. Выбор места для размещения садового некоммерческого товарищества

Очень важно правильно выбрать территорию, так как не каждый земельный участок пригоден для размещения СНТ. Именно от правильно выбранного участка, к примеру, будут зависеть: строительство и благоустройство СНТ и каждого индивидуального участка; урожайность; занятость людей в выращивании продуктов питания; окупаемость СНТ.

Рельеф местности определяет микроклимат данного района, который в значительной степени влияет на урожайность. Не следует выбирать под СНТ участки с близким стоянием грунтовых вод, так как в таких местах деревья плохо развиваются, страдают суховеершинностью и недолговечны. В связи с общим ослаблением они хуже переносят зимы, сильнее замерзают.

В соответствии со СНиП 30-02-97, при размещении земельного участка СНТ необходимо руководствоваться следующими требованиями:

При установлении границ территории садоводческого (дачного) объединения должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

Размещение территорий садоводческих (дачных) объединений запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

Территорию садоводческого (дачного) объединения необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автодорог IV категории - не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Территория садоводческого (дачного) объединения должна находиться от крайней нити нефтепродуктопровода на расстоянии не менее указанного в СНиП 2.05.13.

Запрещается размещение территорий садоводческих (дачных) объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами. Расстояние по горизонтали от крайних проводов высоковольтных линий (при наибольшем их отклонении) до границы территории садоводческого (дачного) объединения принимается в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ).

Расстояние от застройки на территориях садоводческих (дачных) объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

При пересечении территории садоводческого (дачного) объединения инженерными коммуникациями надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.984.

Территории садоводческих (дачных) объединений в зависимости от числа земельных участков, расположенных на них, подразделяются на:

- малые – от 15 до 100;
- средние – от 101 до 300;
- крупные – 301 и более участков.

Земельный участок предоставлен из фонда земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, размещение СНТ на земельных участках иных категорий, недопустимо.

Земельный участок располагают на фрагменте топографической карты в масштабе 1:10000 в соответствии с указанными требованиями. Конфигурация территории СНТ принимается по возможности прямоугольной с соотношением сторон 2:3. Размещение земельного участка согласовывают с руководителем, и только после утверждения происходит его оформление: границы земельного участка отмечают на фрагменте красным цветом, значение ширины и длины земельного участка тушью или черной ручкой.

Задание 3. Организация садового некоммерческого товарищества

Вся территория СНТ поделена на две зоны:

- 1) Индивидуальные участки.
- 2) Общественные хозяйственные постройки.

Индивидуальные участки имеют соотношение сторон 2:3. Постройки на участках в целях пожарной и санитарной безопасности удалены друг от друга на расстояние не менее 15 метров. Наличие жилого дома и хозяйственной постройки на индивидуальном участке является обязательным условием.

Индивидуальные участки и общественная зона должна быть спланирована со всеми требованиями, предъявляемыми к её планировке. А именно:

1. Транспортная доступность, удобство подъезда к зданиям и сооружениям;
2. Удобные связи с общественным центром и зоной индивидуальных садов;
3. Создание функционального зонирования внутри с учетом частоты пользования отдельными объектами и требований к их размещению;
4. Минимальные затраты на благоустройство и выделение территории в пределах нормативных требований;
5. Планировка и застройка должны отвечать требованиям градостроительства и архитектуры, а благоустройство и озеленение соответствовать назначению территории.

При застройке общественной зоны будет использоваться блокированная композиционная схема зданий, которая предусматривает отдельные строения, сблокированные между собой, крупные по масштабу, что подчеркивает значимость этой территории и общей структуре этой застройки.

Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования указан в СНиП 30-02-97, и включает в себя следующие объекты:

- 1) Сторожка с правлением СНТ;
- 2) Магазин смешанной торговли;
- 3) Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;

- 4) Площадки для мусоросборников;
- 5) Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию СНТ.

При въезде на территорию общего пользования СНТ предусматривается сторожка, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом СНТ.

Планировочное решение территории СНТ должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть:

- для улиц - не менее 15 м;
- для проездов - не менее 9 м.

Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования садоводческого (дачного) объединения должны предусматриваться противопожарные водоемы или резервуары вместимостью: при числе участков: до 300 – не менее 25 м³, более 300 – не менее 60 м³, (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

Количество водоемов (резервуаров) и их расположение определяется требованиями СНиП 2.04.02.

Здания и сооружения общего пользования должны стоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.

На территории садоводческих (дачных) объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых (дачных) участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки контейнеров для мусора.

Участок СНТ переносится из фрагмента топографической карты на лист формата А3 в масштабе 1:1000 с учетом ориентиров сторон света. На участке располагают индивидуальные участки и общественные хозяйственные постройки в соответствии с указанными требованиями. Проект согласовывается с руководителем, после чего происходит оформление проекта тушью или черной ручкой. Также на листе указывают наименование работы, основные условные обозначения, условные знаки и информацию об исполнителе и руководителе проекта.

Поля рамки: 20 мм с левой стороны, 5 мм со всех остальных сторон.

Пример выполнения практической работы «Проект организации территории садового некоммерческого товарищества» показан в Приложении 2.

Задание 4. Экономическое обоснование проекта организации СНТ

Чтобы осуществить экономическую оценку и адекватность проекта, необходимо рассчитать данные, предложенные руководителем, и сравнить их с уже разработанным проектом, определить, насколько они расходятся и какой вариант наиболее эффективен.

Для того чтобы осуществить оценку вариантов обустройства СНТ, требуется баланс территории и технико-экономические показатели. Баланс территории содержит количественные показатели и проценты отдельных элементов территории.

К элементам баланса территории СНТ относят:

- площадь под индивидуальными садовыми участками;
- площадь, занятую общественной и хозяйственной зонами;
- площадь улиц, проездов;
- прочие территории в пределах СНТ.

Сводные данные приводят в виде таблицы:

Расчет показателей эффективности проекта организации территории СНТ

№ п/п	Показатели	Расчетные данные	Данные по проекту	Разность проектных и расчетных величин
1	Площадь земельного участка, м ²			
2	Общая площадь под садовые участки, м ²			
3	Общее количество садовых участков, шт.			
4	Площадь одного садового участка, м ²			
5	Количество садовых участков, отвечающих расчетным размерам, шт.			
6	Количество садовых участков, не отвечающих расчетным размерам, шт.:			
6.1	Больше расчетных, шт.			
6.2	Меньше расчетных, шт.			
7	Длина дорог в СНТ, м ²			
8	Площадь дорог в СНТ, м ²			
9	Площадь земель под общественными постройками, м ²			
10	Площадь сторожки с правлением СНТ, м ²			
11	Стоимость строительства садовых дорог и проездов, руб.			
12	Доход, получаемый со всех садовых участков, руб.			

Задание 5. Составление пояснительной записки

Пояснительную записку рекомендуется составлять по следующей схеме:

- 1) Понятие садового некоммерческого товарищества;
- 2) Формы ведения гражданами садоводства;
- 3) Методика и порядок предоставления садовых участков гражданам;
- 4) Основные положения по организации территории СНТ;
- 5) Расчет площади садового некоммерческого товарищества;
- 6) Выбор места для размещения садового некоммерческого товарищества;
- 7) Организация территории садового некоммерческого товарищества;
- 8) Технико-экономическая оценка проекта;
- 9) Вывод.

При наличии разности проектных и расчетных величин, в пояснительной записке также указываются обоснование внесения необходимых поправок в задание на проектирование.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Варианты для выполнения практической работы «Проект организации территории садового некоммерческого товарищества»

№ варианта	k	p	d
1	40	650	1,20
2	41	660	1,18
3	39	600	1,19
4	38	610	1,21
5	40	630	1,20
6	41	640	1,21
7	43	630	1,18
8	42	620	1,21
9	44	610	1,20
10	45	600	1,19
11	43	670	1,21
12	40	590	1,18
13	39	610	1,20
14	38	620	1,19
15	40	640	1,21
16	41	650	1,18
17	42	610	1,21
18	44	600	1,20
19	45	630	1,19
20	42	620	1,18
21	38	600	1,19
22	42	650	1,21
23	44	640	1,20
24	41	600	1,20
25	43	630	1,21
26	42	640	1,19

Пример выполнения практической работы «Проект организации территории садового некоммерческого товарищества»

