

**УСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ КОЛЛЕКТИВНОГО САДА «РАЗВЕДЧИК»
НА ТЕРРИТОРИИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ**

**The organization of the territory of the collective garden "Razvedchik"
on the territory of the city of Yekaterinburg**

М. О. Иванова, студент

А. С. Гусев, кандидат биологических наук, доцент

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Н. В. Вашукевич, кандидат биологических наук, доцент,
зав. кафедрой почвоведения, агроэкологии и химии им. проф. Н.А. Иванова

Аннотация

Устройство территории коллективного сада – это работы по обустройству земельных массивов для наиболее эффективного их использования. Эти работы включают в себя определение границ земельных участков, создание коммуникаций и, как следствие, повышение качества жизни.

Ключевые слова: земля, земельный участок, обустройство, коллективный сад, закон.

Summary

The arrangement of the territory of the collective garden is the work on the arrangement of land masses for their most effective use. These works include defining the boundaries of land plots, creating communications and, as a result, improving the quality of life.

Keywords land, land plot, arrangement, collective garden, law.

Обустройство территории сада довольно непростая задача. От этого процесса зависит комфорт и удобство использования земельных участков, а также, других территорий.

Устройство садов – процесс, затрагивающий улучшение как всего коллективного сада в целом, так и отдельных земельных участков, расположенных в нем. Обустройство территорий садов следует проводить исходя из территориального зонирования в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ. Он предусматривает мероприятия по функциональному зонированию, инженерному обустройству, выделу земельных участков и создание возможности проезда и прохода между ними для эффективного и рационального использования [2].

В соответствии со сводом правил «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» СП 53.13330.2019 [4] от 15.04.2020 г. территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд – территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории [2].

Минимальная площадь садового земельного участка устанавливается в составе проекта застройки территории с учетом местных условий, но не менее 0,04 га. На территории Коллективного сада «Разведчик» минимальный земельный участок 66:41:0521013:19 имеет площадь равную 314 м², что не соответствует минимальным размерам земельных участков в соответствии с СП 53.13330.2019. Земельных участков, не соответствующих нормам

земельного законодательства в коллективном саду немало. Их число достигает 31 единицы, что соответствует 29% от всей площади сада (таблица 1).

Таблица 1

Анализ максимальных и минимальных площадей в «Разведчике»

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Площадь земельного участка, м ²	314	1021	667,5
Кадастровый номер	66:41:0521013:19	66:41:0521013:106	-
Дата постановки на учет	05.02.2006	12.11.2019	-
Описание	Данный участок по размерам не соответствует требованиям законодательства (минимальный участок – 0,04 га). Декларированная площадь земельного участка – 426 м ²	Границы земельного участка на публичной карте выходят за пределы разрешенного использования, т.е. границы находятся на водном объекте, что недопустимо по законодательству РФ. В плане коллективного границы находятся в пределах разрешенного использования.	Среднее значение величины площади сада не выявляет отклонение от нормы и является приемлемым.

На садовом земельном участке могут возводиться садовый дом или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе - теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж (гараж-стоянка) для автомобилей. Допускается возведение хозяйственных построек разных типов, определенных местными условиями. Состав, размеры и назначение хозяйственных построек устанавливаются заданием на проектирование с учетом пункта 6.1 Свода правил «Дома жилые многоквартирные» СП 55.13330. В коллективном саду «Разведчик» зарегистрировано всего 15 объектов недвижимости на 12 земельных участках (рисунок 1), что говорит о необходимости проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество.



Рис. 1. Фрагмент публичной кадастровой карты с объектами недвижимости

Благоустройство территории – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в т. ч. территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий [2].

При проектировании коллективных садов большое значение имеет их территориальное положение, т.е. градостроительство. Градостроительство – это деятельность, охватывающая планировку и застройку городов и определенных районов для комфортного проживания людей и рационального использования окружающей среды. При установлении границ территории ведения садоводства должны соблюдаться требования охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, 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 [4].

Запрещается размещение территории ведения садоводства:

- в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий;
- на землях, расположенных на расстоянии от воздушных линий электропередачи (ЛЭП) [5];
- в водоохранных зонах [1].

Территорию ведения садоводства необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автомобильных дорог общего пользования категорий I, II, III санитарно-защитной зоной шириной не менее 50 м, от автомобильных дорог категории IV - не менее 25 м, с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м. Коллективный сад «Разведчик» удален от дороги Федерального значения М5 на 667 м, что соответствует вышеизложенным нормам.

При пересечении территории ведения садоводства инженерными коммуникациями следует предусматривать санитарно-защитные зоны [3].

В зону общего назначения «Разведчика» входят дороги общего пользования, улицы, проезды, пожарный водоем, здание хранения пожарных инструментов и дом сторожа (сторожка с помещением правления). Сторожка с помещением правления садом для

«Разведчика» с участками более 100 находится на участке с площадью 500м², что соответствует нормам, обозначенным в СП 53.13330.2019 [4], находится в восточной части сада севернее уч. № 62 и южнее уч. № 14.

Участок, предназначенный для здания для хранения пожарных инструментов имеет площадь в 200 м², что не соответствует вышеизложенному своду правил, но соответствует заданию на проектирование коллективного сада.

Как видно на рисунке 2, коллективный сад «Разведчик» огражден забором высотой 1,5 м. Также, он имеет 3 въезда и выезда, ширина ворот на автомобильных въездах и выездах 4,5 м, ширина пешеходной калитки – 1 м.

Для источника водоснабжения в садах используют подземные воды, которые становятся доступны через создание колодцев, колонок и родников. На территории коллективного сада «Разведчик» имеется 1 колонка в северной части сада и водозабор в южной части, что делает удобным использование территории для целей водоснабжения землепользователей.

Собственники земельных участков в коллективном саду «Разведчике» позаботились о системе водоснабжения. Для этого владельцы участков делали скважины. Скважины выбуривались на разные глубины, в зависимости от расположения грунтовых вод. В коллективном саду «Разведчик» созданы скважины на 5 – 10 метров глубиной.

Красной линией обозначены садовые участки, она отделяет всю площадь земельного участка от улицы или проезда.

Как видно на плане коллективного сада (рисунок 2) в его юго-западной части существует карьер, заполненный водой. Была необходимость в том, чтобы сделать проезд и проход к данному водоему. Таким образом, мы спроектировали земли общего пользования чтобы обеспечить проезд пожарной спецтехники. Также, необходим земельный участок для хранения пожарного инвентаря. Он спроектирован нами и находится в шаговой доступности от пожарного водоема, что видно на рисунке 2.



Рис. 2. Размещение дорог, водоемов и прочих коммуникаций

Территории земельных участков, выделенных под садоводческие нужды в саду не должны превышать 10-12% от всей площади коллективного сада, участки общего пользования, не должны превышать 10-20% от всей площади сада [4]. Участки общего пользования, как видно на рисунке 8, занимают около 15% от всего сада «Разведчик». Территориями, выделенными под садоводческие цели, являются – дом сторожа, участок для хранения средств пожаротушения, территории под водозабором и ключом. Они занимают около 7% площади коллективного сада. Основную площадь занимают земельные участки под ведение садоводства и проживания на них землевладельцев.

Сеть электроснабжения возможно предусматривать в виде воздушных коммуникаций на столбах, совмещенных с осветительными приборами, которые находятся вдоль дорог. Также, электросеть может быть предоставлена подземными коммуникациями. В случае сада «Разведчик» используется «комбинированное» электроснабжение, т.е. от основных линий электропередач электричество проводится на трансформаторные станции, а от них попадает

на каждый земельный участок, в процессе передачи электроэнергии в виде заземленных проводов (рисунок 3). На рисунке 3, также обозначены красные линии, которые являются разграничением между земельными участками и участками общего пользования – дорогами, проездами, проходами.



Рис. 3. Инженерные коммуникации сада «Разведчик»

При проведении электричества в коллективный сад «Разведчик» учитывались все условия, обозначенные в законодательных документах. Обязательным, при такого рода задачах, является создание санитарно-защитных зон. При напряжении до 10 кВ, чего достаточно для коллективного сада, санитарно защитная зона для воздушной линии электропередачи (основной линии), составляет 5 м до земельного участка (рисунок 4).

Транспортные подстанции тоже нуждаются в создании защитных зон. Их расстояние до объекта строительства должно быть 4 м [5,6]. При этом транспортные подстанции могут располагаться на земельном участке, но, с обязательным условием, что будут ограждены забором. Рядом с подстанцией не рекомендуется возводить детские площадки из-за вреда воздействия электромагнитного поля. Также, не рекомендуется ставить машины около электрических подстанций, по нескольким причинам, во-первых, в случае пожара спецтехника не сможет подъехать к подстанции, а во-вторых, трансформаторы часто обслуживаются, т.е. может произойти неприятная ситуация и весь коллективный сад останется без электричества.



Рис. 4. Санитарно-защитные зоны электричества

Устройство территории коллективного сада «Разведчик» было необходимо для повышения качества жизни, проживающих там людей, увеличения урожайности и проведения анализа сложившейся ситуации в целом. Для этого был проведен анализ расположения границ сада, удаленности объектов, также, были созданы необходимые инженерные коммуникации, такие как: пожарный водоем, участок для хранилища пожарных инструментов, сторожка с функцией управления, проведено электричество с обязательным созданием санитарно-защитных зон. При введении в действие данного проекта землепользователи смогут использовать земельные наделы с большей эффективностью и проживать на них с комфортом.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс [Электронный ресурс]. Режим доступа: // www.consultant.ru
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс [Электронный ресурс]. Режим доступа: // www.consultant.ru.
3. Российская Федерация. Законы. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] Федеральный закон № 217 – ФЗ от 29.07.2017 г. Режим доступа: // <http://www.consultant.ru>.
4. СП 53.13330.2019. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения [Электронный ресурс]. Режим доступа:

//www.consultant.ru.

5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов [Электронный ресурс] . Режим доступа: //www.consultant.ru

6. *Стахеева Л. М., Карпухин М. Ю., Стахеев Р. В.* Эффективность использования земель фонда перераспределения (на примере Свердловской области): Сборник материалов международной научно-практической конференции «От инерции к развитию: научно-инновационное обеспечение АПК. Екатеринбург. 2020. С. 131.