

**Российская Федерация
ИП Гарань И.В.**



050-12-2020-ППМ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
и
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером: 61:02:0090103:792,
расположенный по адресу:
Ростовская обл., Аксайский р-н,
станция Ольгинская, ул. Ленина, 105-А/4.**

**Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть.**

050-12-2020-ПП

Главный архитектор проекта

И.В. Гарань

г. Аксай
2020 г.

инв. № подл.	подпись и дата	взам, инв. №

Содержание

	Стр.
Раздел 1.1. Состав проекта планировки и межевания.....	3
1.1.1. Состав проекта планировки и межевания	4
1.1.2. Справка главного архитектора (инженера) проекта.....	4
 Раздел 1.2. Пояснительная записка	 5
1.2.1. Общие положения.....	6
1.2.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	7
Проектные решения	7
Территориальное зонирование.....	8
Транспортная инфраструктура.....	8
1.2.3. Техничко-экономические показатели по проекту.....	9
 Раздел 1.3. Графическая часть.....	 10
1.3.1. План красных линий. М 1:500	(лист 1)
1.3.2. Границы элементов планировочной структуры. М 1:500	(лист 2)

					050-12-2020-ПП			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Гарань					2	10
						ИП Гарань И.В.		

Раздел 1.1.
Состав проекта планировки и межевания.

					050-12-2020-ПП	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1.1.1. Состав проекта планировки и межевания.

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи заказчику	Инв. №
Проект планировки			
Основная часть проекта планировки			
Том 1 050-12-2020-ПП	Проект планировки территории. Основная часть.	сшив	
Материалы по обоснованию проекта планировки			
Том 2 050-12-2020-ПП	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	сшив	
Проект межевания			
Том 3 050-12-2020-ПМ	Проект межевания. Основная часть.	сшив	
Материалы по обоснованию проекта межевания			
Том 4 050-12-2020-ПМ	Проект межевания. Материалы по обоснованию.	сшив	

1.1.2. Справка главного архитектора проекта

Технические решения, принятые в проекте планировки территории и проекте межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0090103:792, расположенный по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, станция Ольгинская, ул. Ленина, 105-А/4, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочим проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта

И.В. Гарань

					050-12-2020-ПП	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Раздел 1.2.
Пояснительная записка.

					050-12-2020-ПП	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1.2.1. Общие положения

Проект планировки территории и проект межевания территории выполнен в соответствии с действующим федеральным законодательством, требованиями Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Воздушного кодекса РФ. Разработка проекта планировки осуществлялась в соответствии с положениями Генерального плана Ольгинского сельского поселения, Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения, местными нормативами градостроительного проектирования Ольгинского сельского поселения.

Проект планировки территории и проект межевания территории выполнен на основании:

1. Постановления Администрации Аксайского района от 27.11.2018 г. № 763 "О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0090103:792, расположенный по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, станция Ольгинская, ул. Ленина, 105-А/4";

2. Задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0090103:792, расположенный по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, станция Ольгинская, ул. Ленина, 105-А/4, утвержденного Заместителем главы Администрации Аксайского района по вопросам строительства, архитектуры и территориального развития.

Проект разработан на топографической основе М 1:500, выполненной ООО «ГеоСфера» в декабре 2018 г.

Проектом планировки устанавливаются:

- красные линии;
- границы существующих земельных участков и формируемого земельного участка;

Проектом межевания устанавливаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для присоединения путем перераспределения к земельным участкам, находящимся в собственности физических лиц.

Градостроительная документация выполнена в объеме, рекомендуемом нормативной документацией.

					050-12-2020-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	№ до-	Под-		6

1.2.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Проектные решения

В соответствии с Задаaniem на разработку градостроительной документации, проект планировки территории и проект межевания территории разработан на земельный массив, в состав которого входят земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0090103:792 и территория рыночной площади станицы Ольгинская.

На данной территории формируется участок площадью 164,84 м², в состав которого входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0090103:792 площадью 30м².

Площадь в границах проектируемой территории - 0,2 га.

Земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0090103:792 застроен объектом капитального строительства (продуктовый магазин). Свободный участок муниципальной территории на рыночной площади станицы Ольгинская свободен от строений.

Проектируемая территория расположена в центральной части станицы Ольгинская Аксайского района Ростовской области и граничит:

- с северо-востока и северо-запада: с территорией рыночной площади;
- с юго-запада: ул. Ленина;
- с юго-востока: земельный участок с КН 61:02:0090103:485.

В границах проектируемой территории осуществляется следующее:

- проектируется Красная линия, отделяющая территорию рыночной площади от улицы Ленина;
- земельный участок муниципальной территории на рыночной площади присоединяется путем перераспределения к земельному участку с кадастровым номером 61:02:0090103:792, в результате образуется земельный участок ЗУ1.

При формировании земельного участка ЗУ1 граничащее с ним капитальное строение (магазин) остается на муниципальной территории.

					050-12-2020-ПП	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум. № до-	Под-	Да-		

Территориальное зонирование

При разработке проекта планировки сохраняются все границы сложившейся планировочной структуры станицы Ольгинская.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения вновь образованный земельный участок ЗУ1 расположен границах территориальной зоны Ж-1 (Зона существующей жилой застройки).

Зона существующей жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий развития существующих жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, квартирных жилых домов и объектов малого предпринимательства для оказания минимально разрешенного набора услуг местного значения. Допускается размещение объектов недвижимости субъектов малого предпринимательства, широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка - «магазины».

Транспортная инфраструктура

Вновь образуемый земельный участок ЗУ-1 имеет выход на общую территорию рынка и выезд с этой территории на ул. Ленина. В Схеме организации движения транспорта и пешеходов показан круговой проезд, обеспечивающий доступ к о всем размещенным на рыночной площади строениям и вновь образуемому земельному участку.

					050-12-2020-ПП	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1.2.3. Техничко-экономические показатели по проекту

№№ квартала (по ПП); участка (по ПМ)	Наименование земельного участка	Площадь участка	Вид разрешенного использо- вания земельного участка	Примечания
2	3	4	5	6
	Площадь проектируе- мой территории, все- го:	0,2 га		
ЗУ1	Вновь образуемый земельный участок, в результате объедине- ния земельного участ- ка, государственная собственность на ко- торый не разграниче- на, и земельного участка с кадастровым номером 61:02:0090103:792	164,84 м2	Магазины	

Раздел 1.3.
Графическая часть.

					050-12-2020-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10