

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



033-10-2017- ППМ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ,
в состав которого входят земельные участки
с кадастровыми номерами:
61:02:0090103:2422 и 61:02:0090103:2851**

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

033-10-2017-ПП

Главный архитектор проекта

И.В. Гарань

г. Аксай
2017 г.

инв. № подп.	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.....	7
Транспортная инфраструктура.....	8
1.2.3. Техничко-экономические показатели по проекту.....	9
Раздел 1.3. Исходно-разрешительная документация	10
Раздел 1.4. Графическая часть	11
1.4.1. План красных линий. М 1:1000 (лист 1)	12
1.4.2. Границы элементов планировочной структуры. М 1:1000 (лист 2)	13

					033-10-2017-ПП		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
					Стадия	Лист	Листов
ГАП		Гарань				2	13
					ИП Гарань И.В.		
Архитектор		Гарань					

Раздел 1.1.
Состав проекта планировки и межевания.

					033-10-2017-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

1.1.1. Состав проекта планировки и межевания.

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи заказчику	Инв. №
Проект планировки			
Основная часть проекта планировки			
Том 1 033-10-2017-ПП	Проект планировки территории. Основная часть.	сШИВ	
Материалы по обоснованию проекта планировки			
Том 2 033-10-2017-ПП	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	сШИВ	
Проект межевания			
Том 3 033-10-2017-ПМ	Проект межевания. Основная часть.	сШИВ	
Материалы по обоснованию проекта межевания			
Том 4 033-10-2017-ПМ	Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	1 лист	

1.1.2. Справка главного архитектора проекта

Технические решения, принятые в проекте планировки и межевания, в состав которого входят земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0090103:2422 и 61:02:0090103:2851, в ст. Ольгинской Ольгинского с.п. Аксайского района Ростовской области, 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

					033-10-2017-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

Раздел 1.2.
Пояснительная записка.

					033-10-2017-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

1.2.1. Общие положения

Проект планировки и межевания территории выполнен в соответствии с действующим федеральным законодательством, требованиями Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Воздушного кодекса РФ. Разработка проекта планировки и межевания осуществлялась в соответствии с положениями Генерального плана Ольгинского сельского поселения, Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения, Местными нормативами градостроительного проектирования Ольгинского сельского поселения, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Проект планировки и межевания выполнен на основании:

1. Постановления Администрации Аксайского района от 29.09.2017 г. № 487 «О разрешении подготовки проекта планировки и межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0090103:2422 и 61:02:0090103:2851»

2. «Задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0090103:2422 и 61:02:0090103:2851, утвержденного Заместителем главы администрации Аксайского района по вопросам строительства, архитектуры и территориального развития и согласованного Главным архитектором Аксайского района».

Проект разработан на топографической основе М 1:1000, выполненной ООО «ГеоСфера» в июле 2017 г.

Проектом планировки устанавливаются:

- красные линии;
- линии, обозначающие улицы, дороги, проезды, объекты инженерной инфраструктуры.

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 и юридических лиц.

Градостроительная документация выполнена в объеме, рекомендуемом нормативной документацией.

					033-10-2017-ПП	Лист
Изм.	Ли-	№ докум.	№ до-	Подпись-		Да-

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 Заданием на разработку градостроительной документации, проект планировки и проект межевания разработан на земельный массив, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0090103:2422 и 61:02:0090103:2851.

Проектируемые участки представляют собой территорию, свободную от строений, сооружений и зеленых насаждений.

Площадь в границах территории, рассматриваемой проектом планировки - 11,6 га.

Обозначенная территория расположена в центральной части станицы Ольгинская Аксайского района Ростовской области, в границах установленной черты Ольгинского сельского поселения, и граничит со всех сторон с объектами сложившейся индивидуальной жилой застройки.

В границах проектируемой территории формируется три квартала.

Кварталы КВ 1 площадью 9,35 га и КВ 2 площадью 0,86 га в соответствии с Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения расположены в границах территориальной зоны П-3 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности).

Квартал КВ 3 площадью 0,36 га предлагается перевести в зону Ц-1 (Обслуживание жилой застройки).

Территориальное зонирование

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой территориальной зоны, в границах которой расположены проектируемые участки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения вновь образуемые участки расположены в границах territori-

					033-10-2017-ПП	Лист
						7
Изм.	Ли-	№ докум.№ до-	Подпись-	Да-		

альной зоны П-3 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности) и территориальной зоны Ц-1 (Зона обслуживания жилой застройки).

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз с санитарно-защитной зоной не более 50 метров с низкими уровнями шума и загрязнения. 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.

Санитарно-защитная зона объектов не должна выходить за границы территориальной зоны.

В границах проектирования из земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0090103:2423 и 61:02:0090103:2422 и земель, находящихся в муниципальной собственности, путем перераспределения образуются два земельных участка, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам.

Вид разрешенного использования формируемых земельных участков - «спорт». Вид разрешенного использования объектов капитального строительства - «конный спорт».

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных(локальных) центров поселения и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, правовых условий размещения объектов малого предпринимательства, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Максимальный процент застройки в границах зоны Ц-1 – 80%.

Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть представлена улицами Верхне-Луговая, Нижне-Луговая, Красноармейская, переулком Ленинский и переулком № 7.

					033-10-2017-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

Проектом планировки предусмотрены мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры проектируемой территории: организация переулка и внутриквартальных проездов в соответствии со сложившимися условиями и застройкой. При реализации проектных решений будут достигнуты следующие показатели:

- организация переулка в проектируемой застройке;
- организация внутриквартального проезда с разворотной площадкой (16x16м) в проектируемой застройке;
- обеспеченность подъезда ко всем земельным участкам.

1.2.3. Техничко-экономические показатели по проекту

№№ квартала (по ПП); участка (по ПМ)	Наименование земельного участка	Площадь участка (га)	Вид разрешенного использования земельного участка	Примечания
2	3	4	5	6
	Площадь проектируемой территории, всего:	11,5562 га		
КВ1	Квартал производственно-коммунальной зоны П-3	9,3542 га		
КВ2	Квартал производственно-коммунальной зоны П-3	1,0447 га		
КВ3	Квартал зоны обслуживания жилой застройки Ц-1	0,3260 га		
ЗУ1	Вновь образуемый земельный участок	0,8148 га	Спорт	
ЗУ2	Вновь образуемый земельный участок	0,4318 га	Спорт	
ЗУ3	Изымаемый земельный участок	0,0059 га	-	Территория общего пользования
ЗУ4	Вновь образуемый земельный участок	0,1553	Коммунальные, складские и производственные предприятия, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50	

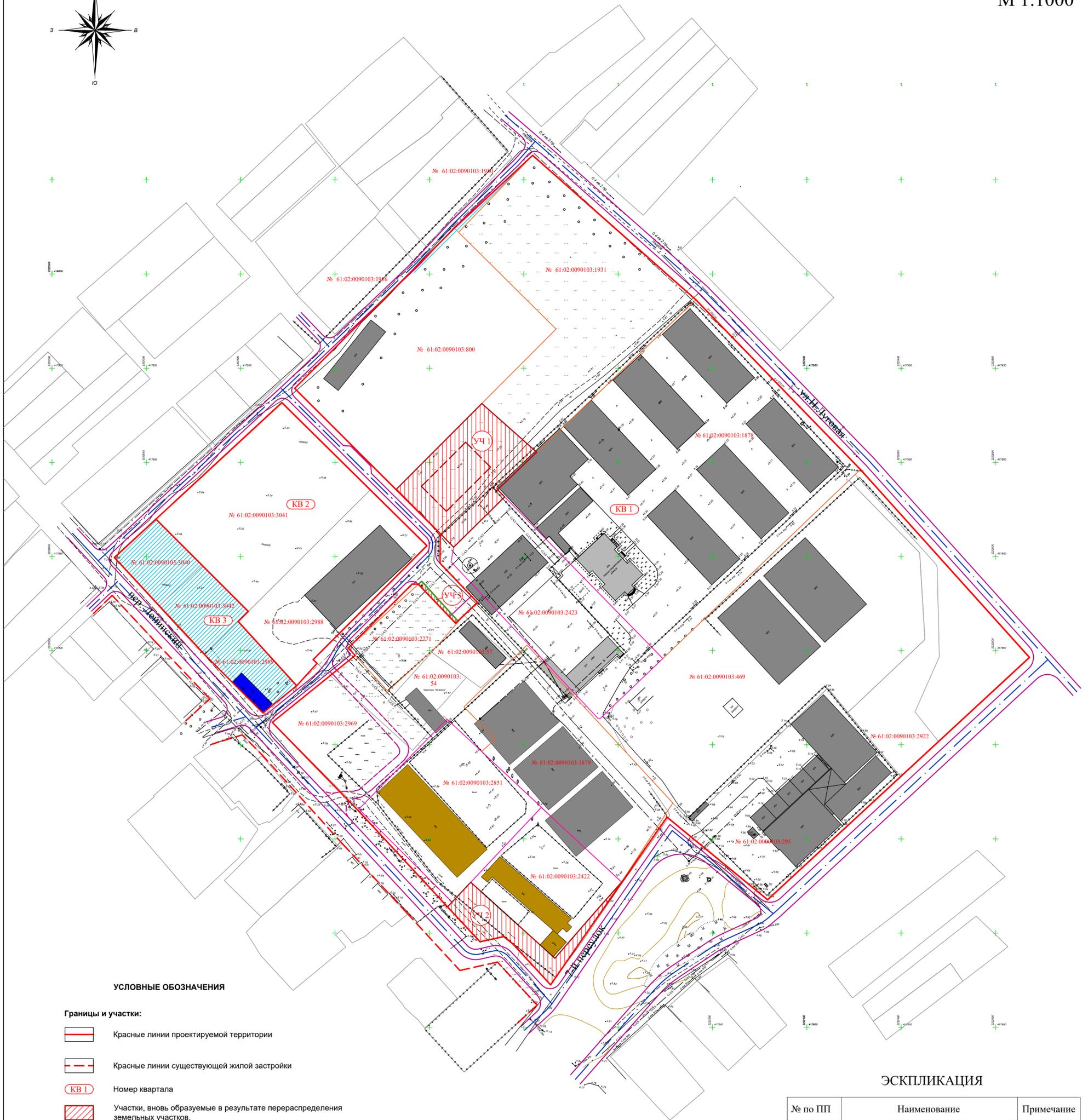
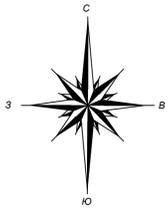
Раздел 1.3.
Исходно-разрешительная документация.

					033-10-2017-ПП	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**Раздел 1.4.
Графическая часть.**

					033-10-2017-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы и участки:

- Красные линии проектируемой территории
- Красные линии существующей жилой застройки
- Номер квартала
- Участки, вновь образуемые в результате перераспределения земельных участков.
- Номер вновь образуемого или изымаемого участка
- Участки, изымаемые в результате перераспределения земельных участков.
- Зона обслуживания жилой застройки Ц-1.
- Границы существующих участков, принадлежащих Гусевой Н.А. применительно к которым разрабатывается проект планировки и межевания территории.
- Границы существующих участков, принадлежащих ООО "Шпалеры", применительно к которым разрабатывается проект планировки и межевания территории.
- Границы существующих земельных участков

Строения:

- производственные и складские здания
- объекты для конного спорта
- торговые и административные здания
- объекты придорожного сервиса
- проектируемое строение

Транспортная инфраструктура:

- проектируемые автомобильные дороги
- существующие проезды

№ 61:02:0090103:2423 Кадастровые номера существующих земельных участков

ЭСКПЛИКАЦИЯ

№ по ПП	Наименование	Примечание
КВ 1	Квартал производственно-коммунальной зоны П-3	93542,80 м ²
КВ 2	Квартал производственно-коммунальной зоны П-3	10447,46 м ²
КВ 3	Квартал зоны обслуживания жилой застройки Ц-1 (см. прим. 1)	3260,21 м ²
уч 1	Земельный участок, присоединяемый к земельному участку с кадастровым номером: 61:02:0090103:2423	2707,86 м ²
уч 2	Земельный участок, присоединяемый к земельному участку с кадастровым номером: 61:02:0090103:2422	1125,14 м ²
уч 3	Земельный участок, отсоединяемый от земельного участка с кадастровым номером: 61:02:0090103:2771	59,17 м ²

ПРИМЕЧАНИЕ.

1. В квартале 2, который относится к производственно-коммунальной зоне П-3, санитарно-защитная зона шириной 50 м, должна располагаться в пределах территории земельных участков, расположенных в этой зоне.

						033-10-2017-ПП		
						Проект планировки территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0090103:2422 и 61:02:0090103:2851		
Изм.	Колуч	Лист	Модок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории		
ГАП	Гарань И.В.					П	1	2
Выполнил	Гарань И.В.					М 1:1000		ИП Гарань И.В. 8 (918) 528 34 07, 8 (989) 725 68 87 ОГРН ИП 317619600147689