

Российская Федерация
ИП Гарань И.В.



012-04-2020-ППМ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
в состав которой входят земельные участки
с кадастровыми номерами:
61:02:0600014:1902 и 61:02:0600014:1893,
по адресу:
Ростовская обл., Аксайский р-н,
станица Ольгинская, ул. Левобережная.**

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

012-04-2020-ПП

Главный архитектор проекта

И.В. Гарань

г. Аксай
2020 г.

| инв. № подп. | подпись и дата | взам, инв. № |
|--------------|----------------|--------------|
| | | |

Содержание

| | Стр. |
|---|----------|
| Раздел 1.1. Состав проекта планировки и межевания..... | 3 |
| 1.1.1. Состав ППТ и ПМТ | 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)..... | 7-8 |
| Характеристика планируемого развития территории..... | 7-8 |
| Характеристика плотности и параметров застройки территории | 8 |
| Характеристика объектов капитального строительства..... | 8 |
| 1.2.3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства..... | 9 |
| 1.2.4. Технико-экономические показатели по проекту..... | 9 |
| Раздел 1.3. Графическая часть..... | 10 |
| 1.3.1. План красных линий. Границы элементов планировочной структуры. М 1:500 | (лист 1) |

| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 012-04-2020-ПП | | |
|------------|--------|----------|---------|------|-----------------------------|----------------|------|
| ГАП | Гарань | | | | Общая пояснительная записка | Стадия | Лист |
| | | | | | | 2 | 11 |
| Архитектор | Гарань | | | | | ИП Гарань И.В. | |

Раздел 1.1.
Состав проекта планировки территории
и
проекта межевания территории.

| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 012-04-2020-ПП | Лист |
|------|------|----------|---------|------|----------------|------|
| | | | | | | 3 |

1.1.1. Состав проекта планировки и межевания.

| Обозначение документа | Наименование документа | Вид выдачи заказчику | Инв. № |
|--|--|----------------------|--------|
| Проект планировки | | | |
| Основная часть проекта планировки | | | |
| Том 1 012-04-2020-ПП | Проект планировки территории. Основная часть. | сшив | |
| Материалы по обоснованию проекта планировки | | | |
| Том 2 012-04-2020-ПП | Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. | сшив | |
| Проект межевания | | | |
| Том 3 012-04-2020-ПМ | Проект межевания. Основная часть. | сшив | |
| Материалы по обоснованию проекта межевания | | | |
| Том 4 012-04-2020-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 входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600014:1902, 61:02:0600014:1893, по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, станица Ольгинская, ул. Левобережная, 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

| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | Лист | 4 |
|------|------|----------|---------|------|----------------|---|
| | | | | | 012-04-2020-ПП | |

**Раздел 1.2.
Пояснительная записка.**

| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 012-04-2020-ПП | Лист |
|------|------|----------|---------|------|----------------|------|
| | | | | | | 5 |

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. Разработка проекта планировки территории 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 15.07.2019 г.№ 435 "О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600014:1902, 61:02:0600014:1893".

2. Задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600014:1902, 61:02:0600014:1893.

Проект разработан на топографической основе М 1:500, выполненной ООО «Земеля» в августе 2019 г.

Проектом планировки территории устанавливаются:

- Красная линия, отделяющая территориальную зону Р-1/1 Зона рекреационно-природных территорий;

- изменение категории земельных участков, в отношении которых разрабатывается проект планировки территории;

Градостроительная документация выполнена в объеме, рекомендуемом нормативной документацией.

| | | | | |
|------|------|----------|---------|------|
| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата |
|------|------|----------|---------|------|

012-04-2020-ПП

Лист

6

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

Характеристика планируемого развития территории.

В соответствии с Заданием на разработку градостроительной документации, проект планировки территории и проект межевания территории разработан на земельный массив, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0600014:1902, 61:02:0600014:1893.

Площадь в границах проектируемой территории - 5,4 га.

Данные земельные участки относятся к категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Они расположены вдоль юго-западной стороны автодороги регионального значения, соединяющей г. Ростов-на-Дону и г. Аксай со станицей Ольгинской, и соединены с ней выездом. Со всех остальных сторон данные земельные участки граничат с участками, которые относятся к категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Целью проекта планировки территории является:

- формирование Красной линии застройки в пределах проектируемой территории;
- перевод земельных участков, в отношении которых выполняется проект, в категорию «земли особо охраняемых территорий и объектов» с видом разрешенного использования «туристическое обслуживание».

Перевод земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли особо охраняемых территорий и объектов» позволит привести их использование в соответствии с Генеральным планом Ольгинского сельского поселения и Правилами землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения.

Согласно Правилам землепользования и застройки Ольгинского сельского поселения земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0600014:1902, 61:02:0600014:1893 расположены в зоне Р-1/1 Зона рекреационно-природных территорий.

Зона Р-1/1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения, в целях формирования крупных озелененных массивов, оздоровления, проведения досуга и отдыха населением.

| Изм. | Лист | № докум. | № до- | Под- | Да- | 012-04-2020-ПП | Лист |
|------|------|----------|-------|------|-----|----------------|------|
| | | | | | | | 7 |

Основной вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание» в территориальной зоне Р-1/1 позволит разместить на проектируемой территории базу отдыха семейного типа, для оздоровления и отдыха местных жителей и туристов; создать безопасную, комфортную и эстетически привлекательную среду, вписанную в природный ландшафт; сохранить природный ландшафт и растительный покров территории.

Характеристики плотности и параметры застройки территории (установленные градостроительным регламентом).

Для зоны Р-1/1 (Зона рекреационно-природных территорий) и вида разрешенного использования «Туристическое обслуживание» предусмотрены следующие характеристики:

- ✓ Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не нормируется.
- ✓ Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.
- ✓ Предельная высота не нормируется.
- ✓ Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.
- ✓ Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.

Характеристики объектов капитального строительства (установленные градостроительным регламентом).

Для объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-1/1 (Зона рекреационно-природных территорий) и вида разрешенного использования «Туристическое обслуживание» предусмотрены следующие виды объектов капитального строительства:

- Пансионаты
- Туристические гостиницы
- Кемпинги
- Дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению
- Иные здания, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
- Детские лагеря.

| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | Лист | 012-04-2020-ПП | 8 |
|------|------|----------|---------|------|------|----------------|---|
| | | | | | | | |

1.2.3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства.

Проект планировки территории и проект межевания территории разработан для обоснования перевода земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли особо охраняемых территорий и объектов» и присвоение вида разрешенного использования «туристическое обслуживание».

В 2021 году предполагается проектирование объектов туристической инфраструктуры в соответствии с выбранным видом разрешенного использования и градостроительным регламентом, где будут определены этапы проектирования и строительства объектов.

**1.2.4. Технико-экономические показатели по
Проекту планировки территории.**

| №№ участка | Наименование земельного участка | Площадь участка | Категория земельного участка | Вид разрешенного использования земельного участка | Адрес земельного участка | Примечания |
|------------|--|------------------------|--|---|--|------------|
| 2 | 3 | 4 | 5 | | | 6 |
| | Площадь проектируемой территории, всего: | 5,4 га | | | | |
| 3У1 | Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600014:1902 | 23205,0 м ² | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Туристическое обслуживание | Ростовская обл., Аксайский р-н, ст. Ольгинская, ул. Левобережная | |
| 3У2 | Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600014:1893 | 5390,0 м ² | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Туристическое обслуживание | Ростовская обл., Аксайский р-н, ст. Ольгинская, ул. Левобережная, 32 | |

| Изм. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | 012-04-2020-ПП | Лист |
|------|------|----------|---------|------|----------------|------|
| | | | | | | 9 |

**Раздел 1.3.
Графическая часть.**

| | | | | | | | | |
|------|------|----------|---------|------|--|-----------------------|------|----|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Иzm. | Лист | № докум. | Подпись | Дата | | 012-04-2020-ПП | Лист | 10 |

ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ.
ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ
ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
М 1:500

