

**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,
станция 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. № подл.	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. Техничко-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)

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

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

					012-04-2020-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 1 012-04-2020-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

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

Раздел 1.2.
Пояснительная записка.

					012-04-2020-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. 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.

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

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

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.

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

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. Техничко-экономические показатели по Проекту планировки территории.

№№ участ- ка	Наименование земельно- го участка	Площадь участка	Категория земель- ного участка	Вид разрешенно- го использования земельного участка	Адрес земельно- го участка	Примечания
2	3	4	5			6
	Площадь проектиру- емой территории, всего:	5,4 га				
ЗУ1	Земельный участок с кадастровым номе- ром 61:02:0600014:1902	23205,0 м2	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Туристиче- ское обслу- живание	Ростовская обл., Аксайский р-н, ст. Ольгинская, ул. Левобереж- ная	
ЗУ2	Земельный участок с кадастровым номе- ром 61:02:0600014:1893	5390,0 м2	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Туристиче- ское обслу- живание	Ростовская обл., Аксайский р-н, ст. Ольгинская, ул. Левобереж- ная, 32	




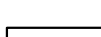




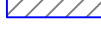




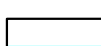
Раздел 1.3.
Графическая часть.

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

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

№ по ПП	Наименование	Площадь земельного участка	Категория земельного участка до периода	Категория земельного участка после периода	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес земельного участка
ЗУ 1	Земельный участок, с кадастровым номером: 61:02:0600014:1902	23205,0 м ²	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраня- емых территорий и объектов	Туристическое обслуживание	Роговская область, Алексайский район, ст. Олангская, ул. Деловберская
ЗУ 2	Земельный участок, с калдстровым номером: 61:02:0600014:1893	5390,0 м ²	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраня- емых территорий и объектов	Туристическое обслуживание	Роговская область, Алексайский район, ст. Олангская, ул. Деловберская, 52

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | Границы и категории земельных участков: | |
|---|--|
|  | Граница проектируемой территории |
|  | Красная линия |
|  | Границы существующих участков с кадастровыми номерами 61:02:0600014:1902, 61:02:0600014:1893, применительно к которым разрабатывается проект планировки и межевания территории. |
|  | Границы существующих земельных участков |
|  | Земельные участки, которые переводятся в категорию: "Земли особо охраняемых территорий и объектов" |
|  | Земельные участки, которые относятся к категории: "Земли сельскохозяйственного назначения" |
|  | Земельные участки, которые относятся к категории: "Земли населенных пунктов" |
|  | Земельные участки, которые относятся к категории: "Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения" |
|  | Охранная зона ВЛ -10 кВ |
|  | Охранная зона газопровода среднего давления |
|  | Проход к береговой полосе водного объекта |
|  | Береговая полоса водного объекта |
|  | Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства |
|  | Кадастровые номера существующих земельных участков |