



**Общество с ограниченной ответственностью
Проектное Бюро «Вектор»**

Юридический адрес: 347042, Ростовская область, Белокалитвинский район, г. Белая Калитва, ул. Российская,
302ИНН 6142027376КПП 614201001ОГРН 1196196019161Р/с № 40702810452090028857 ПАО «Сбербанк
России» Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону Корсчет 30101810600000000602БИК
046015602 vektor_161@bk.ru

**Проект планировки и проект межевания территории в районе
магазина в мкр. "Юбилейный", п. Синегорский
Белокалитвинского района Ростовской области**

Том 2. Проект межевания территории

Раздел 2. Материалы обоснования

Д-08-2020-МПТ



**Общество с ограниченной ответственностью
Проектное Бюро «Вектор»**

Юридический адрес: 347042, Ростовская область, Белокалитвинский район, г. Белая Калитва, ул. Российская,
302ИНН 6142027376КПП 614201001ОГРН 1196196019161Р/с № 40702810452090028857 ПАО «Сбербанк
России» Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону Корсчет 30101810600000000602БИК
046015602 vektor_161@bk.ru

**Проект планировки и проект межевания территории в районе
магазина в мкр. "Юбилейный", п. Синегорский
Белокалитвинского района Ростовской области**

Том 2. Проект межевания территории

Раздел 2. Материалы обоснования

Д-08-2020-ПМТ

Руководитель

М.В. Буценко

2020 г.
г. Белая Калитва

1. СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. Том 2

Лист	Наименование, масштаб	Кол-во листов	Инв. №
Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
	Текстовая часть		
ПЗ1	Текстовая часть проекта межевания	6	
	Графические материалы		
Лист 1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	1	
Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
	Текстовая часть		
ПЗ2	Пояснительная записка. Обоснование соответствия планируемых параметров	7	

2. СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 2. Материалы обоснования (проект межевания территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ	2	
2	СОДЕРЖАНИЕ	3	
3	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	4	

3. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

3.1 Общие данные

Настоящий проект планировки территории разработан на основании постановления Администрации Белокалитвинского района от №39 от 17 января 2020г. «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в районе магазина в мкр. "Юбилейный", п. Синегорский Белокалитвинского района Ростовской области».

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания территории выполнен по результатам анализа ранее сформированных земельных участков в границах межевания. Базовой информацией при разработке проекта межевания послужили сведения ЕГРН на ранее сформированные земельные участки в границах проектируемой территории, топографическая основа, выполненная инженером-геодезистом ИП Клейменов А. в 2019г.

Система координат МСК-61 зона 2.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Климатические условия района строительства умеренноконтинентальные, являются благоприятными для градостроительной деятельности:

- среднегодовая температура воздуха +3,5⁰С;
- средняя температура января -6,7⁰С;
- средняя температура июля +17,7⁰С;
- безморозный период 177 дней в году;
- глубина снежного покрова 50-70 см;
- глубина промерзания почвы 80-100 см;

- преобладающее направление ветров южного и юго-западного направлений, скорость ветра в среднем составляет 4,0 м/сек;
- среднегодовое количество осадков 550 мм, из которых 70% выпадает в теплый период года.

3.2. Существующее положение

Проектируемая территория расположена по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Синегорский, мкр. «Юбилейный», район магазина в «Гермес».

Площадь проектирования составляет 935 м².

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территория расположена в мкр. «Юбилейный», в центральной части п. Синегорский и ограничена:

- с севера - проезжая часть ул. Ленина;
- с востока - территория застройки малоэтажными жилыми домами;
- с юга - проезжая часть ул. Веселая;
- с запада - перекресток улиц Ленина и Веселая.

Территория в границах проектирования расположена в кадастровом квартале 61:04:0170109.

Границы особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия и границы лесничеств на проектируемой территории отсутствуют.

Ведомость существующих земельных участков					
№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Описание, местоположение (адрес)	Сущест. площадь уч-ка, м ²
1	61:47:0050209:98	Земли населенного пункта	Для благоустройства	Ростовская обл., р-н Белокалитвинский, п. Синегорский, ул. Микрорайон Юбилейный, примыкающий с северо-запада к магазину "Гермес"	70
2	61:47:0050209:97	Земли населенного пункта	Для эксплуатации под магазином	Ростовская обл., р-н Белокалитвинский, п. Синегорский, ул. Микрорайон Юбилейный, примыкающий с запада к магазину "Гермес"	21
3	61:47:0050209:29	Земли населенного пункта	Для эксплуатации под магазином	Ростовская область, р-н Белокалитвинский, п. Синегорский	49
4	61:47:0050209:99	Земли населенного пункта	Для строительства пристройки к магазину	Ростовская обл, р-н Белокалитвинский, п. Синегорский, ул Микрорайон Юбилейный, примыкающий с востока к магазину "Гермес"	89

3.3. Обоснование положений по межеванию территории

Проект предназначен для упорядочения условий развития территории, осуществляемых путем подготовки и реализации решений документации по планировке территории, содержащей характеристики и параметры планируемого развития территории, а также фиксированные границы регулирования землепользования и застройки.

Проектом предлагается формирование земельного участка за счет неразграниченных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях развития проектируемой .

Согласно действующей редакции Правил землепользования и застройки Синегорского сельского поселения проектируемая территория размещается в зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами".

Предельная площадь и размер земельных участков в зоне Ж.2 для вида разрешенного использования «Магазины» - не нормируется.

Необходимо предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, установленных в градостроительном регламенте для территориальной зоны Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами" в части изменения минимальных отступов от границ земельного участка до зданий и сооружений с севера и востока - с 1 метра до 0 метров, отступ от красной линии - с 5 метров до 2,4 метров для проектируемого земельного участка ЗУ1, общей площадью 96,0 кв.м, расположенного в мкр. "Юбилейный", п. Синегорский Белокалитвинского района Ростовской области

Баланс территории межевания

№ п/п		Сущест. площадь, м ²	Проектное предложение	
			Проект. площадь, м ²	%
1.	Общая площадь проектирования	935	935	100
2.	Площадь земельных участков общего пользования	70	70	7,5
3.	Площадь земельных участков под объектами капитального строительства	159	255	27
4.	Площадь не разграниченных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	606	510	65,5

3.4. Зоны с особыми условиями использования территорий

На территории проектирования расположены инженерные коммуникации. Размер охранных зон инженерных коммуникаций устанавливаются согласно СП 42.13330.2016 и накладывают ограничения на использование земельных участков.

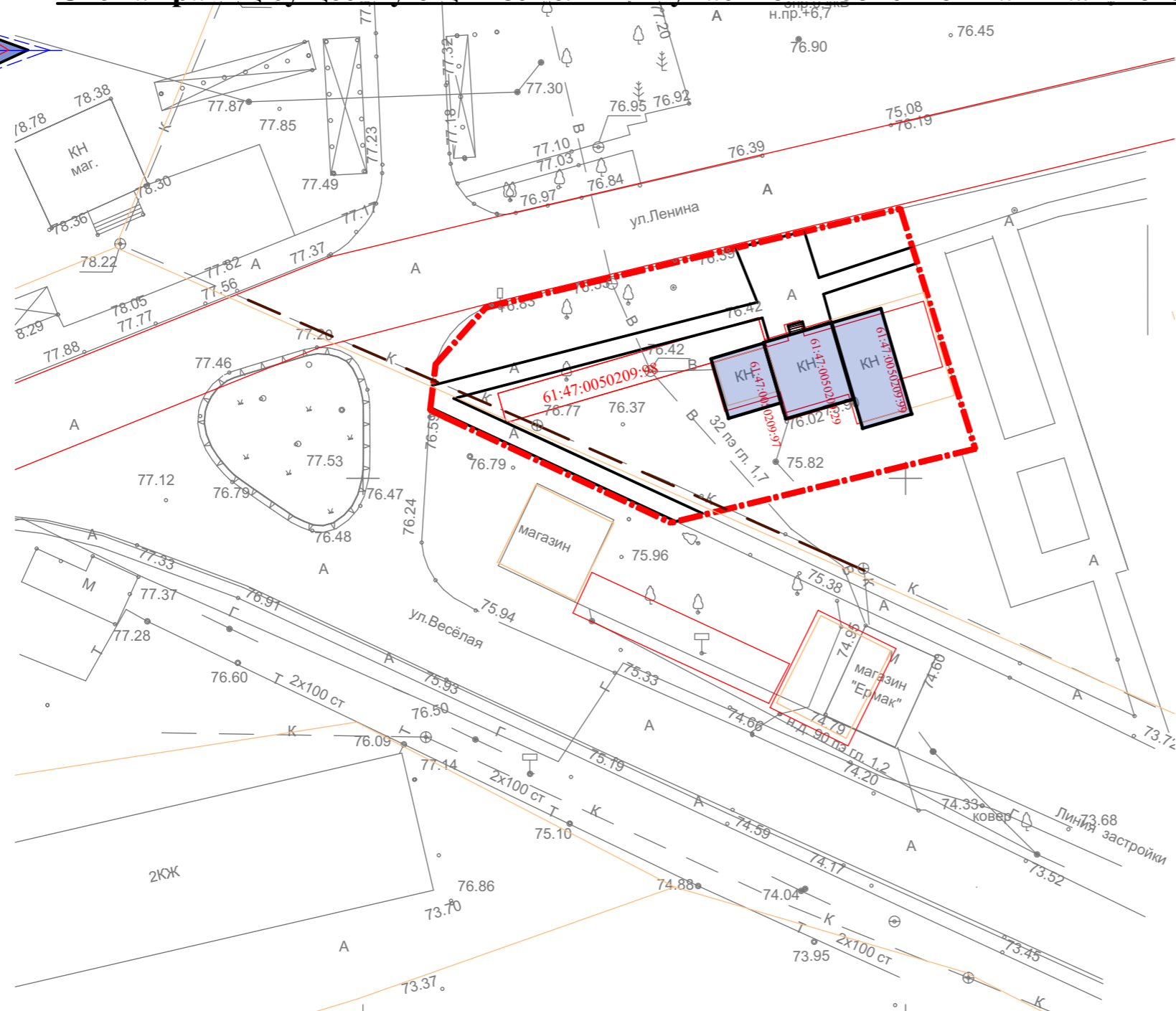
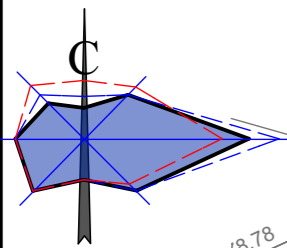
На проектируемой территории границы особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия и границы лесничеств отсутствуют.

Границы публичных сервитутов.



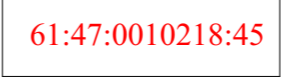

Настоящим проектом публичные сервитуты не устанавливаются.

4. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




-  граница планируемого элемента планировочной структуры (квартала)
-  границы существующих земельных участков (по данным Росреестра)
-  кадастровый номер земельного участка
-  объекты капитального строительства

Ведомость существующих земельных участков

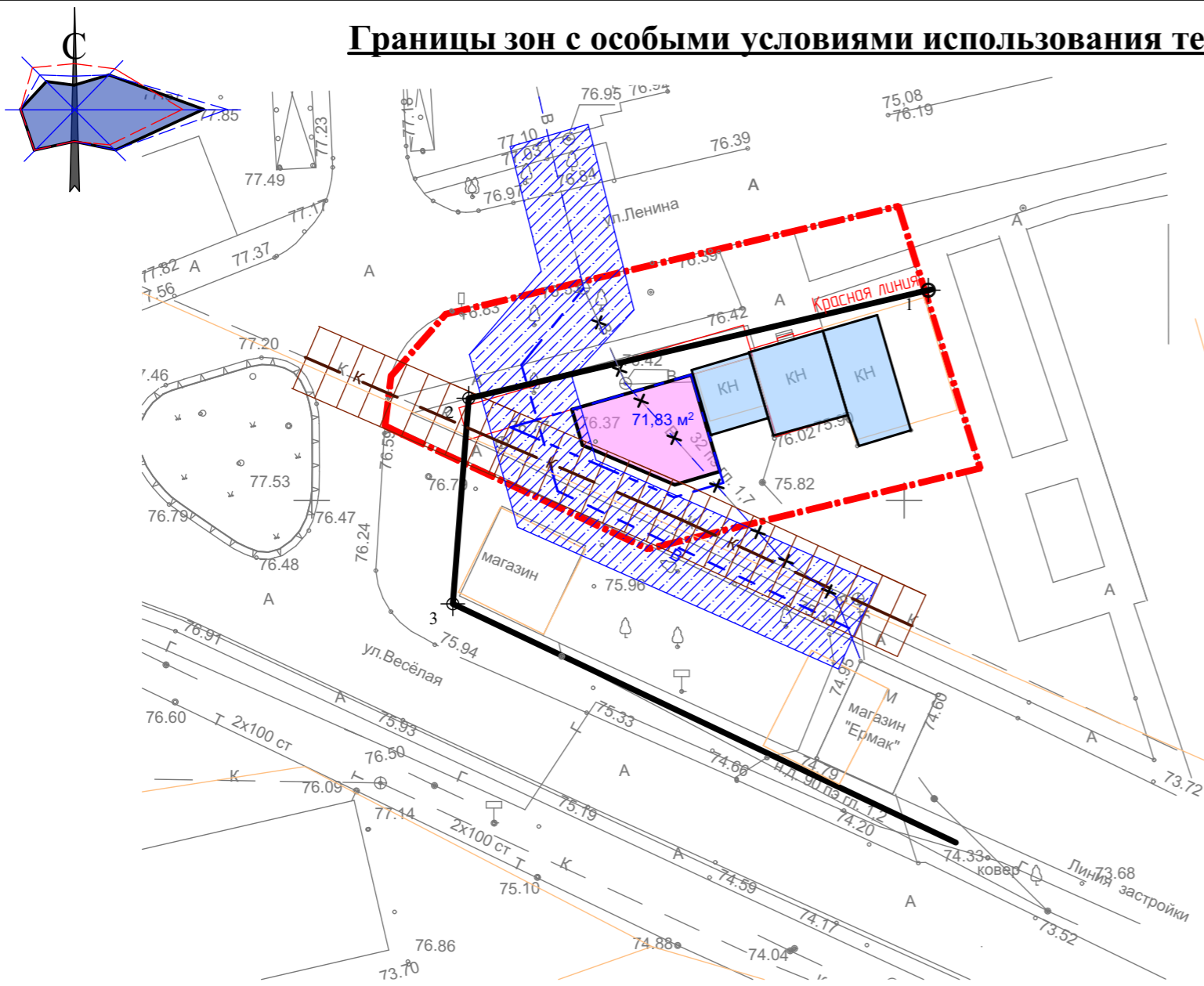
№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Описание, местоположение (адрес)	Сущест. площадь уч-ка, м ²
1	61:47:0050209:98	Земли населенного пункта	Для благоустройства	Ростовская обл., р-н Белокалитвинский, п. Синегорский, ул. Микрорайон Юбилейный, примыкающий с северо-запада к магазину "Гермес"	70,0
2	61:47:0050209:97	Земли населенного пункта	Для строительства пристройки к магазину	Ростовская обл., р-н Белокалитвинский, п. Синегорский, ул. Микрорайон Юбилейный, примыкающий с запада к магазину "Гермес"	21,0
3	61:47:0050209:29	Земли населенного пункта	Для эксплуатации под магазином	Ростовская область, р-н Белокалитвинский, п. Синегорский	49,0
4	61:47:0050209:99	Земли населенного пункта	Для строительства пристройки к магазину	Ростовская обл., р-н Белокалитвинский, п. Синегорский, ул. Микрорайон Юбилейный, примыкающий с востока к магазину "Гермес"	89,0

Примечание:




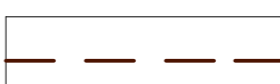
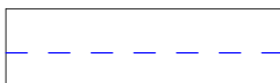
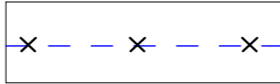

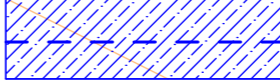

Границы особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия и границы лесничеств на проектируемой территории отсутствуют.

						Д-08-2020 -ППТ		
						Проект планировки и проект межевания территории в районе магазина в мкр. "Юбилейный", п. Синегорский Белокалитвинского района Ростовской области		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
						Проект межевания территории Материалы обоснования		
						03	1	
Руководитель	Буценко М.В.					Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства		
Проектировал	Каюкова Л.В.				02.2020			
Н. контроль	Слободяник Т.В.				02.2020			
								

Границы зон с особыми условиями использования территорий






УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница планируемого элемента планировочной структуры (квартала)
-  существующие объекты капитального строительства
-  проектируемые объекты капитального строительства
-  существующие сети водоснабжения
-  существующие сети водоснабжения
-  существующие сети водопровода, демонтируемая
-  проектируемые сети водоснабжения
-  охранная зона проектируемого водопровода (10 м)
-  охранная зона канализации (6 м)

Примечание:

Необходимо согласование переносимых (проектируемых) инженерных сетей с ресурсоснабжающими организациями.

						Д-08-2020 -ППТ				
						Проект планировки и проект межевания территории в районе магазина в мкр. "Юбилейный", п. Синегорский Белокалитвинского района Ростовской области				
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Материалы обоснования		Стадия	Лист	Листов
								03	2	
Руководитель	Буценко М.В.					Границы зон с особыми условиями использования территорий				
Проектировал	Каюкова Л.В.			02.2020						
Н. контроль	Слободяник Т.В.			02.2020						