

Индивидуальный предприниматель
Таран Михаил Владимирович
СРО-П-185-16052013

ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301;
34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328;
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД
МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»*

*ПЛАНИРОВКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА*

Шифр: 33/2021

*г. Михайловка
Волгоградская обл.
2021г.*

Индивидуальный предприниматель
Таран Михаил Владимирович
СРО-П-185-16052013

ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301;
34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328;
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД
МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»*

*ПЛАНИРОВКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА*

Шифр: 33/2021

Руководитель

Таран М.В.

*г. Михайловка
Волгоградская обл.
2021г.*

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подпись и дата			
Инв. № подл.			

Проект планировки территорий пяти земельных участков с кадастровыми номерами 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; расположенных по адресу : Волгоградская область, город Михайловка, автодорога «Москва-Волгоград», пк 786 км для размещения объекта «Комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса»

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

1 этап. Проект планировки территории

1 этап. Основная часть проекта планировки территории

1 Текстовые материалы

- Положение о характеристиках планируемого развития территории
- Положения об очередности планируемого развития территории

2 Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Примечание
1.	Красные линии	ПП – 1	
2.	Границы существующих и планируемых элементов планировочной	ПП – 2	
3.	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ПП – 3	

2 этап. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовые материалы

2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Примечание
1.	карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения	МО - 1	
2.	схема организации движения транспорта	МО - 2	
3.	схему границ территорий объектов культурного наследия	МО -3	
4.	<i>схема границ зон с особыми условиями использования территории</i>	МО -4	
	<i>схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства</i>	МО -5	
	<i>схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории</i>	МО -6	

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091;
34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО
СЕРВИСА»**

Справка руководителя проекта

Настоящий проект разработан с соблюдением требований Законодательства РФ, законодательства Волгоградской области и действующих на момент проектирования нормативно – технических документов: СНиП, санитарных, противопожарных, экологических и других прочих норм и правил являющиеся определяющими для:

Проект планировки территорий пяти земельных участков с кадастровыми номерами 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; расположенных по адресу : Волгоградская область, город Михайловка, автодорога «Москва-Волгоград», ПК 786 км для размещения объекта «Комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса»

Руководитель проекта

Таран М.В.

1 ЭТАП ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты регионального и федерального значения;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков;
- определения стратегических направлений пространственного развития и организации территории в границах планировочной зоны;
- определения потенциала для комплексного развития территории и обоснования размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, объектов инженерной инфраструктуры и т.п.);
- определения приемов регулирования и иных мер в целях сохранения цельной историко-культурной среды.

Исходная документация:

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

сведения государственного кадастра недвижимости

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»

Сведения из информационной системы федеральной геоинформационной системы Территориального планирования (ФГИЦ ТП) <http://fgis.economy.gov.ru/fgis/>

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74;

1.1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

С учётом вида разрешенного использования земельного участка с учётом проведённого анализа территории в границах проектирования (п.1.1.2. "Современное состояние. Характеристика участка" настоящей пояснительной записки"), настоящим проектом предлагается использование территории для строительства комплекса зданий придорожного сервиса.

Проектом планировки предлагается застройка:

- объектами придорожного сервиса.

1.1.1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ. ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Проектируемая территория расположена в городском округе город Михайловка Волгоградской области.

Рельеф проектируемой территории спокойный, без ярко выраженного уклона

Площадь территории в границах проекта планировки составляет **2,99 га**.

Проектом не предусматривается перспективное освоение прилегающей территории.

Технико-экономические показатели проекта в настоящем решении приведены для территорий в границах проектируемой территории и прилегающей территории для перспективного освоения.

На формирование существующей планировочной структуры в границах проектируемой территории оказали влияние следующие факторы:

- наличие на проектируемой территории существующих земельных участков, сведения о которых имеются вГКН;
- эколого-ландшафтная территория;
- рельеф проектируемой территории в границах без ярко выраженного уклона;

Таблица № 1 Баланс современного использования территории:

№ п/п	Наименование территории	площадь, га	в %% к итогу
1	2	3	4
1	Территория отведённая под застройку	2,99	100
2	Площадь формируемых кварталов в красных линиях	2,54	85
4	Территория ранее сформированных земель	2,91	97
5	Улично-дорожная сеть с элементами озеленения и благоустройства	0	0
6	Иные земли в границах проекта	0,08	3
7	Территория в границах проекта	2,99	100

Существующая застройка.

По данным Государственного кадастра ГКН и сведениям Государственного реестра прав в границах проекта планировки отсутствуют объекты недвижимости с зарегистрированным на них правами .

Учреждения культурно-бытового и коммунально - торгового обслуживания, на проектируемой территории отсутствуют.

Территория, отведённая для проектирования свободна от прав третьих лиц.

Территория в границах проектирования находится вне границ зон, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

1.1.2. РЕШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГО "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ "ГОРОД МИХАЙЛОВКА"

При выполнении проекта планировки территории произведен анализ существующей застройки и прилегающих кварталов, а также ранее разработанной градостроительной документации - генерального плана ГО г. Михайловка, правил землепользования и застройки ГО г.Михайловка.

По результатам анализа, а также с учётом документации по градостроительному зонированию МО ГО г.Михайловка" принимались решения настоящего проекта планировки территории.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»

В соответствии с решениями генерального плана, настоящим проектом планировки территории предусматривается сохранение сложившейся уличной сети, для чего не требуется разработка новых профилей улиц, с усовершенствованным покрытием проезжих частей.

Проектом планировки предусматривается сохранение на проектируемой территории существующей экологической и ландшафтной ситуации.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Михайловка", проектируемая территория – регламент не распространяется.

Разрешенное использование земельного участка – Для строительства торгово-сервисного центра

Категория земель- Земли населенных пунктов.

1.1.3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

При осуществлении подготовки документации по планировке территории учтены положения документации по территориальному планированию и градостроительному зонированию, разработанной для муниципального образования, в границах которого находится территория проектирования– Ц-2 - ЗОНА ЦЕНТРА ОБСЛУЖИВАНИЯ И КОММЕРЧЕСКОЙ АКТИВНОСТИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Разрешенное использование земельного участка – Для строительства торгово-сервисного центра

Категория земель- Земли населенных пунктов.

1.1.4. ОБЪЕКТЫ И СЕТИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В границах проектируемой территории и на сопряженных территориях расположены следующие объекты и сети инженерной инфраструктуры:

Водоснабжение. В границах проектирования, отсутствуют сети водоснабжения. Проектом, на основном чертеже планировки территории, предусмотрена схема прокладка сетей водоснабжения.

Бытовая канализация. В границах проектирования отсутствуют городские сети канализации. Для отведения стоков бытовой канализации проектируемой застройки на следующих этапах проектирования рекомендуется разработать проект «Водоотведения бытовых стоков».

Система дождевого стока, дождевая канализация. На территории в границах проектирования отсутствуют городские сети ливневой канализации.

Проектом предусматривается отведение атмосферных и дренажных вод по существующему рельефу местности в близко расположенные водные объекты.

Теплоснабжение. Централизованные теплосети в районе проектируемой территории отсутствуют. Отопление строящихся объектов капитального строительства предполагается от индивидуальных генераторов тепла.

Газоснабжение. В границах проектируемой территории отсутствуют сети газоснабжения. Для эксплуатации комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса газоснабжение не требуется.

Электроснабжение.

Электроснабжение на проектируемой территории имеется. Проектом, на основном чертеже планировки территории, предусмотрена схема прокладка сетей электроснабжения.

1.1.5. ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

С учётом вида разрешенного использования земельного участка с учётом проведённого анализа территории в границах проектирования (п.1.1.2. "Современное состояние. Характеристика участка" настоящей пояснительной записки"), настоящим проектом предлагается использование территории для строительства комплекса зданий придорожного сервиса.

Проектом планировки предлагается застройка:

- объектами придорожного сервиса.

1.2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

1.3. ВЫВОДЫ.

В результате выполнения проекта планировки территорий пяти земельных участков: четырех земельных участков расположенных по адресу : Волгоградская область город Михайловка автодорога «Москва-Волгоград» ПК 786 км и земельного участка ориентировочной площадью 800м.кв примыкающего с на юго-восток от земельного участка с кадастровым номером 34:37:010147:1301

В красных линиях обозначающих планируемые границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091;
34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО
СЕРВИСА»**

инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**Формируется под застройку комплекса зданий придорожного сервиса с парковками и
стоянками.**

КРАСНЫЕ ЛИНИИ.
Разбивочный чертеж красных линий



Условные обозначения:



Граница проектирования



Существующие здания и сооружения



Перспективные здания и сооружения



Парковка



Линия регулирования застройки

						Шифр: 33/2021		
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП	Таран					Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Бочарова							
Исполн.						П	1	
						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл		

границы существующих и планируемых элементов
планировочной структуры



Условные обозначения:



Граница проектирования



Существующие здания и сооружения



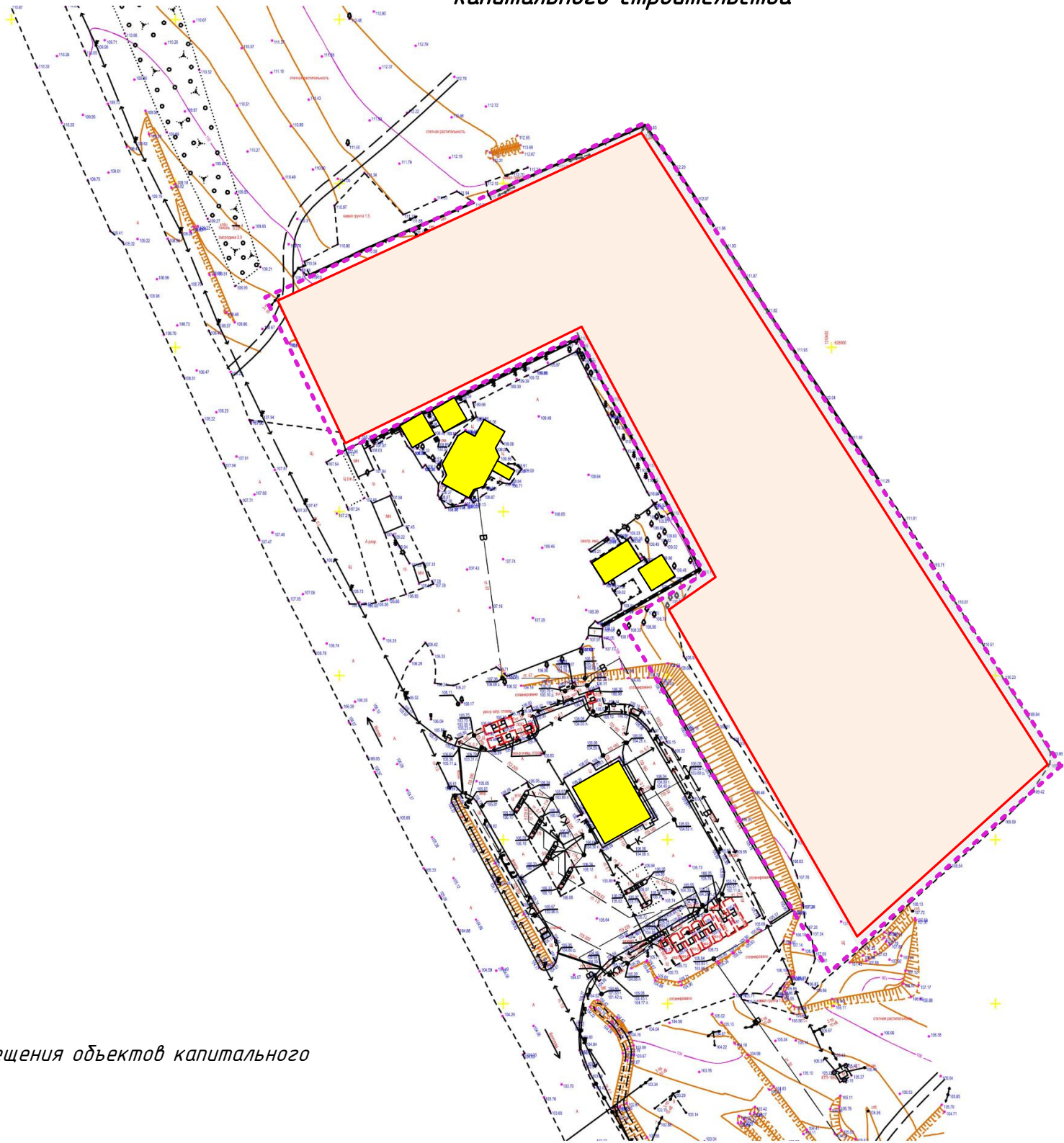
Перспективные здания и сооружения



Парковка

						Шифр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШАН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1301; 34:37-010147-1304; 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1305; 34:37-010147-1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Таран						П	2	
Разраб.	Бочарова								
Исполн.									
						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл			

границы зон планируемого размещения объектов
капитального строительства



Условные обозначения:



Граница проектирования



границы зон планируемого размещения объектов капитального
строительства

						Шифр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1301; 34:37-010147-1304; 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1305; 34:37-010147-1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Таран					П	3	
Разраб.		Бочарова							
Исполн.									
						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл			

2 ЭТАП

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1этап. Обоснование проекта планировки территории

2.1.1. ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, строительства комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов и комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса.

Проект планировки территорий пяти земельных участков с кадастровыми номерами 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; расположенных по адресу : Волгоградская область, город Михайловка, автодорога «Москва-Волгоград», ПК 786 км для размещения объекта «Комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса», разработан на основании:

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ;
- Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 г., № 136-ФЗ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, СНиП 11 -04-2003.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений";
- СП 42.13330.2011 Свод правил градостроительство планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СанПиН 2971-84 "Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты".
- Постановление главы администрации Волгоградской области от 13 июня 2007 г. N 990 «Об Утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Волгоградской области, документов территориального планирования муниципальных образований Волгоградской области
- Генеральный план Волгоградской области;
- Правил землепользования и застройки, городского округа город Михайловка Волгоградской области.

Цель Подготовка документации по планировке территории обеспечения устойчивого развития территорий, строительства комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»

земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов и комплекса зданий и сооружений придорожного сервиса.;

-установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, объектов местного значения; - обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

- -создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов

Согласно заданию проект выполняется в 2 этапа:

- 1 этап - проект планировки;

2.2 этап. Проект планировки территории

2.1.2. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ

Проектное архитектурно-планировочное решение разрабатывалось с учётом:

- Существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, определяемых существующей планировочной структурой возможных направлений развития;
- Направления улиц и линий границ кадастровых участков проектируемой и прилегающих к ней территорий, в основном определили ориентацию проектируемой застройки;
- Градостроительных норм и правил;
- Решений генерального плана городского округа город Михайловка Волгоградской области и правилами землепользования и застройки

Настоящим проектом учтены:

- существующие санитарно-защитные зоны и ограничения на использование территории в их границах; охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры и ограничения на использование территории в их границах.
- нахождение участков проектируемой территории и виды разрешённого использования -зонирование проектируемой территории для размещения объектов капитального строительства произведено в соответствии с требованиями указанных Правил;

Проектным решением предполагается:

- сохранение основных элементов планировочной, экологической и ландшафтной структуры в границах проектируемой территории;
- сохранение существующих кадастровых границ земельных участков, без изменения границ кадастровых кварталов и границ территориальных зон;
- определение границ земельных участков в соответствии с техническим заданием;
- планирование использования сверхнормативной территории.

Проектируемую территорию предполагается использовать для строительства комплекса объектов придорожного сервиса;

Проектом предлагается озеленения и благоустройства с соблюдением сложившейся эколого ландшафтной ситуации.

2.1.3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определялись в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории.

1.2.3. ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ И (ИЛИ) ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются:

- эколого ландшафтная ситуация проектируемой территории.
- наличие существующих земельных участков;

2.1.4. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТА

Настоящим проектом планировки рассматривается вариант схемы организации движения транспорта, без организации через проектируемую территорию транзитных маршрутов.

2.1.5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В проекте выполнен эколого-градостроительный анализ состояния окружающей среды проектируемой территории. Разработаны мероприятия по оздоровлению экологической обстановки. По комплексу факторов природного, экологического и планировочного характера выделены проблемные эколого-планировочные зоны.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение территории. Предусматриваются открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта .

Технические и технологические мероприятия разрабатываются с учетом обеспечения охраны и рационального использования каждого природного компонента.

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать требования системы нормативных градостроительных режимов - организация санитарно-защитных зон, коридоров инженерных и транспортных коммуникаций.

Необходимо проведение комплекса мероприятий по реконструкции и развитию транспортной инфраструктуры с целью уменьшения вредного воздействия транспорта на окружающую среду.

Необходимы мероприятия по защите территорий от загрязнения отходами .

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»

Реализация данных природоохранных мероприятий позволит сократить негативное воздействие отходов на окружающую среду, снизит вероятность аварийных загрязнений поверхностных и грунтовых вод. В целом, реализация намечаемых мероприятий будет направлена на стабилизацию санитарно-эпидемиологической и экологической обстановки на проектируемой территории.

2.1.6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

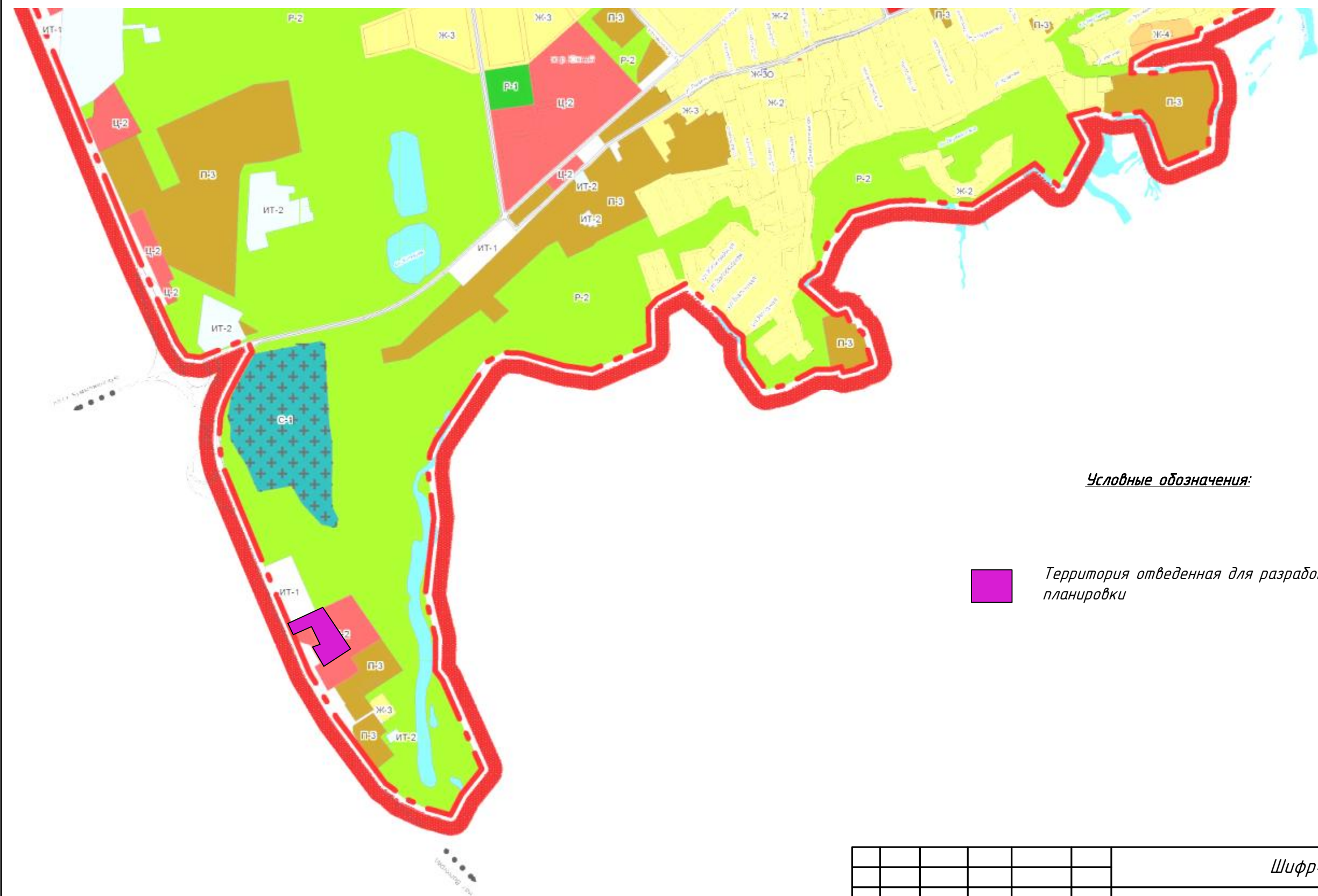
2.1.7. ВЫВОДЫ.

В результате выполнения проекта планировки территорий пяти земельных участков: четырех земельных участков расположенных по адресу : Волгоградская область город Михайловка автодорога «Москва-Волгоград» ПК 786 км и земельного участка ориентировочной площадью 800м.кв примыкающего с на юго-восток от земельного участка с кадастровым номером 34:37:010147:1301

В красных линиях обозначающих планируемые границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

Формируется под застройку комплекса зданий придорожного сервиса с парковками и стоянками.

карта (фрагмент карты) планировочной структуры
территорий поселения

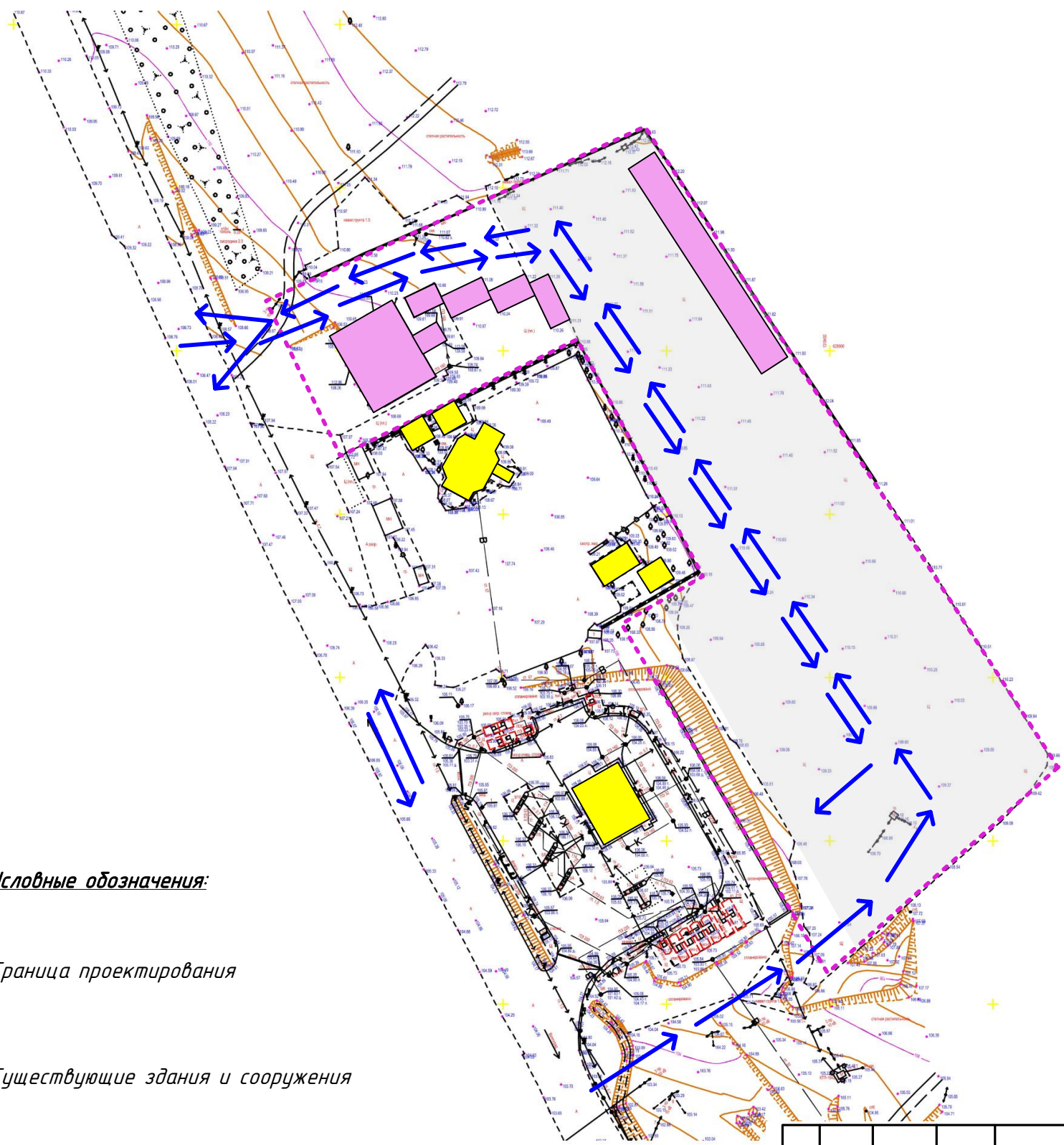


Условные обозначения:

 Территория отведенная для разработки проекта планировки

						Шифр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1301; 34:37-010147-1304; 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1305; 34:37-010147-1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Таран						П	1	
Разраб.	Бочарова								
Исполн.									
						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл			

Схема организации движения транспорта.

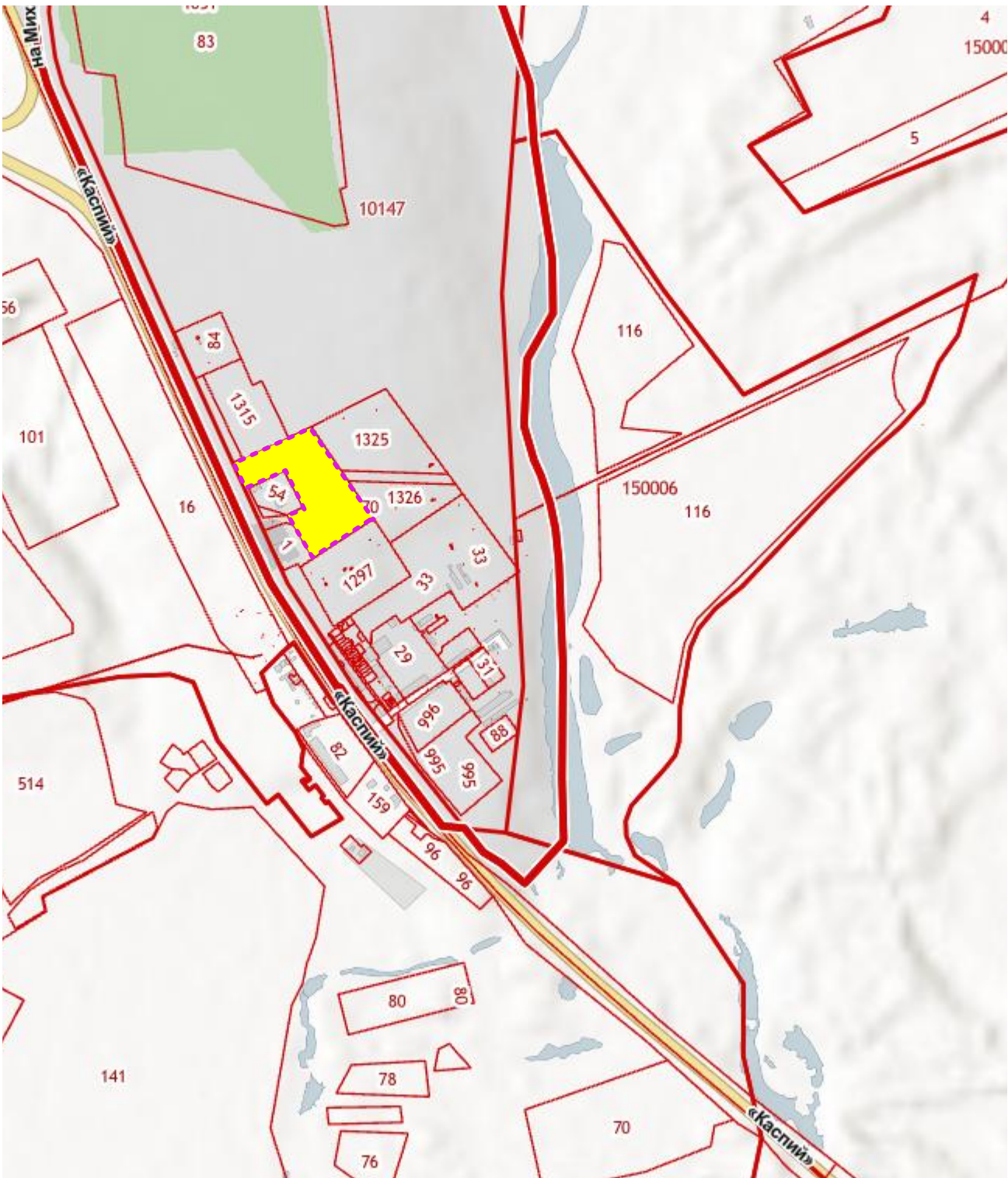


Условные обозначения:

- Граница проектирования
- Существующие здания и сооружения
- Перспективные здания и сооружения
- Парковка
- Направление движения транспорта

						Шуфр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП	Таран					Стадия		Лист	Листов
Разраб.	Бочарова					П		2	
Исполн.						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1301; 34:37-010147-1304; 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1305; 34:37-010147-1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»			
						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл			

схему границ территорий объектов культурного наследия



Условные обозначения:



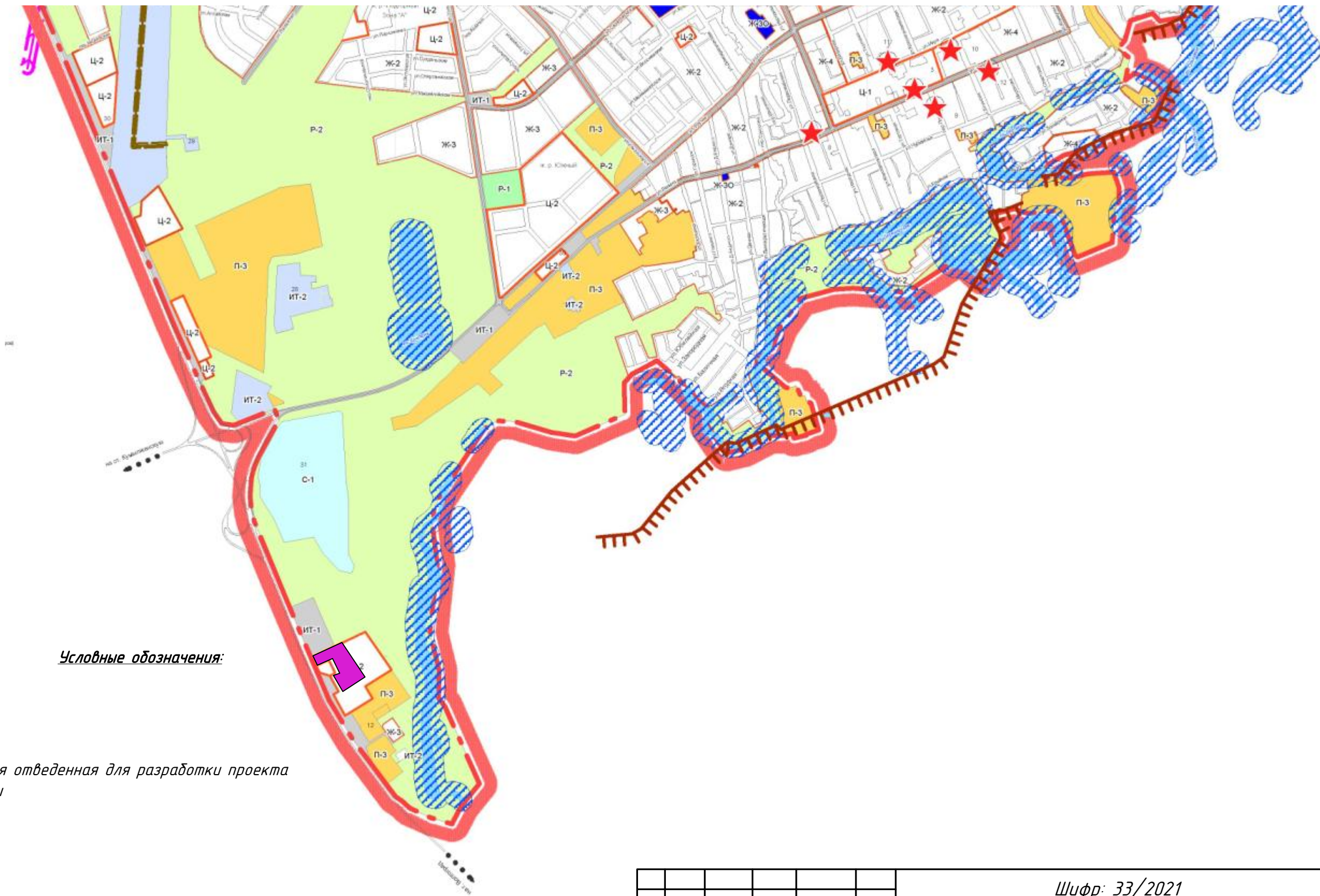
Граница проектирования



Земельные участки, сведения о которых имеются в ГКН

						Шифр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП	Таран					Стадия		Лист	Листов
Разраб.	Бочарова					П		3	
Исполн.						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл			
						ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1301; 34:37-010147-1304; 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1305; 34:37-010147-1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»			

схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:



Территория отведенная для разработки проекта планировки

						Шифр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШАН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1301; 34:37:010147:1304; 34:37:010147:1091; 34:37:010147:1305; 34:37:010147:1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Таран						П	4	
Разраб.	Бочарова								
Исполн.									
						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл			

схему, отображающую местоположение существующих
объектов капитального строительства



Условные обозначения:



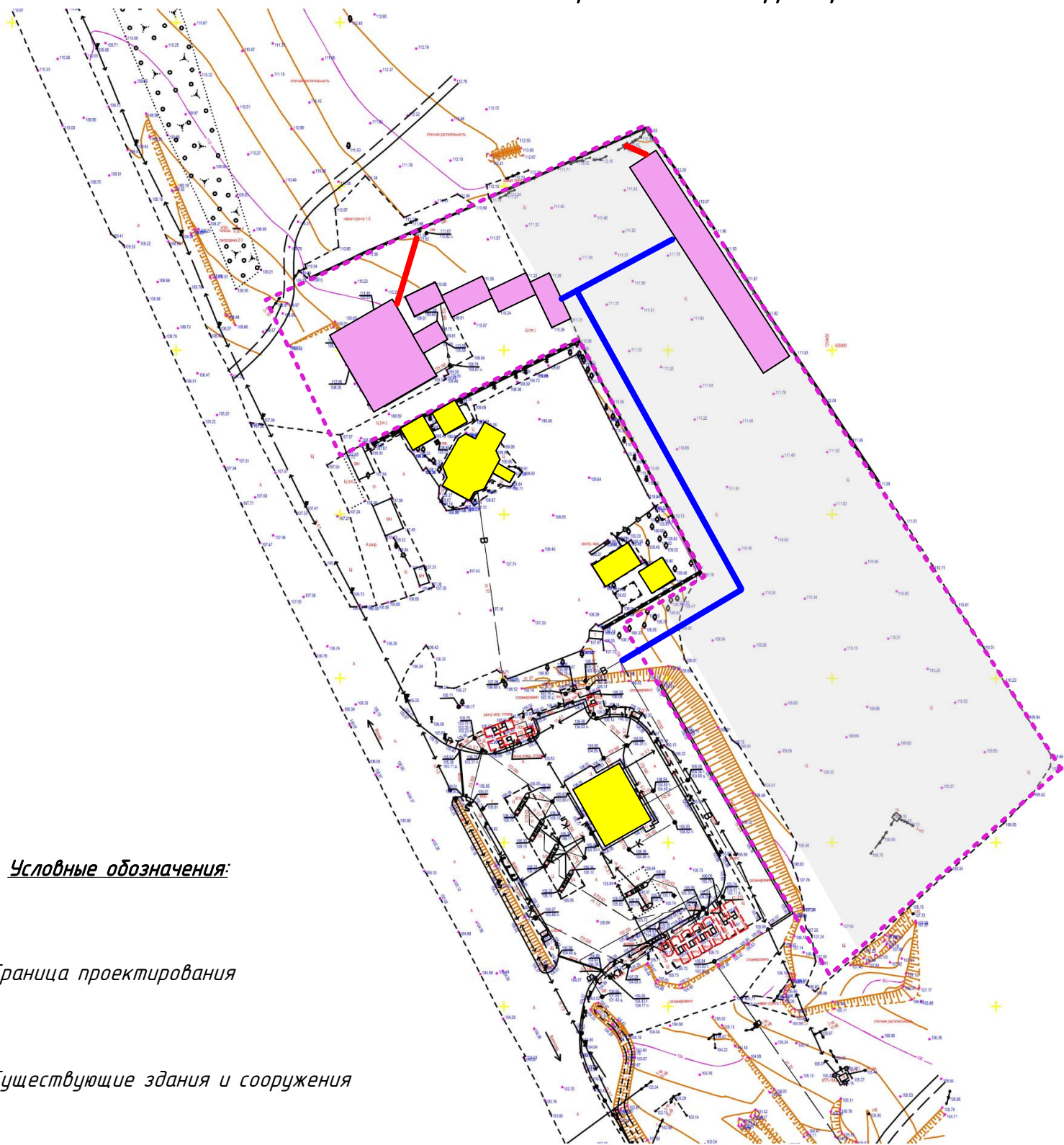
Граница проектирования



Существующие здания и сооружения

						Шифр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1301; 34:37-010147-1304; 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1305; 34:37-010147-1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Таран						П	5	
Разраб.	Бочарова								
Исполн.									
						ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл			

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки
и инженерной защиты территории



Условные обозначения:

- Граница проектирования
- Существующие здания и сооружения
- Перспективные здания и сооружения
- Парковка
- Проектируемая сеть электроснабжения
- Проектируемая сеть водоснабжения

Примечание:

Рельеф местности имеет маленький уклон. В проекте выполнено наибольшее приближение проектных плоскостей к существующему рельефу. Все участки сохранены в естественных отметках.

						Шифр: 33/2021			
						ЗАКАЗЧИК: ШАВЕШЯН Т.Ш.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПЯТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1301; 34:37-010147-1304; 34:37-010147-1091; 34:37-010147-1305; 34:37-010147-1328; РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ : ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МИХАЙЛОВКА, АВТОДОРОГА «МОСКВА-ВОЛГОГРАД», ПК 786 КМ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА «КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА»	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Таран					П	6	
Разраб.		Бочарова							
Исполн.									
							ИП Таран М.В. г. Михайловка Волгоградская обл		