

РОССИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«УРБАНИСТИКА»



**Проект планировки территории и проект межевания территории по
объекту: «Ростовская область, Тацинский район, Тацинское сельское
поселение, ст. Тацинская (южная часть)»**

206/2024-ППМТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 4

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

РОССИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«УРБАНИСТИКА»



**Проект планировки территории и проект межевания территории по
объекту: «Ростовская область, Тацинский район, Тацинское сельское
поселение, ст. Тацинская (южная часть)»**

206/2024-ППМТ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 4
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Генеральный директор

А.В. Тимченко

1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Решениями проекта планировки территории функционально-планировочная структура территории, сформирована кварталами жилой застройки и общественно-деловой застройки.

В границах проекта планировки предусматривается размещение объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки, общественно-делового назначения, коммунального обеспечения, автомобильных дорог и объектов улично-дорожной сети.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства полностью или частично расположены в границах следующих территориальных зон:

1. Градостроительный регламент территориальной зоны «Зона жилой застройки (Ж-1)»;
2. Градостроительный регламент территориальной зоны «Зона общественно-делового назначения (ОД)»;
3. Градостроительный регламент территориальной зоны «Зона сельскохозяйственного использования (СХ-3)»;
4. Градостроительный регламент территориальной зоны «Зона территорий ограниченного градостроительного развития (ОР)».

Градостроительными регламентами территориальных зон установлены требования к минимальным и максимальным размерам земельных участков. Соответствующие параметры указаны в таблице 1.1.

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Параметры площади земельного участка, установленные градостроительным регламентом, м ²	
		минимальная	максимальная
1.	Зона жилой застройки (Ж-1)		
1.1.	Для индивидуального жилищного строительства	600	не установлена
1.2.	Улично-дорожная сеть	не установлена	не установлена
1.3.	Предоставление коммунальных услуг	не установлена	не установлена
2.	Зона общественно-делового назначения (ОД)		
2.1.	Предоставление коммунальных услуг	не установлена	не установлена
2.2.	Бытовое обслуживание	не установлена	не установлена
2.3.	Магазины	не установлена	не установлена
2.4.	Общественное питание	не установлена	не установлена
2.5.	Банковская и страховая деятельность	не установлена	не установлена
2.6.	Общественное питание	не установлена	не установлена
2.7.	Для индивидуального жилищного строительства	600	не установлена
2.8.	Улично-дорожная сеть	не установлена	не установлена
3.	Зона сельскохозяйственного использования (СХ-3)		
3.1.	Предоставление коммунальных услуг	не установлена	не установлена
3.2.	Для индивидуального жилищного строительства	600	не установлена
3.3.	Улично-дорожная сеть	не установлена	не установлена

2. Обоснование способа образования земельного участка

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки, общественно-делового назначения, коммунального обеспечения, автомобильных дорог и объектов улично-дорожной сети.

В целях проведения работ по строительству объектов коммунального обеспечения планируемой застройки (объектов инженерно-технической инфраструктуры) до изъятия части земельного участка 61:38:0600009:463 (61:38:0600009:456) проектом межевания предусмотрено установления публичного сервитута.

Характеристика образуемого публичного сервитута, а также способ образования публичного приведен в таблице 2.2.

Таблица 2.2.

№ п/п	Условный номер публичного сервитута	Площадь, м ²	Способы образования земельных участков
1	ПС-1	5653	Формирование публичного сервитута в соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры земельных участков, предлагаемые к образованию, определены в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки Тацинского сельского поселения, с учетом условий выполнения требований нормативных документов, определяющих показатели плотности застройки кварталов индивидуальной жилой и общественно-деловой застройки.

Площади образуемых земельных участков, а также виды разрешенного использования и установленные правилами землепользования и застройки предельные параметры площади земельных участков приведены в таблице 2.3.

Таблица 2.3.

№ п/п	Условный номер образуемых земельных участков	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования	Параметры площади земельного участка, установленные градостроительным регламентом, м ²	
				минимальная	минимальная
1	:ЗУ-0.1	43256	Земельные участки (территории) общего пользования. код вида разрешенного использования земельного участка – 12.0	не установлена	не установлена
2	:ЗУ-0.2	5653	Земельные участки (территории) общего пользования. код вида разрешенного использования земельного участка – 12.0	не установлена	не установлена
3	:ЗУ-1.1	649	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
4	:ЗУ-1.2	658	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
5	:ЗУ-1.3	666	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
6	:ЗУ-1.4	632	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена

			код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1		
89	:ЗУ-7.14	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
90	:ЗУ-7.15	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
91	:ЗУ-7.16	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
92	:ЗУ-7.17	608	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
93	:ЗУ-8.1	367	Предоставление коммунальных услуг. код вида разрешенного использования земельного участка – 3.1.1	не установлена	не установлена
94	:ЗУ-8.2	3167	Благоустройство территории. код вида разрешенного использования земельного участка – 12.0.2	600	не установлена
95	:ЗУ-8.3	662	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
96	:ЗУ-8.4	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
97	:ЗУ-8.5	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
98	:ЗУ-8.6	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
99	:ЗУ-8.7	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
100	:ЗУ-8.8	600	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
101	:ЗУ-8.9	601	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
102	:ЗУ-8.10	601	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
103	:ЗУ-8.11	663	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена
104	:ЗУ-8.12	711	Для индивидуального жилищного строительства. код вида разрешенного использования земельного участка – 2.1	600	не установлена

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 ЧЕРТЕЖ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:1000

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- — — Граница разработки проекта планировки
 - — — Граница населенного пункта (по генеральному плану Тащинского сельского поселения)
 - — — Границы существующих земельных участков
 - Красные линии:
 - Красные линии (установленные постановлением Администрации Тащинского сельского поселения от 31.08.2016 г. № 385)
 - Красные линии, подлежащие установлению
 - Зоны с особыми условиями использования:
 - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (ЛЭП)
 - Охранная зона объектов газоснабжения (газопроводов)
 - Санитарно-защитная полоса водовода
 - Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
 - Существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты:
 - Газопровод
 - Линия электропередачи 10 кВ
 - Водопровод
 - Сооружения дорожного транспорта



						206/2024-ПМТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории по объекту: «Ростовская область, Тащинский район, Тащинское сельское поселение, ст. Тащинская (южная часть)»			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал	Тимченко					Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М. 1:1000	ПМТ	1	
						ООО «АГЦ «УРБАНИСТИКА»			