ООО «Группа компаний «ГОРОД»
г. Томск, ул. Герцена, 13а, оф.405
Тел.: (3822) 22-27-16
E-mail: rabotaD70@yandex.ru
Свидетельство СРО-П-023-10092009 от 08.09.2011 г.

Градостроительное обоснование

внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601, расположенных по адресу: Томская область, Томский район, трасса Томск-Мариинск 5-й км, для размещения придорожного кафе и шиномонтажа, организации парковки автотранспорта.

Пояснительная записка

2015

ООО «Группа компаний «ГОРОД»
г. Томск, ул. Герцена, 13а, оф.405
Тел.: (3822) 22-27-16
E-mail: rabotaD70@yandex.ru
Свидетельство СРО-П-023-10092009 от 08.09.2011 г.

Градостроительное обоснование

внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601, расположенных по адресу: Томская область, Томский район, трасса Томск-Мариинск 5-й км, для размещения придорожного кафе и шиномонтажа, организации парковки автотранспорта.

Пояснительная записка

ГАП	А.Ю. Жубуль
Исполнитель	Г.А.Донских

2015

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

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечания
	Содержание	2
Пояснительная записка	Справка о соответствии разработанной проектной документации действующим государственным нормам, правилам и стандартам	5
	Нормативно-технические документы.	6
	1. Введение	7
	2. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки градостроительного обоснования	7
	3. Анализ утвержденной градостроительной документации «Копыловское сельское поселение»	8
	4. Градостроительное обоснование изменения градостроительного и функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение»	9
	5. Функциональное использование территории с элементами благоустройства	12
	6. Инженерная подготовка территории	13
	7. Инженерное обеспечения размещаемого объекта	13
	8. Организация транспортного обслуживания объекта	13
	9. Обременения на земельных участках	13
	10. Санитарно-защитные зоны	14

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

					2015	01-03-15-ПЗ.С		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
ГАП		Жубуль			04.15	Содержание градостроительного обоснования	Стадия	Лист	Листов
ГИП							ЭП	1	3
Разработал		Донских			04.15		ООО «ГК «Город»		
Проверил		Жубуль			04.15				
Н. контр.									

	11. Охрана культурного наследия	14
	Графическая часть	15
	1. Ситуационная схема	16
	2. Схема административных границ с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601	17
	3. Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601	18
	4. Карта градостроительного зонирования, с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601.	19
	5. Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с откорректированной границей земель сельскохозяйственного назначения с особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601	20
	6. Карта градостроительного зонирования с учетом изменения функциональной зоны на участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,70:14:0300083:601	21
	7. Функциональное использование территории с элементами благоустройства	22
	8. Схема санитарно-защитных зон	23

	8.1. Схема административных границ с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601 и сменой категории земель на данных участках.	23.1
	Приложения	24
	Приложение 1. Кадастровый план земельного участка №70:14:0300083:600	
	Приложение 2. Кадастровый план земельного участка №70:14:0300083:601	
	Приложение 3. Свидетельство СРО-П-023-10092009 от 08.09.2011 г.	

СПРАВКА

о соответствии разработанной проектной документации действующим государственным нормам, правилам и стандартам.

Градостроительное обоснование разработано в соответствии с кадастровыми планами земельных участков, Приложения №1 к договору ; Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение», Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение», Топографической съемки, градостроительным кодексом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасности эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Главный архитектор проекта А.Ю.Жубуль

Архитектор Г.А.Донских

Общество с ограниченной ответственностью ОГРН 1067017037240 "Группа компаний "Город" ИНН 7017138176 КПП 701701001 Россия, г. Томск

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

					2015	01-03-15-ПЗ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
ГАП		Жубуль			04.15	Градостроительное обоснование
ГИП						
Разработал		Донских			04.15	
Проверил		Жубуль			04.15	
Н.контр.						

Стадия	Лист	Листов
ЭП	1	

ООО «ГК «Город»

Нормативно-технические документы.

Проект градостроительного обоснования разработан на основании следующих документов:

- Договора № 01/03/15 от 24 марта 2015 года, Приложения №1 к договору ;
- Кадастровых планов земельных участков 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601;
- Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение»;
- Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение»
- Топографической съемки М 1:500;

Проект градостроительного обоснования выполнен в соответствии с нормами и стандартами, действующими на территории Российской Федерации:

1. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
2. Постановление Администрации Томской области № 530а от 11.12.2013 «Региональные нормативы градостроительного проектирования Томской области «Стоянки автомобилей»;
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
4. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г №190-ФЗ (с изм. от 24 11.2014);

и других норм действующих на территории Российской Федерации и обеспечивает безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

1. Введение.

Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 70:14:0300083:600 , 70:14: 0300083:601 по адресу: Томская область, Томский район, трасса «Томск-Мариинск» 5 км, разработано в соответствии с проектным предложением Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение» п. 8.1, п.п. 4 «Создание и развитие придорожного сервиса».

В условиях рыночной экономики перспективы развития экономической и социальной сфер все больше зависят от малого и среднего бизнеса, который формирует оптимальную структуру рынка и является надежной налогооблагаемой базой. Этот сектор экономики в перспективе будет являться реальным источником создания новых рабочих мест. Эти предприятия генерируют эффективные инвестиционные проекты, чутко реагируют на изменение рыночной структуры, занимают недоступные крупным предприятиям «ниши».

В перспективе планируется увеличение доли малых предприятий в секторе экономики, связанных с сельскохозяйственным производством и предприятий других приоритетных сфер развития. В условиях рыночной экономики, при любых сценариях развития, малый и средний бизнес способен гибко перестраиваться, переходить в другие сферы деятельности.

Основной целью и задачей градостроительного обоснования внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки являются:

- обустройство автодороги Томск-Мариинск на 5-ом км зданием и сооружениями для обслуживания участников движения в пути следования - автомобильный сервис (площадка отдыха, площадка для кратковременной остановки автомобилей, пункт питания, пункт торговли, дорожная станция технического обслуживания (шиномонтаж));
- установление и уточнение границ зон с особыми условиями использования территории;
- анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды.

2. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки градостроительного обоснования.

Анализируемая территория расположена в южной части МО «Копыловское сельское поселение», на развилке дорог Томск - Мариинск и Томск - Капылово.

Анализу подверглась территория, прилегающая к автодороге Томск – Мариинск на 5-ом км.

В настоящее время анализируемая территория представляет собой земельный участок свободный от капитальных строений, поросший кустарником и частично отсыпанный привоз-

ным грунтом. Территория для проектирования образована двумя земельными участками с кадастровыми номерами:

- 70:14:0300083:600 , разрешенное использование - для установки кафе, площадью 200 кв.м., местоположение - Томская область, Томский район, трасса «Томск-Мариинск» 5-й км, уч. №1.

- 70:14: 0300083:601 разрешенное использование - для организации парковки автотранспорта, площадью 3000 кв.м., местоположение - Томская область, Томский район, трасса «Томск-Мариинск» 5-й км, уч. №2.

По территории земельного участка в северо-восточной части проходит ЛЭП 10кВ.

Размещение объекта по отношению к окружающей территории:

- север – сельхозугодия ЗАО «Сибирская Аграрная Группа»;
- восток – территория поросшая кустарником, примыкающая к автодороге Томск - Мариинск;
- юг – автодорога Томск-Мариинск;
- запад - лесополоса;

3. Анализ утвержденной градостроительной документации «Копыловское сельское поселение».

Анализ материалов Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) показал, что земельные участки с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 относятся:

1. К категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» см. лист 2 графической части «Схема административных границ с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601».

2. К зоне с особыми условиями использования территории: «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья» см. лист 3 графической части «Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601».

3. К функциональной зоне С-4 «Зона земель сельскохозяйственного назначения, занятых лесными насаждениями» см. лист 4 графической части «Карта градостроительного зонирования, с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601».

4. Градостроительное обоснование изменения градостроительного и функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение».

С целью размещения здания придорожного кафе и шиномонтажа, организации парковки на земельных участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Внести в графические материалы Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение» (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) следующие изменения:

Уточнить границу зоны с особыми условиями использования территории: «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья» по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601, см. графическую часть лист 5 «Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с откорректированной границей земель сельскохозяйственного назначения с особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601».

В соответствии с законом «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях Томской области », принятым постановлением Государственной Думы Томской области от 27.03.2008 N 1131 к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям области относятся:

- участки высокоплодородной пашни, используемые для исследовательских, опытных целей, испытания сортов сельскохозяйственных растений, производства семян высших репродукций;

- искусственно орошаемые сельскохозяйственные угодья и осушаемые земли с действующими стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами;

- сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций, плодопитомнических и отдельных специализированных отраслевых сельскохозяйственных предприятий;

- сельскохозяйственные угодья учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования, сортоиспытательных участков;

- сельскохозяйственные угодья школ-интернатов для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, домов-интернатов для престарелых и инвалидов;

сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) на пятьдесят и более процентов.

В настоящее время анализируемая территория представляет собой земельный участок, поросший кустарником, и относится к зоне С-4 «Зона земель сельхоз назначения, занятых лесными насаждениями». Согласно вышеизложенному, данные земельные участки не относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям Томской области. В соответствии с этим, земельные участки с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601 возможно исключить из зоны с особыми условиями использования территории: «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья».

2. Внести в графические материалы ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение» (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011), следующие изменения:

2.1. Уточнить границы территориальной зоны С-4 «Зона земель сельскохозяйственного назначения, занятых лесными насаждениями» по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601, см. графическую часть лист 6 «Карта градостроительного зонирования с учетом изменения функциональной зоны на участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,70:14:0300083:601».

2.2. Установить в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 функциональную зону П-1 «Зона производственно-коммунальных объектов», см. графическую часть лист 6 «Карта градостроительного зонирования с учетом изменения функциональной зоны на участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,70:14:0300083:601».

Согласно ПЗЗ ст.27 «Зона земель сельскохозяйственного назначения с лесными насаждениями (С-4)» имеет следующие градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования:

Использование земель сельскохозяйственного назначения с лесными насаждениями осуществляется в соответствии и на основании Лесного и Земельного кодексов РФ и нормативных актов субъектов РФ и муниципальных образований.

В связи с этим, для размещения здания придорожного кафе и шиномонтажа , организации парковки необходима смена функциональной зоны с С-4 « Зона земель сельскохозяйственного назначения с лесными насаждениями» на функциональную зону П-1 «Зона производственно-коммунальных объектов».

Согласно ПЗЗ ст.25 «Зона производственно-коммунальных объектов (П-1)» имеет следующие градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования:

Зона выделена для размещения производственных, коммунальных и складских объектов.

Основные виды разрешенного использования:

– производственные объекты;

– объекты коммунального хозяйства;

– склады;

- кладбища;

- свалки твердых бытовых отходов.

Условно-разрешенные виды использования:

– предприятия общественного питания;

– торговые объекты;

– объекты пожарной охраны;

– административные здания;

– объекты автомобильного транспорта;

– автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– объекты инженерной инфраструктуры;

– стоянки автотранспорта.

Параметры застройки:

1. Минимальная плотность застройки определяют согласно СНиП II– 89 –80.

2. Максимальная высота зданий определяется в увязке с прилегающими предприятиями, жилой застройкой.

3. Площадь территории озеленения следует определять из расчета не менее 3 м^2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

Данная функциональная зона позволяет размещение проектируемых объектов. Объекты (здание придорожного кафе, шиномонтаж, парковка) входят в условно-разрешенные и вспомогательные виды использования.

3. Внести в графические и текстовые материалы Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение» (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) следующие изменения:

3.1 Дополнить графические и текстовые материалы категорией земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

3.2 Установить в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 категорию земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Функциональная зона П-1 «Зона производственно-коммунальных объектов» относится к категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». В связи с этим необходимо сменить категорию земель «Земли сельскохозяйственного назначения» на категорию земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

5. Функциональное использование территории с элементами благоустройства.

На земельном участке с кадастровым номером 70:14:0300083:600, площадь земельного участка составляет 200 м^2(разрешенное использование: для установки кафе), предполагается размещение придорожного кафе и шиномонтаж. Проектируемый объект представляет собой прямоугольный объем, вместимость кафе 50 посадочных мест. Объемно-планировочное решение объекта принято исходя из особенностей и требований технологического процесса, площадь застройки здания составляет 170 м^2. Плотность застройки составляет 85 %, площадь озеленения 15 %.

На земельном участке с кадастровым номером 70:14:0300083:601, площадь земельного участка составляет 3000 м^2 (разрешенное использование: для организации парковки автотранспорта), предполагается размещение автопарковки вместимостью 8 машиномест для легкового автотранспорта и 6 машиномест для грузовых автомобилей. Вместимость парковки принята исходя из расчета.

Согласно Приложения к «Региональным нормативам градостроительного проектирования Томской области «Стоянки автомобилей»» утвержденных постановлением Администрации томской области № 530а от 11.12.2013г для зданий кафе вместимость 100 мест, количество машиномест составляет 15.

Количество парковок: 50*15/100=8 м/м.

На земельном участке предусматривается хозяйственный двор с подъездными путями для грузовых автомобилей и разгрузочной площадкой, примыкающей к группе складских поме-

щений здания, мусоросборником. Расстояние от окон и дверей помещений предприятия общественного питания до площадок с мусоросборником должно быть не менее 20 м.

6. Инженерная подготовка территории.

Подготовка участка включает в себя расчистку территории от мусора, вырубку существующих кустарников, расположенных на территории участка.

Согласно СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» в части защиты территории от подтопления необходимо произвести вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока.

В связи с тем, что на территории проектирования нет опасных геологических процессов, то специальных мероприятий по защите территории и объектов не требуется.

7. Инженерное обеспечения размещаемого объекта.

Теплоснабжение объекта будет осуществляться от индивидуальных тепловых источников (котельной). Водоснабжение объекта технической водой планируется от проектируемой скважины, с дальнейшей очисткой воды. Питьевая вода привозная (бутылированная). Для водоотведение хозяйственно-бытовых стоков будет построена выгребная яма. Подключение объекта к сетям электроснабжения осуществляется от существующего КТП, расположенного в радиусе 40 м.

8. Организация транспортного обслуживания объекта.

При размещении придорожного кафе и шиномантажа, организации парковки автотранспорта необходимо разработать проект для организации дорожного движения на автомобильной дороге регионального значения Томск-Мариинск на 5 км.

Капитальное строение располагается вне придорожной полосы автомобильной дороги Томск-Мариинск, на расстоянии 30 м от дороги.

Въезд и выезд на парковку необходимо оборудовать по переходно-скоростным полосам.

Парковка для автотранспорта разделена на зоны для стоянки легковых и грузовых автомобилей, зоны обозначаются дорожной разметкой (для грузовых автомобилей параметры одного парковочного места 3,5х15м, для легковых 3,0х5 м) и дорожными знаками.

9. Обременения на земельных участках.

Земельный участок с кадастровым номером 70:14: 0300083:601 частично расположен в **о**хранной зоне ВЛ 10 кВ «ВО - 8 Воронино - Б.Михайловка».

Земельный участок с кадастровым номером 70:14: 0300083:601/1, площадью 2420 кв.м, является сервитутом. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка – 11.05.2017 г.

10. Санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) - специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Здание кафе относится к V классу и имеет санитарно-защитную зону 50 м, согласно п.7.1.12 «Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, ***предприятия общественного питания***, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Шиномонтаж относится к V классу и имеет санитарно-защитную зону 50 м, согласно п.7.1.12 «Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ)» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитная зона устанавливается для парковки в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» разрыв от стоянки, вместимостью 14 машиномест до жилых домов следует принимать не менее 15 м.

Для проектируемой котельной будет выполнен расчет выбросов загрязняющих веществ и расчет рассеивания ЗВ по прилегающей застройке. Расчетная санитарно-защитная зона для котельной будет принята по границе отвода земельного участка.

Выгребная яма будет расположена на расстоянии 15 м от здания, что соответствует нормативным требованиям СНиП 2.04.03-85 табл.1 приложение 6.

Ближайшие жилые дома расположены на расстоянии 67 м от проектируемого участка, см. графическую часть лист 8 «Схема санитарно-защитных зон».

11. Охрана культурного наследия.

Согласно Единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории анализа нет установленных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, а также отсутствуют ценные элементы историко-градостроительной среды.

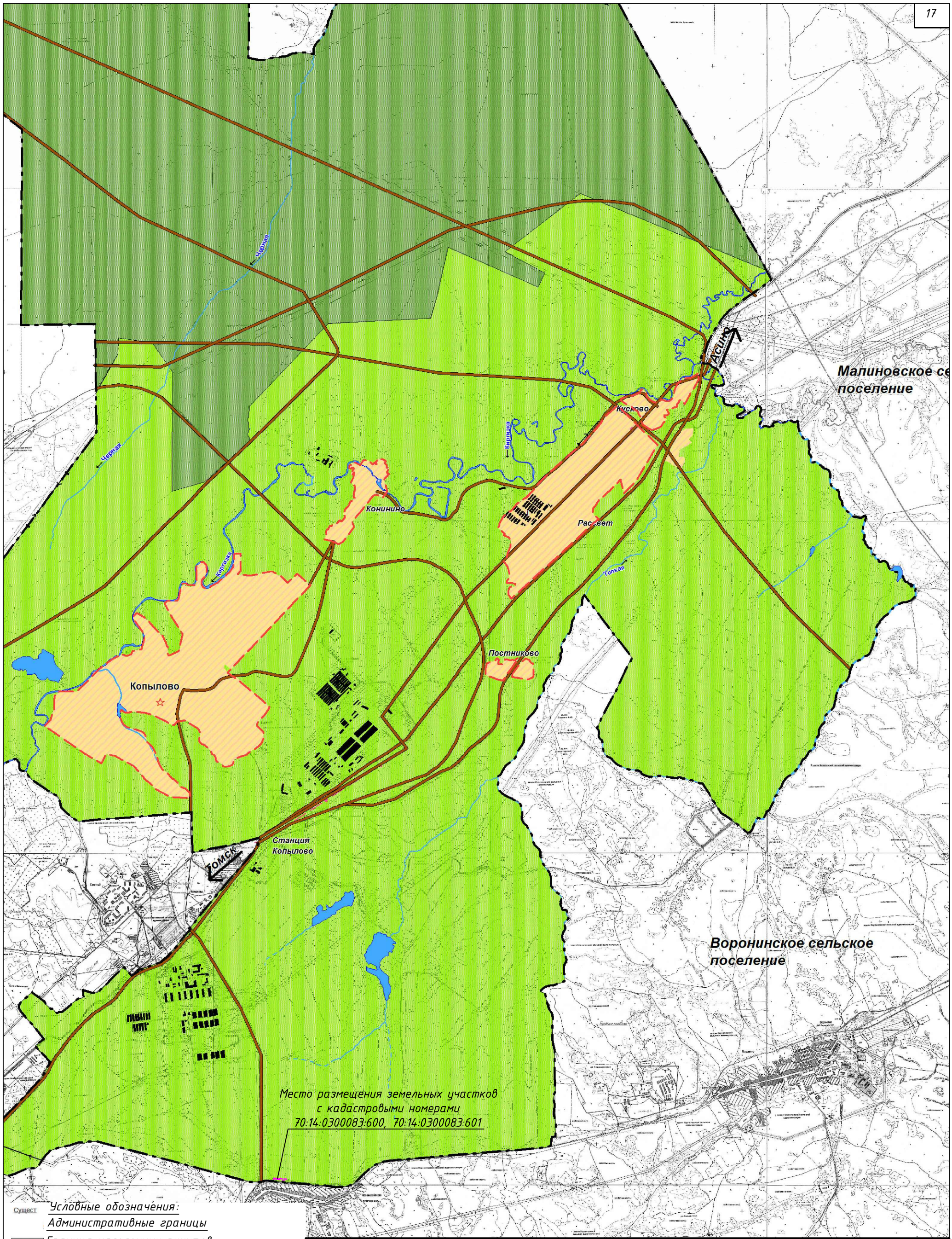
Графическая часть

Ситуационная схема

					2015	01-03-15-ГЧ
						Градостроительное обоснование
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	
ГАП		Жубуль			04.15	Стадия: ЭП; Лист: 1; Листов:
ГИП						
Проверил		Жубуль			04.15	
Разработал		Донских			04.15	Ситуационная схема М 1:25000

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ

Формат А3



Условные обозначения:

Административные границы

- Граница населенных пунктов
- Граница поселения
- Административный центр поселения

Категории земель:

- Земли населенного пункта
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли водного фонда
- Земли лесного фонда
- Земли транспорта
- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
					2015
ГАП		Жубуль			04.15
ГИП					
Проверил		Жубуль			04.15
Разработал		Донских			04.15

01-03-15-ГЧ

Градостроительное обоснование

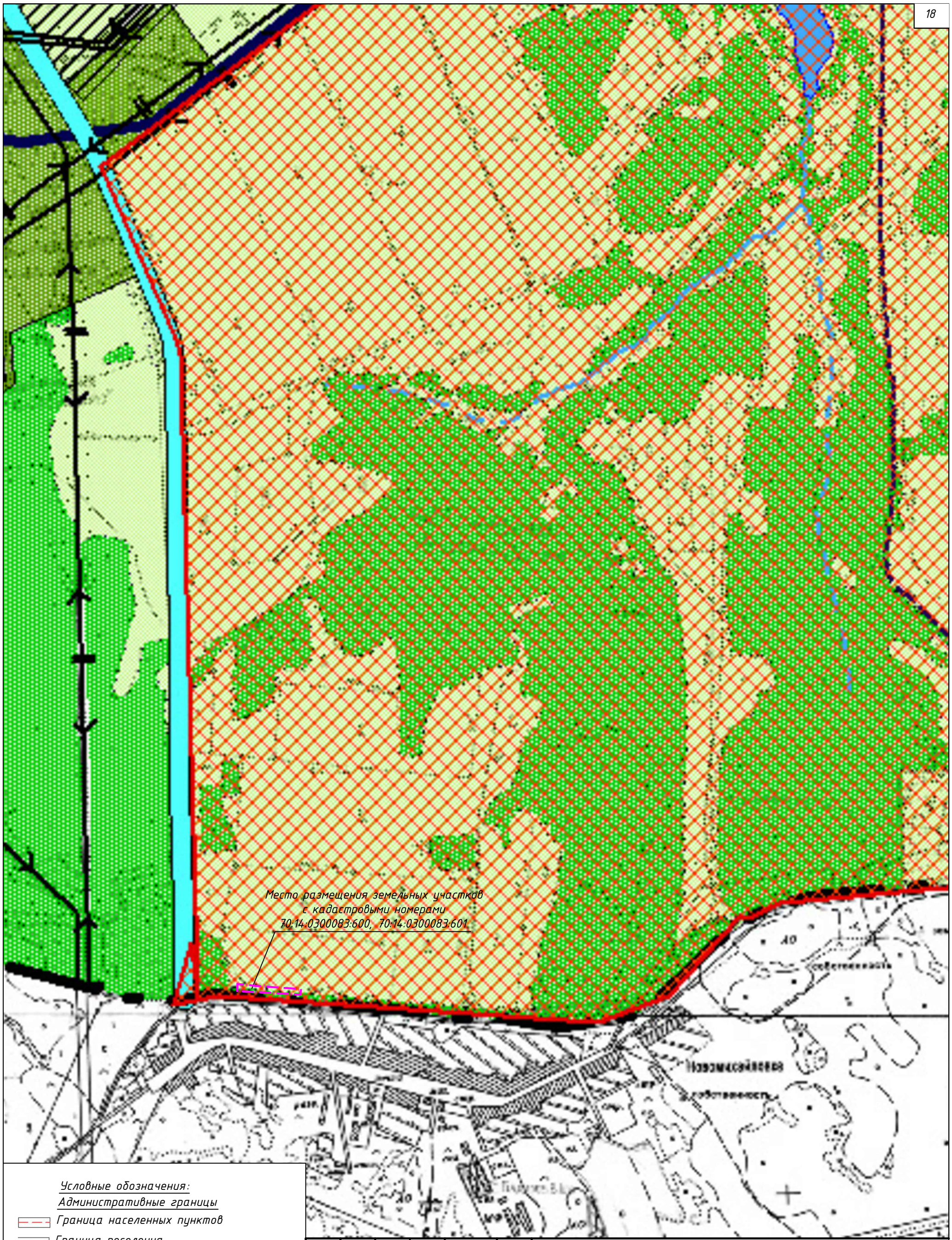
Схема генерального плана МО "Копыловское сельское поселение"

Стадия	Лист	Листов
ЭП	2	

Схема административных границ с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601. М 1:50 000

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ

Формат А3



Условные обозначения:

Административные границы

- Граница населенных пунктов
- Граница поселения
- Административный центр поселения

Категории земель:

- Земли населенного пункта
- Земли сельскохозяйственного назначения
- сельскохозяйственные угодья
- садоводства
- лесные насаждения
- особо ценные продуктивные с/х угодья
- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
					2015
ГАП		Жубуль			04.15
ГИП					
Проверил		Жубуль			04.15
Разработал		Донских			04.15

01-03-15-ГЧ

Градостроительное обоснование

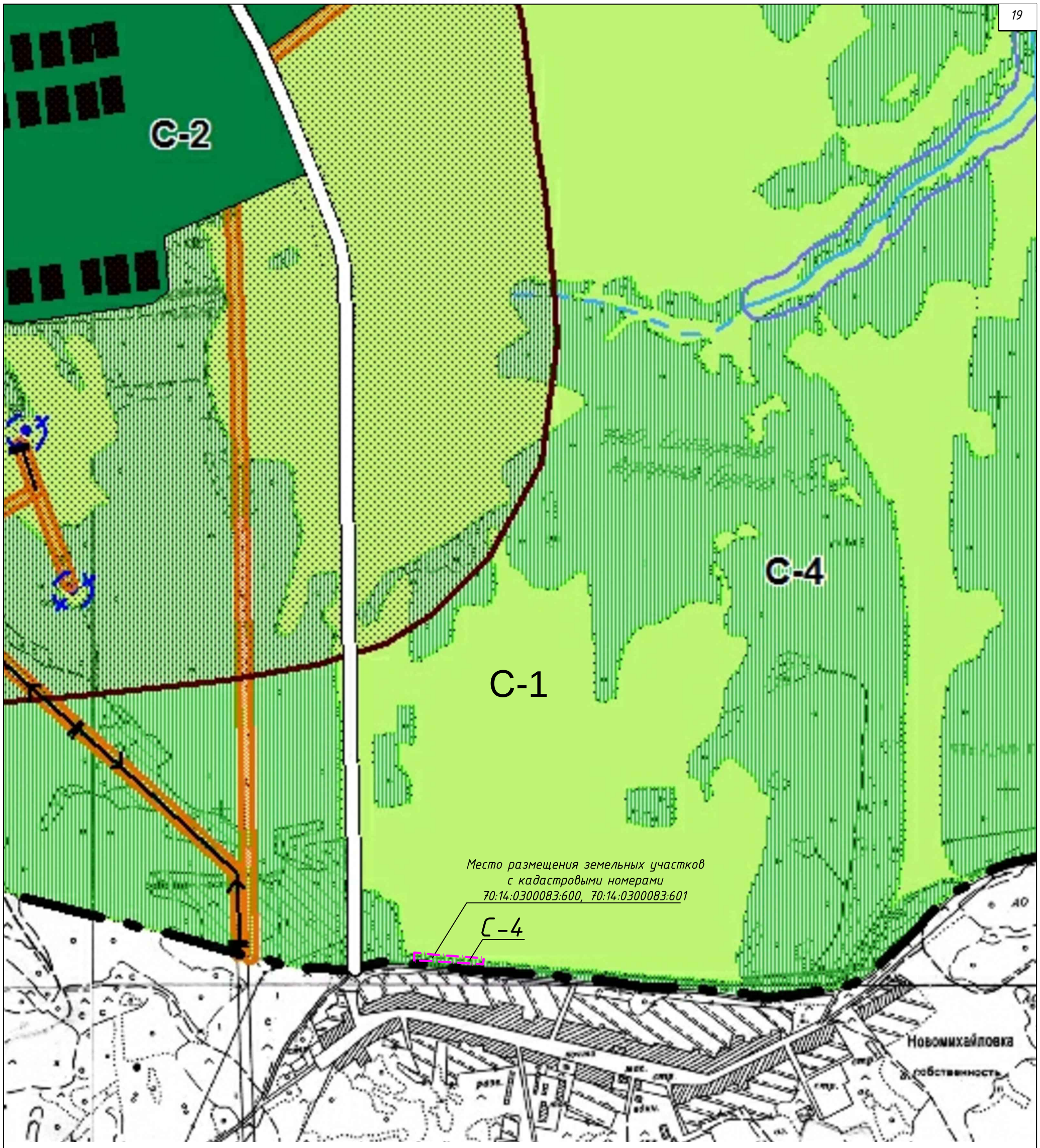
Схема генерального плана
МО "Копыловское сельское поселение"

Стадия	Лист	Листов
ЭП	3	

Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601. М 1:10 000

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ

Формат А3



Условные обозначения:

Категории земель:

- C-1 — Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями
- C-2 — Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения
- C-3 — Зона земель, занятых ссадоводческими объединениями
- C-4 — Зона земель сельхозназначения, занятых лесными насаждениями

Административные границы

- Граница населенных пунктов
- Граница поселения
- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601

Границы и территории зон с особыми условиями использования:

- Санитарно защитная зона предприятий
- Водоохранная зона
- Охранная зона линии электропередач
- Первый пояс охраны источников водоснабжения

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
					2015
ГАП		Жубуль			04.15
ГИП					
Проверил		Жубуль			04.15
Разработал		Донских			04.15

01-03-15-ГЧ

Градостроительное обоснование

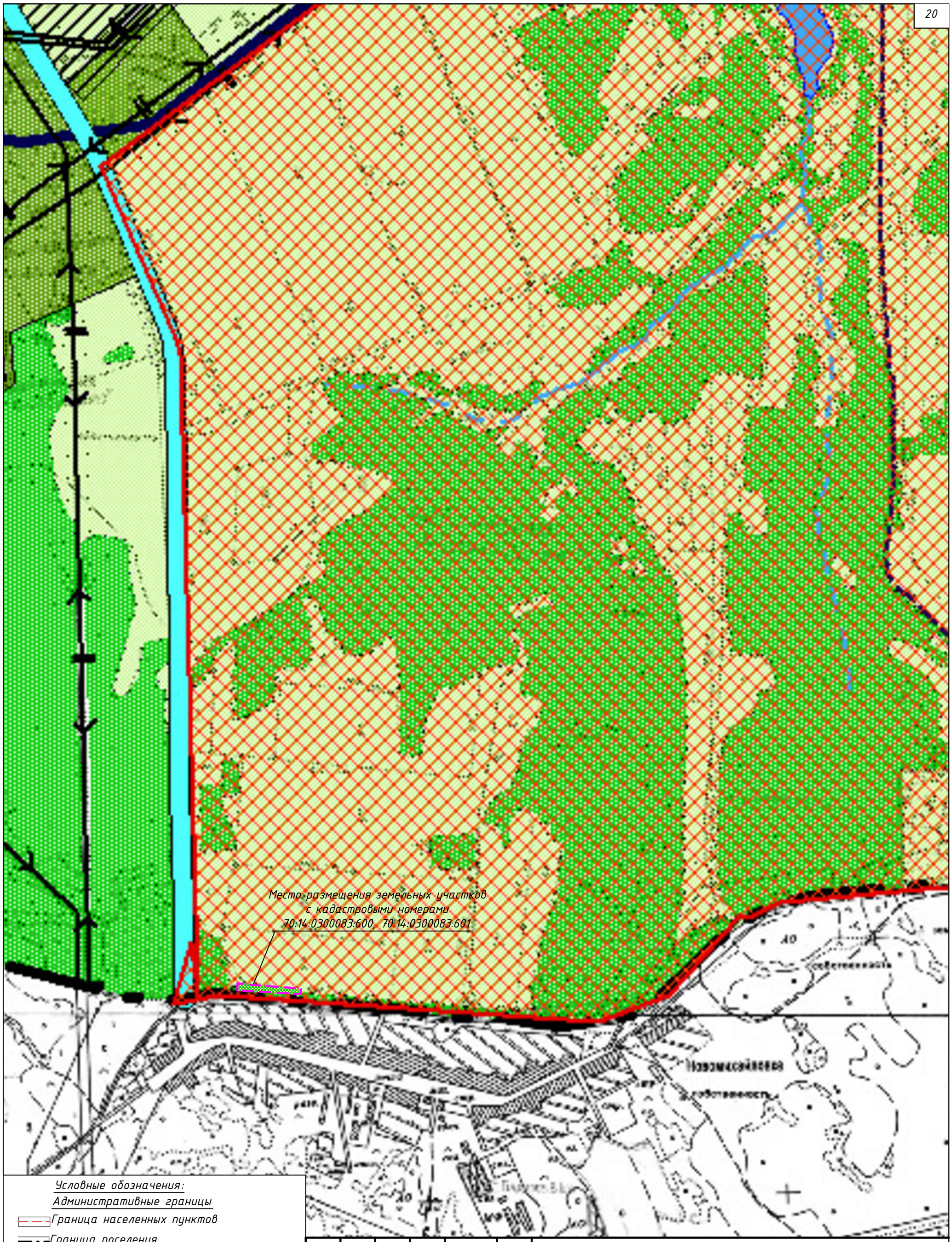
Правила землепользования и застройки МО "Копыловское сельское поселение"

Стадия	Лист	Листов
ЭП	4	

Карта градостроительного зонирования,с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,70:14:0300083:601. М 1:10 000

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ

Формат А3



Условные обозначения:

Административные границы

- Граница населенных пунктов
- Граница поселения
- Административный центр поселения

Категории земель:

- Земли населенного пункта
- Земли сельскохозяйственного назначения
- сельскохозяйственные угодья
- садоводства
- лесные насаждения
- особо ценные продуктивные с/х угодья
- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
					2015
ГАП		Жубуль			04.15
ГИП					
Проверил		Жубуль			04.15
Разработал		Донских			04.15

01-03-15-ГЧ

Градостроительное обоснование

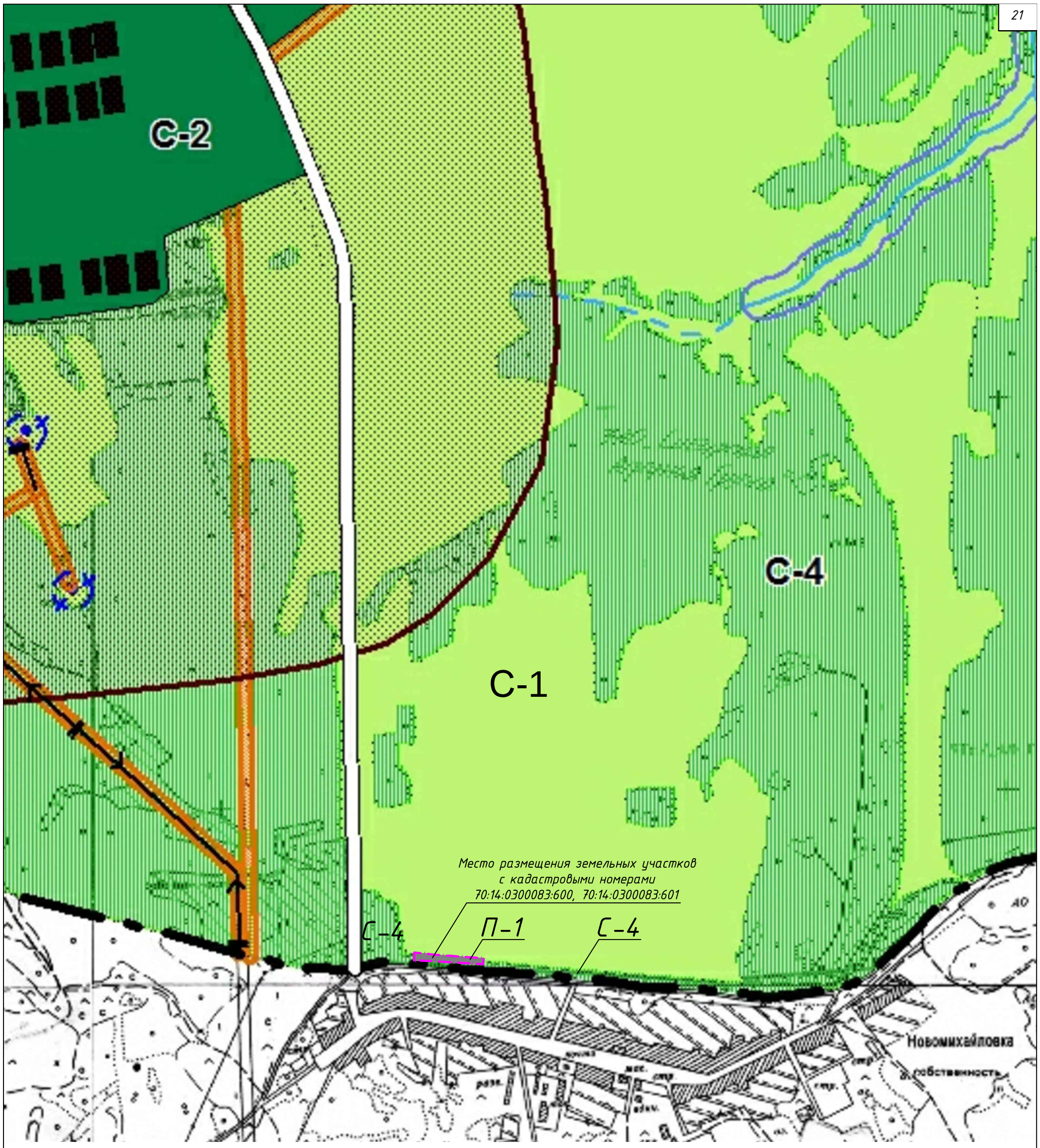
Схема генерального плана
МО "Копыловское сельское поселение"

Стадия	Лист	Листов
ЭП	5	

Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с откорректированной границей земель сельскохозяйственного назначения с особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601.
М 1:10 000

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ

Формат А3



Условные обозначения:

Категории земель:

- С-1 — Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями
- С-2 — Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения
- С-3 — Зона земель, занятых садоводческими объединениями
- С-4 — Зона земель сельхозназначения, занятых лесными насаждениями
- П-1 — Зона производственно-коммунальных объектов

Границы и территории зон с особыми условиями использования:

- Санитарно защитная зона предприятий
- Водоохранная зона
- Охранная зона линии электропередач
- Первый пояс охраны источников водоснабжения

Административные границы

- Граница населенных пунктов
- Граница поселения
- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
					2015
ГАП		Жубуль			04.15
ГИП					
Проверил		Жубуль			04.15
Разработал		Донских			04.15

01-03-15-ГЧ

Градостроительное обоснование

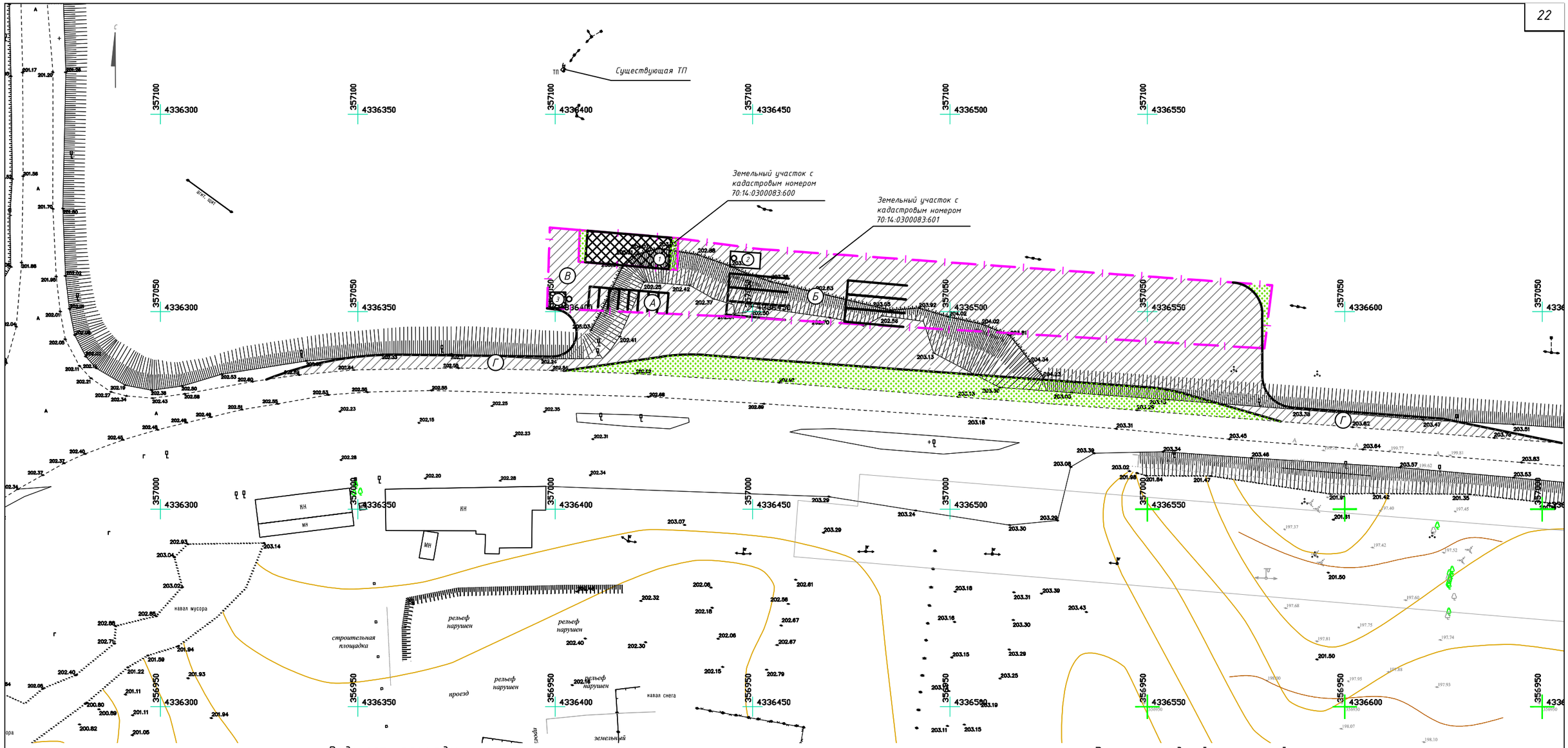
Правила землепользования и застройки МО "Копыловское сельское поселение"

Стадия	Лист	Листов
ЭП	6	

Карта градостроительного зонирования с учетом изменения функциональной зоны на участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601. М 1:10 000

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ

Формат А3



Ведомость площадок

Поз	Наименование	Примечание
А	Парковка на 8 м/м для легкового транспорта	
Б	Парковка на 6 м/м для грузового транспорта	
В	Хозяйственная площадка	
Г	Переходно-скоростная полоса	

Условные обозначения:

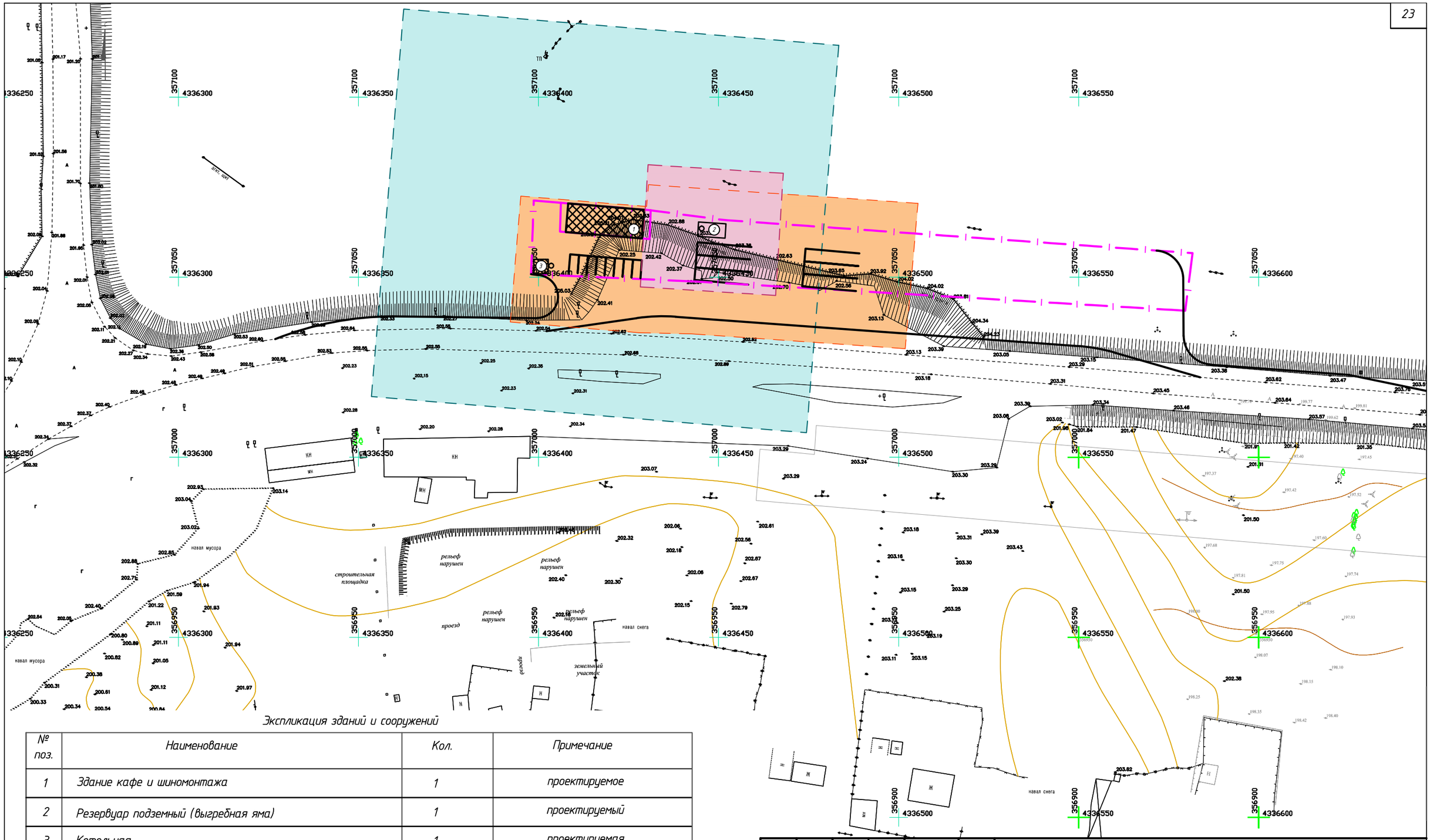
- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601
- Покрытие по проездам (асфальтобетон)
- Озеленение территории (газон)
- Проектируемые здания и сооружения

Экспликация зданий и сооружений

№ поз.	Наименование	Кол.	Примечание
1	Здание кафе и шиномонтажа	1	проектируемое
2	Резервуар подземный (выгребная яма)	1	проектируемый
3	Котельная	1	проектируемая

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	01-03-15-ГЧ		
					2015	Градостроительное обоснование		
ГАП		Жубуль			04.15		Стадия	Лист	Листов
ГИП							ЭП	7	
Проверил		Жубуль			04.15				
Разработал		Донских			04.15	Функциональное использование территории с элементами благоустройства. М 1:1000	ГОРОД ГРУППА КОМПАНИЙ		

Формат А3



Экспликация зданий и сооружений

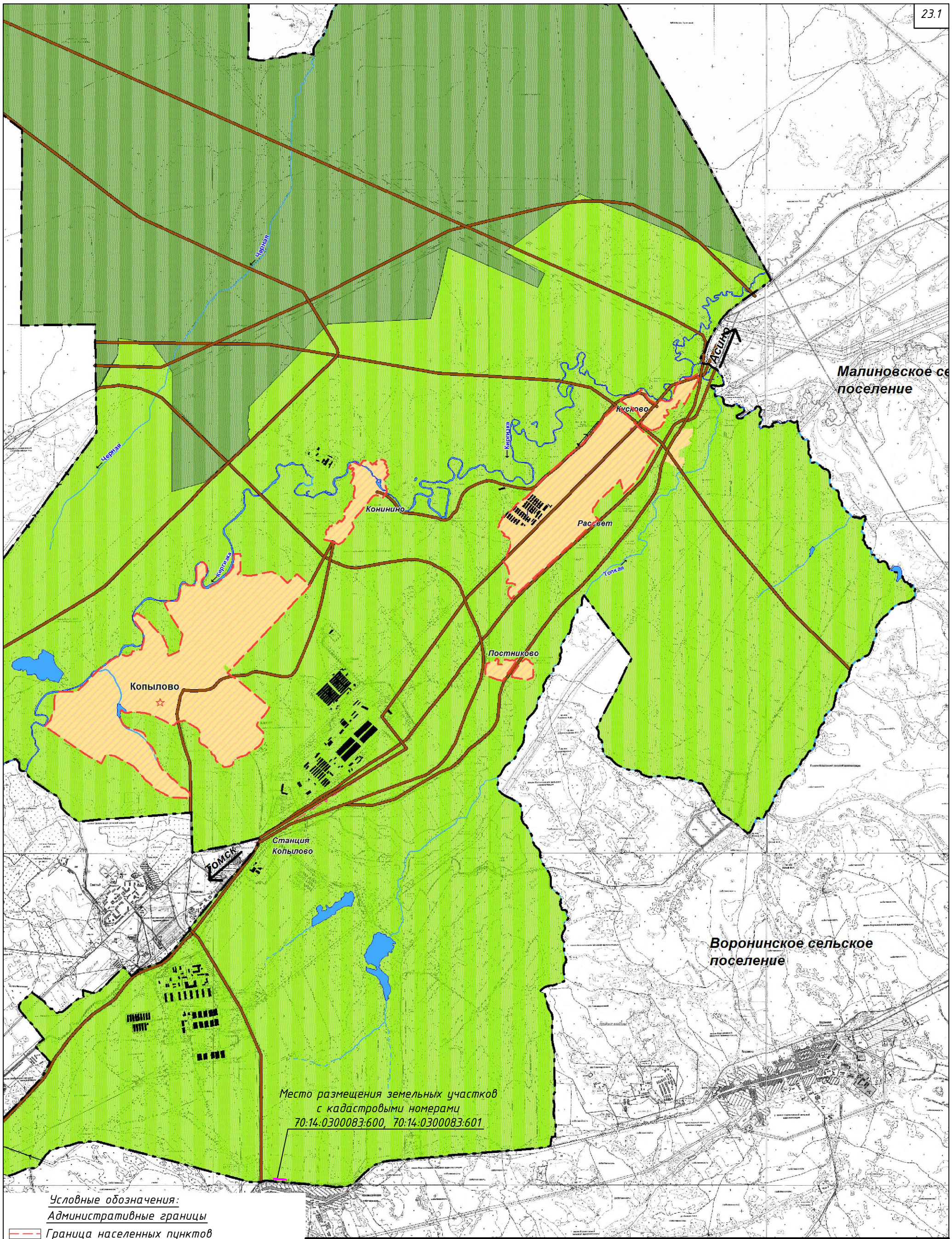
№ поз.	Наименование	Кол.	Примечание
1	Здание кафе и шиномонтажа	1	проектируемое
2	Резервуар подземный (выгребная яма)	1	проектируемый
3	Котельная	1	проектируемая

Условные обозначения:

- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601
- Проектируемые здания и сооружения
- Санитарно-защитная зона кафе и шиномонтажа (V-класс, 50 м)
- Разрыв от парковки до жилых зданий (15 м)
- Санитарно-защитная зона выгребной ямы (15 м)

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	01-03-15-ГЧ		
					2015	Градостроительное обоснование		
ГАП		Жубуль			04.15		Стадия	Лист	Листов
ГИП							ЭП	8	
Проверил		Жубуль			04.15				
Разработал		Донских			04.15	Схема санитарно-защитных зон М 1:1000	ГОРОД ГРУППА КОМПАНИЙ		

Формат А3



Условные обозначения:

Административные границы

- Граница населенных пунктов
- Граница поселения

Категории земель:

- Земли населенного пункта
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли водного фонда
- Земли лесного фонда
- Земли транспорта
- Земли промышленности
- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
					2015
ГАП		Жубуль			04.15
ГИП					
Проверил		Жубуль			04.15
Разработал		Донских			04.15

01-03-15-ГЧ

Градостроительное обоснование

Схема генерального плана МО "Копыловское сельское поселение"

Стадия	Лист	Листов
ЭП	8.1	

Схема административных границ с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601 и сменой категории земель на данных участках. М 1:50 000

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ

Формат А3

Приложения