

**ООО «Архитектура и градостроительство»**

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
в состав которой входит земельный участок с  
кадастровым номером 61:02:0600005:11036

Проект межевания территории.

Основная часть

**128/629-2022-ПМ1**

Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

Архитектор

Никольская Е.П.

г. Аксай  
2022 г.

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3**

<b>№ п/п</b>	<b>Обозначение документа</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Стр.</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>128/629-2022-ПМ1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>2</b>	<b>128/629-2022-ПМ1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
<b>3</b>	<b>128/629-2022-ПМ1.ПЗ</b>	<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории. Сведения о земельных участках		
	5	Границы зон действия публичных сервитутов		
	6	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания		
	7	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
<b>4</b>	<b>128/629-2022-ПМ1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж межевания территории		

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 629 от 16.09.2021 года «О разрешении разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600005:11037, 61:02:0600005:11036, 61:02:0600005:11018» в редакции Постановления Администрации Аксайского района № 128 от 25.02.2022 года.

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021);
2. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения, утвержденным Решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения №77 от 25.12.2009 года в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района № 38 от 28 декабря 2021 года;
3. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утвержденными Решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения №129 от 07.12.2015 года в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района № 545 от 19 ноября 2020 года;
4. Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616.

Основными задачами разработки проекта межевания территории являются:

- изменение вида разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036 с «Объекты коммунально-складского назначения; для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «Склад».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «ГеоСфера» в 2021 году в М 1:1000 и представленной на бумажном и электронном носителе.

## **2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ЩЕПКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в Щепкинском сельском поселении Аксайского района Ростовской области и включает в себя территорию земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036.

Территория для разработки проекта межевания граничит:

- с юга – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:11037;
- запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600005:10157;
- с востока - соединительная автомобильная дорога общего пользования регионального значения от а/д "Северный обход г. Ростов-на-Дону" до автомобильной дороги "г. Ростов-на-Дону - сл. Родионово-Несветайская- г. Новошахтинск";
- с севера – существующий проезд с твердым покрытием.

Территория разработки проекта межевания расположена:

- в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6);
- в приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный), подзоны не установлены;
- в границах полосы воздушного подхода аэродрома Ростов-на-Дону (Платов);
- в границах зоны ограничения строительства по высоте (приказ Минобороны РФ 455 дсп от 02.11.2006).

Территория разработки проекта межевания частично расположена в границах придорожной полосы автомобильной дороги "Северный обход г. Ростова-на-Дону".

Территория разработки проекта межевания частично расположена в границах придорожной полосы автомобильной дороги "г. Ростов-на-Дону - сл. Родионово-Несветайская- г. Новошахтинск".

Территория разработки проекта межевания также обременена охранными зонами существующих инженерных коммуникаций.

В границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036 расположены объекты строительства, которые на момент разработки документации по планировке территории не состоят на государственном кадастровом учете.

### **3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Климатические характеристики приведены согласно СП 131.13330.2012 по ближайшему нормируемому населенному пункту - г. Ростов-на-Дону.

Климатическая характеристика района приводится по МС Ростов-на Дону, выводные данные по которой опубликованы в СП 131.13330.2012.

Климат континентальный, несколько смягченный близостью Азовского и Черного морей.

Температура воздуха имеет резко выраженный годовой ход. Зима неустойчивая, с частыми оттепелями, устанавливается в конце ноября. Весна наступает в первой декаде апреля, в это время прогревание воздуха идет очень быстро и устойчиво переходит через 5°C. Лето устанавливается, в первой половине мая, когда средняя суточная температура устойчиво переходит через 15°C. Средняя продолжительность безморозного периода 190 дней. Климатические параметры холодного и теплого периодов года приведены в соответствии с СП 131.13330.2012.

Среднегодовое количество осадков составляет 488-494 мм, из них на летний период приходится 180-300 мм. Средний покров снега 20 см.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов в районе изысканий достигает 0,7-1,0 м.

В холодное время года преобладают восточные ветра, в теплое — западные и северо-западные. Восточные ветра в летнее время имеют суховейный характер, а западные приносят более влажный и холодный воздух. Наибольшая скорость ветра до 15 м/сек, наблюдается в холодное время года при восточных направлениях.

По многолетним данным на описываемой территории туманы отмечаются большой устойчивостью и повторяемостью в течение всего года. Образование тумана в большинстве случаев связано с адвекцией (адвективные, адвективно-радиационные туманы). Оптимальные условия для туманообразования лежат в пределах скорости ветра от 1-5 до 6-10 м/сек.

С наступлением теплого периода отмечается развитие грозовой деятельности. Грозы начинаются в основном в апреле и заканчиваются в октябре. Грозовой период составляет 7 месяцев. Общее количество дней в году за многолетний период достигает 24-27 дней, с наибольшим количеством в июне и июле (6-8 дней).

Ветровой район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №3) – III.

Снеговой район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №1) – II.

Гололёдный район (СП 20.13330.2011, приложение Ж, карта №4) – III.

Участок работ расположен в IV дорожно-климатической зоне согласно СП 34.13330.2012, приложение Б.

#### **4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания территории выполнен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-61 зона 2).

Проектом межевания территории разработан для:

- изменения вида разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600005:11036 с «Объекты коммунально-складского назначения; для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «Склады».

#### **СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**

<b>ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 61:02:0600005:11036</b>	
Площадь земельного участка	124 699 кв.м.
Вид разрешенного использования	«Объекты коммунально-складского назначения; для сельскохозяйственного производства»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Планируемая категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Планируемый вид разрешенного использования	«Склады»
Обозначение характерных	Координаты точек

точек границ земельного участка	X	Y
1	437966.55	2204207.62
2	437949.64	2204211.88
3	437956.87	2204236.51
4	437961.83	2204235.05
5	437966.52	2204250.97
6	437972.21	2204270.29
7	437982.84	2204306.22
8	437950.83	2204315.55
9	437918.96	2204324.85
10	437883.89	2204335.07
11	437843.89	2204346.74
12	437802.91	2204358.69
13	437810.20	2204382.79
14	437783.57	2204391.57
15	437769.28	2204396.25
16	437841.68	2204683.29
17	437850.61	2204681.12
18	437866.52	2204736.58
19	437881.05	2204733.56
20	437915.56	2204873.50
21	437920.39	2204891.80
22	438056.59	2204842.28
23	438070.85	2204829.57
24	438088.54	2204806.04
25	438102.15	2204777.08
26	438109.55	2204745.68
27	438108.29	2204726.57

## 5. ГРАНИЦЫ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Данным проектом межевания территории границы зон действия публичных сервитутов не устанавливаются.

## **6. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории отсутствуют.

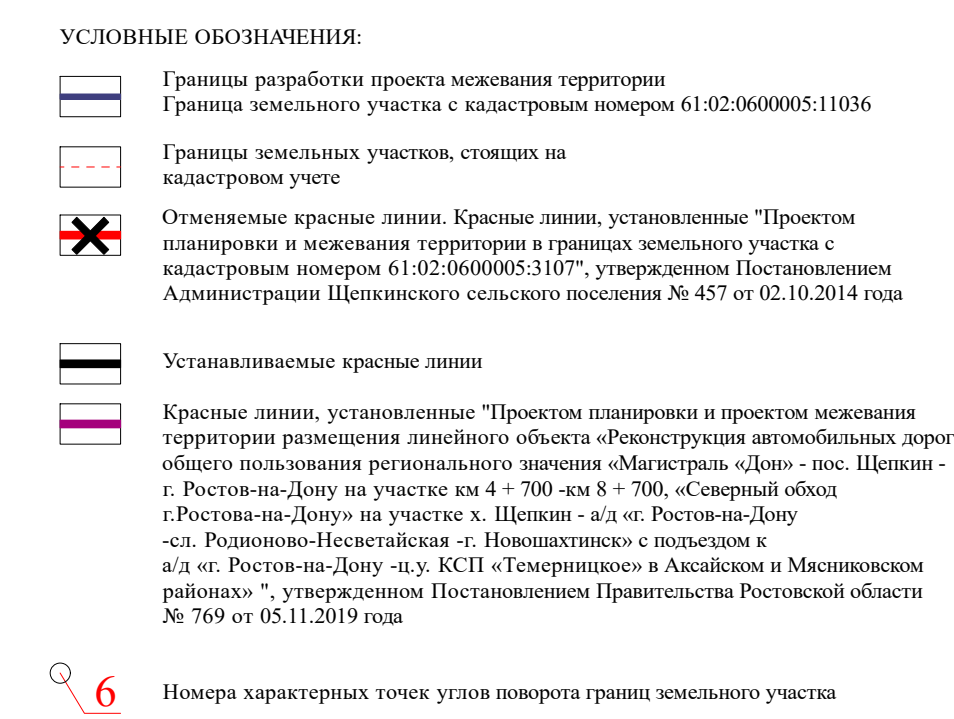
## **7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

№	Наименование	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1	<b>Площадь проектируемой территории:</b>	<b>га</b>	<b>12,4699</b>	<b>12,4699</b>
2	<b>Площадь проектируемой территории по формам собственности:</b>			
2.1	земли федеральной собственности	га	-	
2.2	земли региональной собственности	га	-	
2.3	земли муниципальных образований	га	-	
2.4	земли частной собственности	га	12,4699	
3	<b>Площадь проектируемой территории по категории земель:</b>			
3.1	земли сельскохозяйственного назначения	га	12,4699	
3.2	земли населенных пунктов	га	-	
3.3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	га	-	12,4699
3.4	земли особо охраняемых территорий и объектов	га	-	



3.5	земли лесного фонда	га	-	
3.6	земли водного фонда	га	-	
3.7	земли запаса	га	-	
4	<b>Площадь зоны действия публичных сервитутов</b>	га	-	-

C  
—  
S  
—  
H



Примечание  
В соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны П-1 (Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности) отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не нормируется.

					<b>128-6/29-2021-I</b>
					Проект внесения изменений в проект планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельный участок кадастровый номером 61:02.06000005:11036
Документ №	ФНО	Полное	Дата		
Директор	Волова Т.Г.		01.02.2027		
				Проект межевания территории. Основная часть	
				Страна	Лист
				<b>ИМ</b>	<b>I</b>
Архитектор	Никольская Е.Е.		01.02.2027		
				Чертеж межевания территории, <b>M 1:1000</b>	ООО "Аркада" градопостроительство