|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Обозначение документа | Наименование документа | Прим. |
| 1 | 206-2022-ПП1 | Том 1. Проект межевания территории. Основная часть. |  |
| 2 | 206-2022-ПП2 | Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. |  |
| 3 | 206-2022-ПМ1 | Том 3. Проект межевания территории. Основная часть. |  |
| 4 | 206-2022-ПМ2 | Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. |  |

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Обозначение документа | Наименование документа | Стр. | Примечание |
| 1 | **206-2022-ПМ1.С** | **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ** |  |  |
| 2 | **206-2022-ПМ1.СО** | **СОДЕРЖАНИЕ ТОМА** |  |  |
| 3 | **206-2022-ПМ1.ПЗ** | **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА** |  |  |
|  | 1 | Общие положения |  |  |
|  | 2 | Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Старочеркасского сельского поселения |  |  |
|  | 3 | Природно-климатические условия |  |  |
|  | 4 | Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках |  |  |
|  | 5 | Технико-экономические показатели проекта межевания территории |  |  |
| 4 | **206-2022-ПМ1.ГЧ** | **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ** |  |  |
|  | 1 | Чертеж межевания территории |  |  |

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Проект межевания территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) и на основании постановления Администрации Аксайского района от 21.03.2022г. № 206 «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:1540».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «предоставление коммунальных услуг», «улично-дорожная сеть».

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в феврале 2022 г. ООО "Архитектура и градостроительство" в М 1:1000.

1. **РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ СТАРОЧЕРКАССКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в северо-западной части станицы Старочеркасская Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:2753, 61:02:0600013:2693;

- с юга - земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600013:1142, 61:02:0110101:189 и земли муниципального образования «Старочеркасское сельское поселение»

и востока – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:2693, 61:02:0600013:2523, 61:02:0600013:2810 и земли муниципального образования «Старочеркасское сельское поселение»;

- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:2230 и земли муниципального образования «Старочеркасское сельское поселение».

Проектируемая территория расположена в границах:

- ЗОУИТ61:02-6.1014 "Границы зон затопления. Участок 1.21-1.24, р. Дон (х. Черюмкин, ст. Старочеркасская, х. Рыбацкий, х. Махин, ст. Ольгинская, г. Аксай)";

- ЗОУИТ61:02-6.460 "Охранная зона "Газопровод высокого давления 1-категории от существующего газопровода высокого давления около ст-цы Старочеркасской до проектируемой ГРС "Старочеркасская", расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст-ца Старочеркасская".

Территория проектирования обременена следующими транзитными инженерными сетями и их охранными зонами:

- Газопровод высокого давления I-категории от существующего газопровода высокого давления около ст. Старочеркасской до проектируемой ГРС "Старочеркасская" Аксайского района Ростовской области, назначение: иное сооружение (Газопровод высокого давления I-категории от существующего газопровода высокого давления около ст. Старочеркасской до проектируемой ГРС "Старочеркасская" Аксайского района Ростовской области;

- Воздушная линия электропередач ВЛ 10 кВ.

В соответствии с действующим генеральным планом Старочеркасского сельского поселения участок проектирования расположен в функциональной зоне специализированной общественно-деловой застройки.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения участок расположен в территориальной зоне Р-1/1 «Отдых (рекреация)».

Проектом межевания запроектированы элементы планировочной структуры:

- кварталы под застройку объектами, характерными для видов разрешенного использования земельных участков «охота и рыбалка» и размещение объекта местного значения на земельном участке с видом разрешенного использования «обеспечение занятий спортом в помещениях»;

- «улично-дорожная сеть» В границах улично-дорожной сети проектируется размещение объектов, характерных для земельных участков с видом разрешенного использования «площадки для занятий спортом», «благоустройство территории».

1. **ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Проектируемая территория расположена в станице Старочеркасская Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория Старочеркасского сельского поселения расположена в западной подобласти атлантико-континентальной степной области умеренного пояса.

Климат умеренно-континентальный с недостаточным увлажнением, жарким и сухим летом и сравнительно теплой зимой, климатический район – III В.

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января 6,3 оС, самого теплого месяца – июля +22,70оС. Максимум температур января – 33оС, июля +38оС. Среднегодовая температура 8,2оС.

Расчетная средняя температура воздуха наиболее жаркого месяца +23,2оС.

Расчетная зимняя температура воздуха -22оС.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,84 КПа (84 кгс/м2).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 1,2 КПа (120 кгс/м2).

Гололедные нагрузки – III.

Снежный покров неустойчивый, средняя его высота достигает 15-20 см. Временное промерзание почвы в районе станицы обычно начинается в конце ноября, устойчивое – во второй половине декабря. Наибольшая глубина промерзания почвы за зиму достигает 47 см, а в отдельные зимы – до 86 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое -18 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см.

Первые морозы наблюдаются 13 октября, последние – 14 апреля, продолжительность безморозного периода – 181 день. Число засушливых дней (с влажностью 30 % и менее) за теплый период насчитывается до 46.

Среднегодовая сумма осадков составляет 400 мм за год. Коэффициент увлажнения = 0,42. Сумма активных температур = 3233.

Преобладающие направление ветров – восточное, средняя скорость ветра зимой – 13 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м2).

Территория района подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

Сейсмичность района, согласно СНиП II-7-81\* составляет 6 баллов.

Грунты – просадочные, I типа. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Рельеф территории проектирования равнинный – пологий: слабо выраженная пологая поверхность земли, без холмов и оврагов. На территории участка имеются следы хозяйственной деятельности в виде навалов грунта и выемок грунта, что требует дальнейшего проведения планировочных работ на участке.

1. **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**

Проектом межевания территории отображаются красные линии, утвержденные в проекте планировки.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий проектируемой территории отображен в проекте планировки территории.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-61 (зона 2).

В границах проектируемой территории осуществляется формирование земельных участков с видом разрешенного использования «охота и рыбалка», «обеспечение занятий спортом в помещениях», «улично-дорожная сеть», «площадки для занятий спортом», «благоустройство территории».

Проектом межевания территории устанавливаются границы публичного сервитута. Публичный сервитут устанавливается в границах земельного участка ЗУ\* с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть», «площадки для занятий спортом», «благоустройство территории».

**Сведения об образуемых земельных участках**

В квартале Кв 1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1 | 807,52 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | обеспечение занятий спортом в помещениях |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ14, ЗУ15, ЗУ16, ЗУ17, ЗУ18, ЗУ19** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10  ЗУ11  ЗУ12  ЗУ13  ЗУ14  ЗУ15  ЗУ16  ЗУ17  ЗУ18  ЗУ19 | 708,58 кв. м  794,08 кв. м  1379,19 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  641,24 кв. м  504,77 кв. м  500,29 кв. м  500,48 кв. м  500,67 кв. м  500,86 кв. м  618,33 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ14, ЗУ15, ЗУ16, ЗУ17, ЗУ18** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10  ЗУ11  ЗУ12  ЗУ13  ЗУ14  ЗУ15  ЗУ16  ЗУ17  ЗУ18 | 566,87 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  525,85 кв. м  554,57 кв. м  626,27 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  798,98 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10 | 742,67 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  541,67 кв. м  504,6 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  581,08 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 4:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10 | 516,32 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  656,58 кв. м  557,86 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  707,88 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 5:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10  ЗУ11  ЗУ12 | 509,46 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  504,32 кв. м  605,43 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  621,78 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 6:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10 | 534,88 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  707,5 кв. м  745,17 кв. м  500,63 кв. м  500,0 кв. м  500,0 кв. м  707,5 кв. м  717,94 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 7:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7 | 831,13 кв. м  809,24 кв. м  839,43 кв. м  819,68 кв. м  828,75 кв. м  837,81 кв. м  868,55 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 8:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ14, ЗУ15** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10  ЗУ11  ЗУ12  ЗУ13  ЗУ14  ЗУ15 | 524,0 кв. м  718,42 кв. м  615,07 кв. м  624,79 кв. м  605,36 кв. м  612,61 кв. м  630,32 кв. м  633,89 кв. м  623,24 кв. м  640,41 кв. м  605,19 кв. м  777,74 кв. м  782,0 кв. м  771,75 кв. м  770,83 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

В квартале Кв 9:

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ14** | |
| Площадь каждого земельного участка  ЗУ1  ЗУ2  ЗУ3  ЗУ4  ЗУ5  ЗУ6  ЗУ7  ЗУ8  ЗУ9  ЗУ10  ЗУ11  ЗУ12  ЗУ13  ЗУ14 | 758,40 кв. м  700,0 кв. м  770,85 кв. м  700,0 кв. м  783,30 кв. м  700,0 кв. м  775,14 кв. м  700,0 кв. м  955,42 кв. м  700,0 кв. м  700,0 кв. м  840,39 кв. м  824,10 кв. м  628,88 кв. м |
| Адрес земельных участков | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | Охота и рыбалка |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

|  |  |
| --- | --- |
| **Земельный участок ЗУ1\*** | |
| Площадь земельного участка | 34501,0 кв. м |
| Адрес земельного участка | Ростовская область, Аксайский район, станица Старочеркасская |
| Вид разрешенного использования | «улично-дорожная сеть», «площадки для занятий спортом», «благоустройство территории» |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |

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

Сведения отсутствуют.

1. **ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Ед. изм. | Значение |
| 1 | **Площадь проектируемой территории**: | га | **10,64** |
| 2 | **Площадь проектируемой территории по формам собственности:** |  |  |
| 2.1 | земли федеральной собственности | га | - |
| 2.2 | земли региональной собственности | га | - |
| 2.3 | земли муниципальных образований | га | - |
| 2.4 | земли частной собственности | га | 10,64 |
| 3 | **Площадь проектируемой территории по категории земель:** |  |  |
| 3.1 | земли сельскохозяйственного назначения | га | - |
| 3.2 | земли населенных пунктов | га | 10,64 |
| 3.3 | земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны | га | - |
| 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 | **Вид разрешенного использования:** |  |  |
| 4.1 | Охота и рыбалка | га | 7,1091 |
| 4.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | га | 0,0808 |
| 4.3 | Улично-дорожная сеть в составе с участками для размещения объектов, характерных для вида разрешенного использования земельных участков «площадки для занятий спортом», «благоустройство территории» | га | 3,45 |
| 5 | **Публичный сервитут** | га | 3,45 |