

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ 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.	

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	Проект 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.

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

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в северо-западной части станции 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. Черюмки, 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».

3. 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.

4. 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	708,58 кв. м

ЗУ3	794,08 кв. м
ЗУ4	1379,19 кв. м
ЗУ5	700,0 кв. м
ЗУ6	700,0 кв. м
ЗУ7	700,0 кв. м
ЗУ8	700,0 кв. м
ЗУ9	700,0 кв. м
ЗУ10	700,0 кв. м
ЗУ11	700,0 кв. м
ЗУ12	700,0 кв. м
ЗУ13	641,24 кв. м
ЗУ14	504,77 кв. м
ЗУ15	500,29 кв. м
ЗУ16	500,48 кв. м
ЗУ17	500,67 кв. м
ЗУ18	500,86 кв. м
ЗУ19	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	566,87 кв. м
ЗУ2	500,0 кв. м
ЗУ3	500,0 кв. м
ЗУ4	500,0 кв. м
ЗУ5	500,0 кв. м
ЗУ6	500,0 кв. м

ЗУ7	500,0 кв. м
ЗУ8	500,0 кв. м
ЗУ9	500,0 кв. м
ЗУ10	525,85 кв. м
ЗУ11	554,57 кв. м
ЗУ12	626,27 кв. м
ЗУ13	500,0 кв. м
ЗУ14	500,0 кв. м
ЗУ15	500,0 кв. м
ЗУ16	500,0 кв. м
ЗУ17	500,0 кв. м
ЗУ18	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	742,67 кв. м
ЗУ2	500,0 кв. м
ЗУ3	500,0 кв. м
ЗУ4	500,0 кв. м
ЗУ5	541,67 кв. м
ЗУ6	504,6 кв. м
ЗУ7	500,0 кв. м
ЗУ8	500,0 кв. м
ЗУ9	500,0 кв. м
ЗУ10	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	516,32 кв. м
ЗУ2	500,0 кв. м
ЗУ3	500,0 кв. м
ЗУ4	500,0 кв. м
ЗУ5	656,58 кв. м
ЗУ6	557,86 кв. м
ЗУ7	500,0 кв. м
ЗУ8	500,0 кв. м
ЗУ9	500,0 кв. м
ЗУ10	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	509,46 кв. м
ЗУ2	500,0 кв. м
ЗУ3	500,0 кв. м
ЗУ4	500,0 кв. м
ЗУ5	500,0 кв. м
ЗУ6	504,32 кв. м
ЗУ7	605,43 кв. м
ЗУ8	500,0 кв. м

ЗУ9	500,0 кв. м
ЗУ10	500,0 кв. м
ЗУ11	500,0 кв. м
ЗУ12	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	534,88 кв. м
ЗУ2	500,0 кв. м
ЗУ3	500,0 кв. м
ЗУ4	707,5 кв. м
ЗУ5	745,17 кв. м
ЗУ6	500,63 кв. м
ЗУ7	500,0 кв. м
ЗУ8	500,0 кв. м
ЗУ9	707,5 кв. м
ЗУ10	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	831,13 кв. м
ЗУ2	809,24 кв. м

ЗУ3	839,43 кв. м
ЗУ4	819,68 кв. м
ЗУ5	828,75 кв. м
ЗУ6	837,81 кв. м
ЗУ7	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	524,0 кв. м
ЗУ2	718,42 кв. м
ЗУ3	615,07 кв. м
ЗУ4	624,79 кв. м
ЗУ5	605,36 кв. м
ЗУ6	612,61 кв. м
ЗУ7	630,32 кв. м
ЗУ8	633,89 кв. м
ЗУ9	623,24 кв. м
ЗУ10	640,41 кв. м
ЗУ11	605,19 кв. м
ЗУ12	777,74 кв. м
ЗУ13	782,0 кв. м
ЗУ14	771,75 кв. м
ЗУ15	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	758,40 кв. м
ЗУ2	700,0 кв. м
ЗУ3	770,85 кв. м
ЗУ4	700,0 кв. м
ЗУ5	783,30 кв. м
ЗУ6	700,0 кв. м
ЗУ7	775,14 кв. м
ЗУ8	700,0 кв. м
ЗУ9	955,42 кв. м
ЗУ10	700,0 кв. м
ЗУ11	700,0 кв. м
ЗУ12	840,39 кв. м
ЗУ13	824,10 кв. м
ЗУ14	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.

**5. 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

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:1540

5	Публичный сервитут	га	3,45
---	--------------------	----	------