

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0010427:236, расположенный по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, х. Камышеваха, ул. Центральная, 34.

Проект межевания территории.

Основная часть

89-2022-ПМ1

Том 3

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Попов А.В.

г. Аксай
2022 г.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0010427:236 расположенный по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, х. Камышеваха, ул. Центральная, 34.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	89-2022-ПП1	Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.	
2	89-2022-ПП2	Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	
3	89-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	89-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0010427:236 расположенный по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, х. Камышеваха, ул. Центральная, 34.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	-2022-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	-2022-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	-2022-ПМ1.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Большелогского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках		
	5	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
4	-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) с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Внесение изменений в проект межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образованного путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010427:236 с землей, государственная собственность на которую не разграничена и за счёт которой невозможно сформировать самостоятельный участок.

Проект планировки территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ИП Соловьев С. Н. в марте 2022 в М 1:1000 и представленной на бумажном и электронном носителе.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ БОЛЬШЕЛОГСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в северо-западной части х. Камышеваха.

Территория проекта планировки граничит:

- с запада –проезд;
- с востока – земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства по ул. Центральная, 30.
- с севера –земли Большелогского сельского поселения;
- с юга- ул. Центральная.

Территория проектирования расположена в:

- ЗООУИТ 61:00-6.1218 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №3)»;
- ЗООУИТ 61.00-6.1221 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6)»;

- ЗОУИТ 61:00-6.1030 «Водоохранная зона балки Темерник (балки Камышеваха), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Ростов-на-Дону»;
- ЗОУИТ 61:00-6.1035 «Прибрежная защитная полоса балки Темерник (балки Камышеваха), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Ростов-на-Дону»;
- ЗОУИТ 61:02-6.1034 «Водоохранная зона водохранилища Ростовское Море, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Ростов-на-Дону».

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в северо-западной части Большелогского сельского поселения, Аксайского района Ростовской области территория которого отнесена к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 °С.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 °С.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 °С.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °С.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м²).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м²).

Снежный покров неустойчивый, средняя высота 15-20 см. Наибольшая глубина промерзания почвы – 60 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

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

Грунты – суглинок тяжелый пылеватый твердый, просадочный, незасоленный; суглинок тяжелый пылеватый полутвердый, непросадочный, незасоленный; (тип просадочности грунтов уточнить после проведения инженерно-геологических изысканий).

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Грунтовые воды – ниже 20 м.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м²).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений,

как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

Рельеф территории спокойный с общим понижением в северном направлении.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Проект внесения изменений в проект межевания выполняется для определения местоположения границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образованного путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010427:236 с землей, государственная собственность на которую не разграничена и за счёт которой невозможно сформировать самостоятельный участок.

Самостоятельный земельный участок невозможно образовать в связи с тем, что земля, государственная собственность на которую не разграничена, прилегающая к боковой стороне земельного участка с кадастровым номером 61:02:0010427:236 расположена частично в охранной зоне транзитной коммуникации, в границах которой не допускается размещать фундаменты зданий.

Но на расстоянии 3,0 метров от коммуникации разрешается размещение фундамента ограждения участка, поэтому предлагается оставшуюся территорию за исключением 3,0 метров, перераспределить с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0010427:236. Ширина проектируемой территории составит от 2,4 м до 4,0 м, в самом узком месте составит 2,2 метра, площадь перераспределяемой территории составит 127,8 кв. м.

Площадь земельного участка, находящихся в собственности увеличится в результате перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В проекте межевания территории отображены красные линии улиц, установленные в проекте планировки территории.

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

Ниже в таблицах приведены сведения о земельном участке, в отношении которого разрабатывается проект внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

Образуемый земельный участок ЗУ:1

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0010427:236 расположенный по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, х. Камышеваха, ул. Центральная, 34.

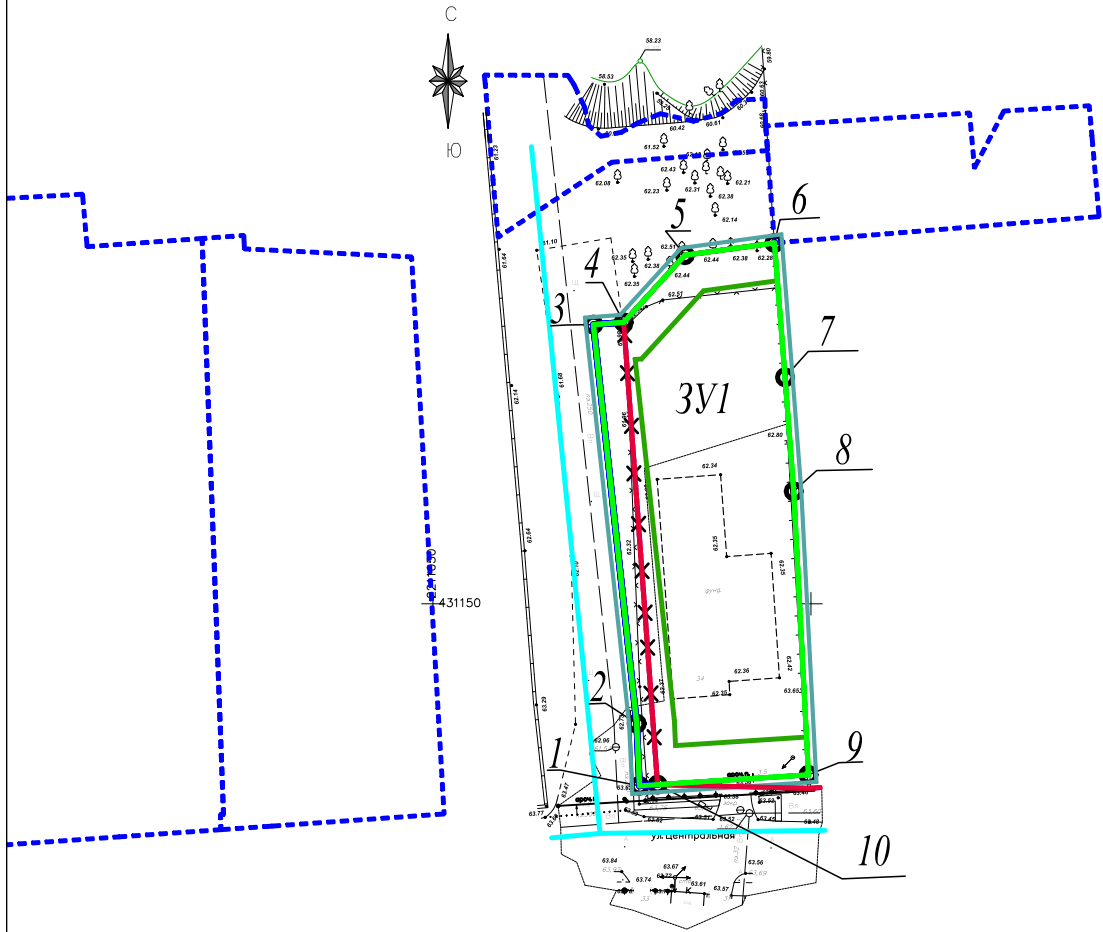
Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка
ЗУ:1	1583 кв. м
Адрес земельного участка	Ростовская область, Аксайский район, х. Камышеваха, ул. Центральная, 34
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:1 приведен в таблице №1.

Таблица №1

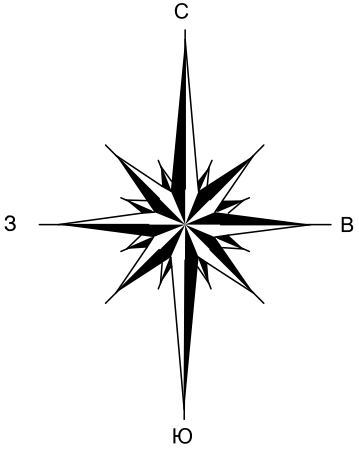
№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	431125.91	2211077.33
2	431134.16	2211076.95
3	431186.93	2211071.22
4	431187.24	2211075.23
5	431196.11	2211083.32
6	431197.73	2211095.17
7	431179.96	2211096.57
8	431164.88	2211097.72
9	431127.38	2211099.67
10	431126.08	2211079.71

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0010427:236 расположенный по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, х. Камышеваха, ул. Центральная, 34.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Красная линия установленная
- Красная линия проектируемая
- Красная линия отменяемая
- Граница территории проектирования
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Границы формируемых земельных участков
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, (расстояние от красных линий до линии отступа 5,0 метров)
- 3У1 Условный номер образуемого земельного участка
- 1 Номера точек углов поворота образуемых участков.



Элементы планировочной структуры

- Существующая улично-дорожная сеть

Система высот - Балтийская
Система координат - мск 61 (зона 2)

				89-2022-ПМ1			
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0010427:236, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, х. Камышевахы, Центральная, 34.			
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		07.22		ПП	1	1
Вед. архитектор							
Архитектор	Попов А.В.		07.22	Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство" г. Аксай 2022 г.		