

ООО «Архитектура и градостроительство»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по адресу: Ростовская область, Аксайский район, хутор
Нижнетемерницкий.

Проект межевания территории.

Основная часть

455-2021-ПМ1

Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

Архитектор

Попов А.В.

г. Аксай
2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	455-2021-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	455-2021-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	455-2021-ПМ1.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Щепкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории		
	5	Границы зон действия публичных сервитутов		
4	455-2021-ПМ1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Проект межевания территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 455 от 19.07.2021г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории по адресу: Ростовская область, Аксайский район, хутор Нижнетемерницкий».

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
2. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения, утверждённым решением собрания депутатов Щепкинского сельского поселения от 25.12.2009 № 77, в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 № 544.
3. Правилами землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения, утверждённым решением Собрания депутатов Щепкинского сельского поселения 09.06.2012 г. № 181, в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 г. № 545.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального

строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основными задачами разработки проекта межевания территории являются:

- формирование земельных участков с видом разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее образование», «предоставление коммунальных услуг», «магазины».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной в М 1:1000 в 2014 году группой компаний «Гео-Дон» и представленной на электронном носителе.

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

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в южной части хутора Нижнетемерницкий Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта межевания граничит:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:3777; 61:02:0600006:432, земли муниципального образования «Щепкинское сельское поселение»;

- с востока – дорога на г. Ростов на Дону, земли муниципального образования «Щепкинское сельское поселение»;

- с запада – дорога.

- с юга- земли муниципального образования «Щепкинское сельское поселение»;

Территория проектирования обременена зонами с особыми условиями

использования территории:

- участок проектирования расположен в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону» Северный». ЗОУИТ 61:00-6.1221 и Центральный (подзоны не установлены)

-участок обременен следующими инженерными коммуникациями: через участок с севера на юг проходит ЛЭП 10кВ, так же по всему участку проходят ЛЭП 0.4 кВ.

В соответствии с действующим генеральным планом Щепкинского сельского поселения участок проектирования расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в общественно-деловой зоне, в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Разработка проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок, осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения участок расположен в территориальной зоне развития малоэтажной жилой застройки и зоне коммерческого назначения.

Проектом межевания запроектированы элементы планировочной структуры: кварталы под застройку индивидуальными жилыми домами, объектами коммунального обслуживания, территории общего пользования (улично-дорожная сеть), в увязке с красными линиями территорий общего пользования, установленными ранее утвержденными проектами планировки, в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Щепкинского сельского поселения и в соответствие с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические условия

Проектируемая территория расположена в хуторе Нижнетемерницкий Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

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

Климат Щепкинского сельского поселения умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности. Вторжения масс тропического воздуха обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры воздуха зимой.

Зима умеренно мягкая обычно малоснежная, с частыми оттепелями, устанавливается она в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, сырая и ветреная погода.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом температуры воздуха. Для затяжных весен характерны неоднократные возвраты холодов. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15° (в начале мая). Лето теплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10°C (середина октября) начинаются первые заморозки.

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января $6,3^{\circ}\text{C}$, самого теплого месяца – июля $+22,70^{\circ}\text{C}$. Максимум температур января – 35°C , июля $+39^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура $8,2^{\circ}\text{C}$. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до $-5,0^{\circ}\text{C}$ и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Наиболее теплый период со среднесуточной температурой $20,0^{\circ}\text{C}$ и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. В переходные сезоны на фоне положительных температур возникают заморозки. Первые заморозки в среднем отмечаются в середине октября, последние – прекращаются к середине апреля. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Большая часть осадков выпадает за теплый период (300-350 мм или 73%), меньшая (200-225 мм или 23%) – в холодный период. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Характерной особенностью климата являются зимы, обуславливающие неустойчивый характер залегания снежного покрова. 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 103 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое - 18 см.

Среднегодовая сумма осадков составляет 445-474 мм за год. Коэффициент увлажнения = 0,42. Сумма активных температур = 3 233.

Выводы:

- климат сельского поселения умеренно континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым часто жарким сухим летом;
- по строительно-климатическому районированию, территория

района относится к строительно-климатическому району IIIВ;

- на территории района отмечается обилие солнечного света и тепла;
- основной расход солнечного света приходится на испарение;
- территория поселения относится к зоне недостаточного увлажнения;
- наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления;
- холодный период отличается существенной частотой сильных ветров, общих и низовых метелей, гололёдно-изморозевых явлений, являясь весьма опасным с точки зрения перечисленных метеорологических явлений;
- для тёплого периода характерны конвективные явления, такие, как сильные дожди и ливни, шквалы и град.

Рельеф территории

Рельеф территории спокойный с общим понижением в южном направлении.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная структура проектируемой территории учитывает основные положения разработанного генерального плана Щепкинского сельского поселения.

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

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

Проектом межевания осуществляется образование следующих земельных участков:

- в квартале № 4-7:

Земельный участок ЗУ 1	
Площадь каждого земельного участка	13610 кв. м.
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район,

	хутор Нижнетемерницкий.
Вид разрешенного использования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование.
Категория земель	Земли населенных пунктов

- в квартале № 17

Земельный участок ЗУ 2	
Площадь каждого земельного участка	28354 кв. м.
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, хутор Нижнетемерницкий.
Вид разрешенного использования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование.
Категория земель	Земли населенных пунктов

-в квартале № 20

Земельный участок ЗУ-3	
Площадь каждого земельного участка	6000 кв.м.
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, хутор Нижнетемерницкий.
Вид разрешенного использования	Коммунальное обслуживание
Категория земель	Земли населенных пунктов

-в квартале № 33

Земельный участок ЗУ-4	
Площадь каждого земельного участка	502 кв.м.
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, хутор Нижнетемерницкий.
Вид разрешенного использования	Коммунальное обслуживание.
Категория земель	Земли населенных пунктов

-в квартале № 35

Земельный участок ЗУ-5	
Площадь каждого земельного участка	811 кв.м.
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, хутор Нижнетемерницкий.
Вид разрешенного использования	Магазины
Категория земель	Земли населенных пунктов

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий проектируемой территории приведен в таблице №1.

Таблица №1

№ квартала	№ точки	Координаты точек красных линий	
		X	Y
1	1	435948.25	2209830.57
	2	435968.06	2209865.19
	3	435830.97	2209862.52
	4	435831.67	2209828.41
6	1	435817.66	2209828.15
	2	435816.95	2209862.52
	3	435417.04	2209854.40
	4	435417.72	2209820.72
25	1	435402.73	2209820.43
	2	435402.04	2209854.17
	3	435169.08	2209849.64
	4	435154.08	2209849.35

	5	434988.12	2209846.12
	6	434988.81	2209812.37
	7	435154.76	2209815.68
	8	435169.76	2209816.10
	9	435402.73	2209820.43
17	1	435325.24	2209563.82
	2	435174.93	2209561.03
	3	435178.76	2209371.97
	4	435328.74	2209374.75
4-7	1	435690.84	2209381.47
	2	435800.49	2209572.79
	3	435671.84	2209570.40
	4	435675.68	2209381.19
18	1	435324.60	2209578.81
	2	435321.56	2209728.78
	3	435281.57	2209728.04
	4	435284.61	2209578.7
25-1	1	434967.86	2209811.96
	2	434967.17	2209845.73
	3	434754.15	2209841.58
	4	434754.84	2209807.71
19	1	435269.61	2209577.79
	2	435266.57	2209727.76
	3	435226.58	2209727.02

	4	435229.62	2209577.05
20	1	435214.62	2209576.77
	2	435211.58	2209726.74
	3	435171.59	2209726.00
	4	435174.63	2209576.03

Исключить из границ территории общего пользования земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:3169 и включить его в границы квартала зоны коммерческого назначения.

5. ГРАНИЦЫ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

На чертеже межевания территории отображены границы возможного установления публичного сервитута для прохода, проезда в границах проектируемой улично-дорожной сети.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Граница проектируемого участка
	Красные линии застройки
	Дорога, ось дорог
	Номер застройки
	Зона общего пользования
	Размеры
	Номер формируемого земельного участка
	Территория детского сада
	Территория школы
	Коммунальная зона
	Проектируемая территория для объектов коммунального назначения
	Существующая жилая застройка
	Полосы отступов для обзора ТБО
	Существующие границы земельных участков
	Номера точек углов поворота красных линий
	Территория для размещения объектов коммунального назначения
	Территория для размещения объектов социальной инфраструктуры населенного пункта (в т.ч. парковки, благоустройства территории, детские площадки)
	Земельные участки для размещения объектов непроизводственного назначения

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (минимальное отступы от границ соседних участков 5,0 м, минимальное отступы от красных линий 5,0 м)

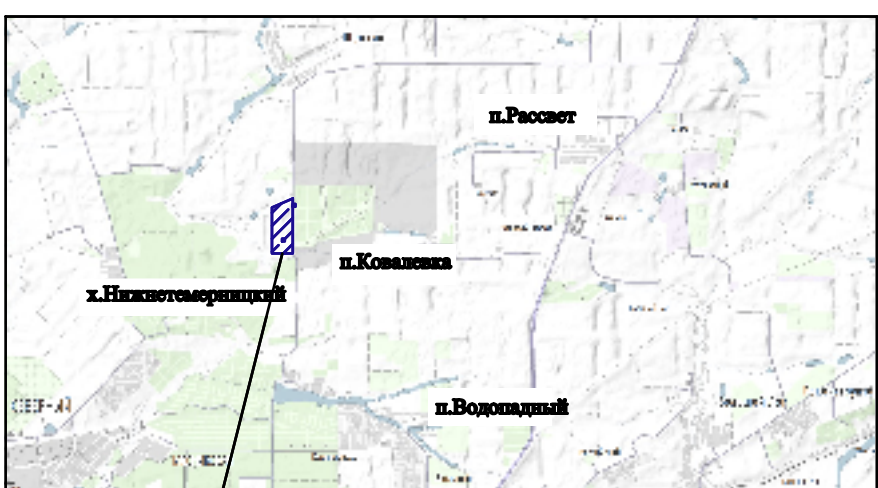
Доступность земельных и водных ресурсов (минимальное расстояние до жилого дома 8 метров, минимальная удаленность от дома 100 метров)

Линии отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (расстояние от красных линий до линии отступа 5,0 метров)

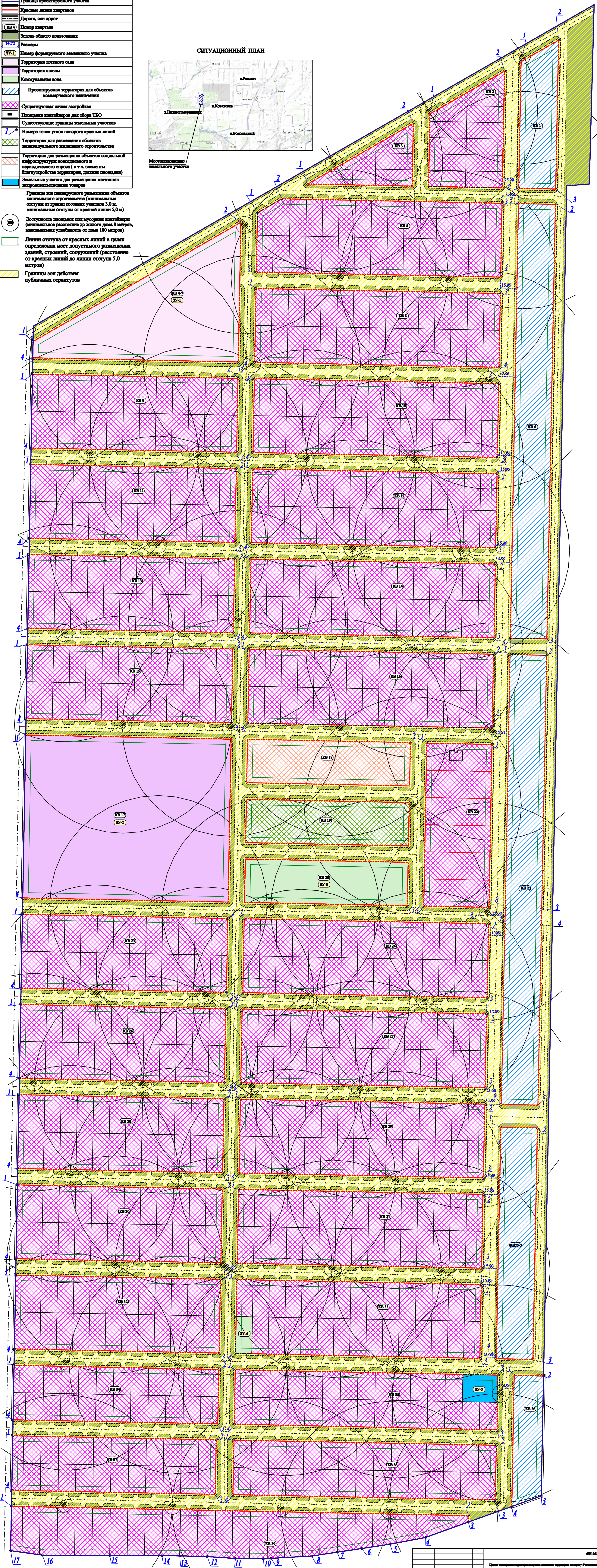
Границы зон действия публичных сервитутов

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:1000

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Местоположение земельного участка



465-0011-03/01			
Проект межевания территории и планировки территории в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, для размещения объектов капитального строительства			
Авторы:	ООО "Автоматизация проектирования"	Дата:	2024
Дизайнер:	Иванов И.И.	Спецификация:	01/001
Архитектор:	Петров П.П.	Спецификация:	02/001
Состав:		Лист:	1
Содержание:		Лист:	1