

ООО «Архитектура и градостроительство»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
в состав которой входят земельные участки с кадастровыми
номерами 61:02:0600006:1934, 61:02:0600006:1823,
61:02:0600006:1822, расположенные по адресу:
Ростовская область, Аксайский район, поселок Щепкин

Проект межевания территории.

Основная часть

360-2022-ПМ1

Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

Архитектор

Никольская Е.П.

г. Аксай
2022 г.

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1934, 61:02:0600006:1823, 61:02:0600006:1822, расположенные по адресу:
Ростовская область, Аксайский район, поселок Щепкин

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	360-2022-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	360-2022-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	360-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	360-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	360-2022-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	360-2022-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	360-2022-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. Сведения об образуемых 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		
4	360-2022-ПМ1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Проект межевания территории. Схема границ зон действия публичных сервитутов		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 360 от 17.06.2021 «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1934, 61:02:0600006:1823, 61:02:0600006:1822, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, поселок Щепкин»;
- Задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1934, 61:02:0600006:1823, 61:02:0600006:1822, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, поселок Щепкин.

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021);
- 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;
- 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.

Основной задачей разработки проекта межевания территории является размещение земельных участков под застройку.

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «Архитектура и градостроительство» в М1:1000 и представленной на бумажном и электронном носителе.

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

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в поселке Щепкин Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области и включает в себя

территорию земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1934, 61:02:0600006:1823, 61:02:0600006:1822.

Территория для разработки проекта межевания граничит:

- с юга – автомобильная дорога общего пользования регионального значения «Северный обход г. Ростова-на-Дону»;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:1873 для сельскохозяйственного использования;
- с севера – индивидуальная жилая застройка;
- с востока – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1902, 61:02:0600006:5861.

Проектируемая территория расположена в придорожной полосе автомобильной дороги «Северный обход г. Ростова-на-Дону».

Территория разработки проекта межевания попадает в границу приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6), в границу приаэродромной территории аэродрома «Центральный», подзоны не установлены, а также территория разработки проекта планировки расположена в границах зоны ограничения строительства по высоте (приказ Минобороны РФ 455 дсп от 02.11.2006).

По северной стороне проектируемой территории проходит кабельная линия электропередачи мощностью 10 кВ. С западной стороны проходит кабель связи.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климатические характеристики приведены согласно СП 131.13330.2020 по ближайшему нормируемому населенному пункту - г. Ростов-на-Дону, расположенному в непосредственной близости от пос. Щепкин Аксайского района.

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.

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.

Упругость водяного пара, содержащегося в воздухе, зависит от температуры воздуха. Наименьших значений она достигает зимой (4-5 мб). Наибольших - летом (15-16 мб). Абсолютная влажность имеет годовой ход, соответствующий параллельному ходу температуры. Относительная влажность воздуха г. Ростове-на-Дону высокая. Среднегодовая влажность составляет 72-73%. Наиболее часто в атмосферном давлении города повторяется градация от 1000 до 1013 мб, с максимумом в конце весны и начале осени (84-82%).

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 – III.

Снеговой район – II.

Гололёдный район – III.

Участок работ расположен в IV дорожно-климатической зоне.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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

Проектом межевания осуществляется:

- формирование земельных участков с видами разрешенного использования, установленными для зоны П-1 «Зона промышленных, производственных,

коммунальных и складских объектов V класса опасности» Правил Землепользования и Застройки Щепкинского сельского поселения.

- установление границ зон действия публичных сервитутов.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Обозначение формируемого земельного участка	Площадь (кв. м)	Вид разрешенного использования земельного участка	Категория земель
ЗУ1	2546	«Объекты дорожного сервиса», «Заправка транспортных средств», «Обеспечение дорожного отдыха», «Автомобильные мойки», «Ремонт автомобилей»	Земли населённых пунктов
ЗУ2	2202		
ЗУ3	1759		
ЗУ4	1780		
ЗУ5	1888		
ЗУ6	1895		
ЗУ7	1885		
ЗУ8	1906		
ЗУ9	1896		
ЗУ10	1848		
ЗУ11	1906		
ЗУ12	1935		
ЗУ13	1906		
ЗУ14	1937		
ЗУ15	1905		
ЗУ16	1947		
ЗУ17	1955		
ЗУ18	1928		
ЗУ19	2000		
ЗУ20	1888		
ЗУ21	1912		
ЗУ22	2507		
ЗУ23	2194		

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1934, 61:02:0600006:1823, 61:02:0600006:1822, расположенные по адресу: Ростовская область, Аксайский район, поселок Щепкин

ЗУ24	8625		
ЗУ25	24193	Улично-дорожная сеть	Земли населённых пунктов

5. ГРАНИЦЫ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Под земельным участком, в правовом смысле, понимается только сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет земельный участок.

В проекте межевания территории отображены границы зоны действия публичного сервитута для прохода и проезда в границах улично-дорожной сети промышленной зоны.

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

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

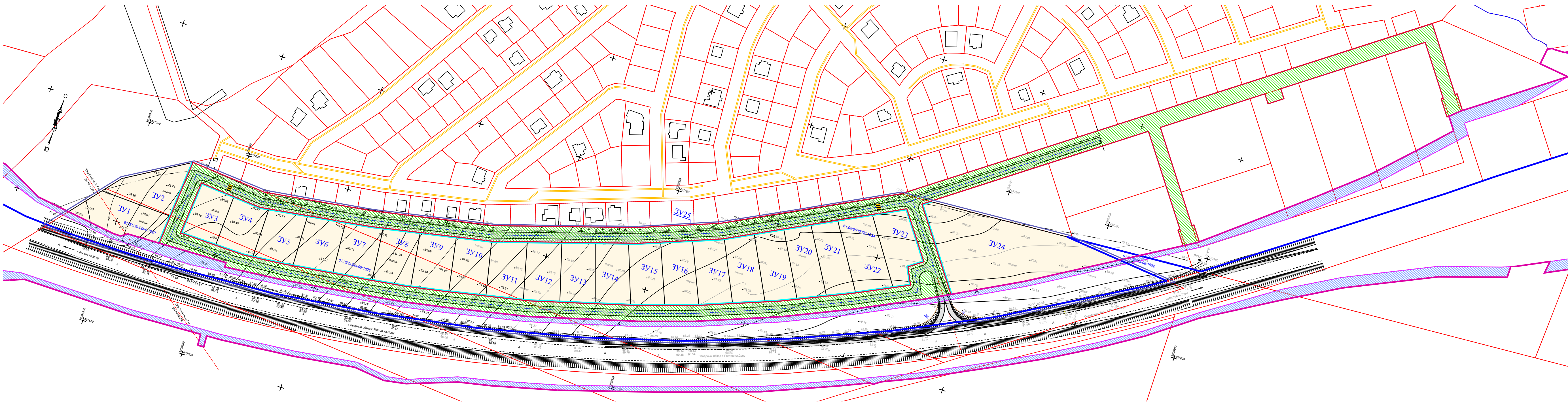
7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Площадь проектируемой территории:	га	9,9328
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	9,9328
3	Площадь проектируемой территории по категории земель:		
3.1	земли сельскохозяйственного назначения	га	-
3.2	земли населенных пунктов	га	9,9328
3.3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,	га	-

Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1934, 61:02:0600006:1823, 61:02:0600006:1822, расположенные по адресу:
Ростовская область, Аксайский район, поселок Щепкин

	земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны		
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	Территория для размещения объектов дорожного сервиса	га	5,4150
4.1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	га	2,4193
4.2	Земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги «Северный обход Ростова-на-Дону»		2,0985
5	Площадь зоны действия публичных сервитутов	га	3,4686

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница населенного пункта п. Щепани
- Границы разработки проекта межевания территории
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Устанавливаемые красные линии
- Границы формируемых земельных участков

Красные линии, устанавливаемые "Проектом планировки и проекта межевания территории размещения линейного объекта «Ремонтная автомобильная дорога общего пользования регионального значения «Магистраль «Дюгу» - пос. Щепани - с. Ростов-на-Дону на участке от 4+700 до 4+700, км 4+700, «Северный обход», «Ростов-на-Дону» на участке в. Щепани - в.д. от. Ростов-на-Дону «с/д. Рабочий-Поселковый с. Рабочий-Поселковый с. Рабочий-Поселковый» - утверждено Постановлением Правительства Ростовской области № 769 от 05.11.2019 года

- Полоса временного отвода земель автомобильной дороги Северный обход Ростов-на-Дону
- Граница полосы постоянного отвода земель автомобильной дороги Северный обход Ростов-на-Дону
- 3Y1 Обозначение формируемых земельных участков
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - отступ от красной линии 1м
- Зона действия публичных сервитутов

ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:

- карта для размещения объектов дорожного сервиса
- Улицно-дорожная сеть

340-2023-ИМ			
№ документа	Дата	Содержание	Статус
ИМ-1	2023.11.15	Проект межевания территории	ИМ
ИМ-2	2023.11.15	Проект межевания территории	ИМ