

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект внесения изменений в проект планировки
территории и проект межевания территории в
ст. Старочеркасская.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

Основная часть

82-2022-ПМ1

Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	82-2022-ПП1	Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.	
2	82-2022-ПП2	Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	
3	82-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	82-2022-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	82-2022-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	1	
2	82-2022-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	2	
3	82-2022-ПМ1.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения	3	
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Старочеркасского сельского поселения	3	
	3	Природно-климатические условия	5	
	4	Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках	6	
4	82-2022-ПМ1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж межевания территории	10	

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) и с учетом особенностей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «БТИ-Техпаспорт» в декабре 2021 года.

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

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в западной части станицы Старочеркасская Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области и включает в себя территорию земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600012:502, 61:02:0600012:504, 61:02:0600012:657, 61:02:0600012:656, 61:02:0600012:534, 61:02:0600012:644, 61:02:0600012:645, 61:02:0600012:497, 61:02:0600012:493, 61:02:0600012:487, 61:02:0600012:486, 61:02:0600012:530, 61:02:0600012:529, 61:02:0600012:528, 61:02:0600012:531, 61:02:0600012:526, 61:02:0600012:525, 61:02:0600012:524, 61:02:0600012:549, 61:02:0600012:552, 61:02:0600012:551, 61:02:0600012:550, 61:02:0600012:543, 61:02:0600012:542, 61:02:0600012:548, 61:02:0600012:489, 61:02:0600012:541, 61:02:0600012:745, 61:02:0600012:744, 61:02:0600012:721, 61:02:0600012:722, 61:02:0600012:556, 61:02:0600012:557, 61:02:0600012:538, 61:02:0600012:544, 61:02:0600012:545, 61:02:0600012:546, 61:02:0600012:547.

Проектируемая территория расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ61:00-6.729 «Водоохранная зона р. Дон (от устья до ответвления протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Аксайский район, Багаевский район, Октябрьский район, Усть-Донецкий район»;

- ЗОУИТ61:00-6.850 «Прибрежная защитная полоса р. Дон (от устья до ответвления

протоки Аксай), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Аксайский район, Багаевский район, Октябрьский район, Усть-Донецкий район»;

- ЗОУИТ61:02-6.221 «Охранная зона воздушной линии 10 кВ ВЛ-655 ПС АС-6»;

- ЗОУИТ61:02-6.264 «Охранная зона ТП №10, №17, №30, №11, №19, №12, №18, №20, №21 ВЛ-10 кВ №655, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район»;

- 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)»;

- второй, третий пояса зоны санитарной охраны ВНС первого подъема № 1, 2, 3 ОАО «ПО Водоканал г. Ростова-на-Дону», установленные приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 15.03.2012 № 38;

- приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону «Центральный» (подзоны не установлены);

- придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения «Автомобильная дорога х. Большой Лог - ст. Старочеркасская».

Территория проектирования частично застроена, в границах улично-дорожной сети выполнено благоустройство и проложены инженерные коммуникации, необходимые для функционирования существующей и проектируемой застройки.

В соответствии с действующим генеральным планом Старочеркасского сельского поселения проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах: «зона застройки индивидуальными жилыми домами», «многофункциональная общественно-деловая зона», «зона отдыха», «зона транспортной инфраструктуры».

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 следующих территориальных зонах: Ж-1/1 «Существующая жилая застройка»; Ж-2/1 «Зона развития жилой застройки»; Ц-1/1 «Обслуживание жилой застройки»; Р-1/1 «Отдых (рекреация).

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 $6,3^{\circ}\text{C}$, самого теплого месяца - июля $+22,70^{\circ}\text{C}$. Максимум температур января - 33°C , июля $+38^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая температура $8,2^{\circ}\text{C}$.

Расчетная средняя температура воздуха наиболее жаркого месяца $+23,2^{\circ}\text{C}$.

Расчетная зимняя температура воздуха -22°C .

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 с общим понижением высотных отметок в южном направлении. На территории участка выполнена вертикальная планировка, обустроена улично-дорожная сеть.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Проектом межевания территории отображаются красные линии, утвержденные ранее, красные линии отменяемые и красные линии проектируемые.

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 образование земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «улично-дорожная сеть». Сведения об образуемых земельных участках, способах их образования приведены в таблицах № 1, № 2, № 3:

Таблица № 1

Земельный участок ЗУ1	
Площадь земельного участка	1316,0 кв. м
Адрес земельного участка	Ростовская область, Аксайский район, станция Старочеркасская
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Способ образования	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600012:544, 61:02:0600012:545 с последующим перераспределением с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600012:538

Координаты земельного участка ЗУ1:

Номер поворотной точки границы земельного участка	X	Y
1	425254.17	2224504.74
2	425252.93	2224501.18
3	425248.13	2224487.50
4	425244.42	2224475.26
5	425223.20	2224481.19
6	425204.73	2224486.67
7	425208.86	2224500.33
8	425213.20	2224512.69
9	425214.91	2224517.55
10	425233.30	2224511.55
1	425254.17	2224504.74

Таблица № 2

Земельный участок ЗУ2	
Площадь земельного участка	1334,0 кв. м
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Способ образования	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600012:546, 61:02:0600012:547 с последующим перераспределением с земельным участком с кадастровым номером 61:02:0600012:538

Координаты земельного участка ЗУ2:

Номер поворотной точки границы земельного участка	X	Y
1	425254.17	2224504.74
2	425233.30	2224511.55
3	425214.91	2224517.55
4	425217.53	2224525.03
5	425227.26	2224549.33
6	425245.06	2224541.75
7	425265.26	2224533.14
8	425264.29	2224530.71
9	425264.02	2224530.05
10	425263.35	2224528.36
11	425256.20	2224510.51
12	425255.42	2224508.30
1	425254.17	2224504.74

Таблица № 3

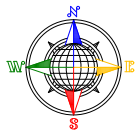
Земельный участок ЗУ3	
Площадь земельного участка	284,0 кв. м
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
Категория земель	Земли населенных пунктов
Способ образования	Раздел земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600012:502

Координаты земельного участка ЗУ3:

Номер поворотной точки границы земельного участка	X	Y
1	425036.01	2224197.56
2	425034.77	2224213.89
3	425018.93	2224216.13
4	425016.69	2224200.28
1	425036.01	2224197.56

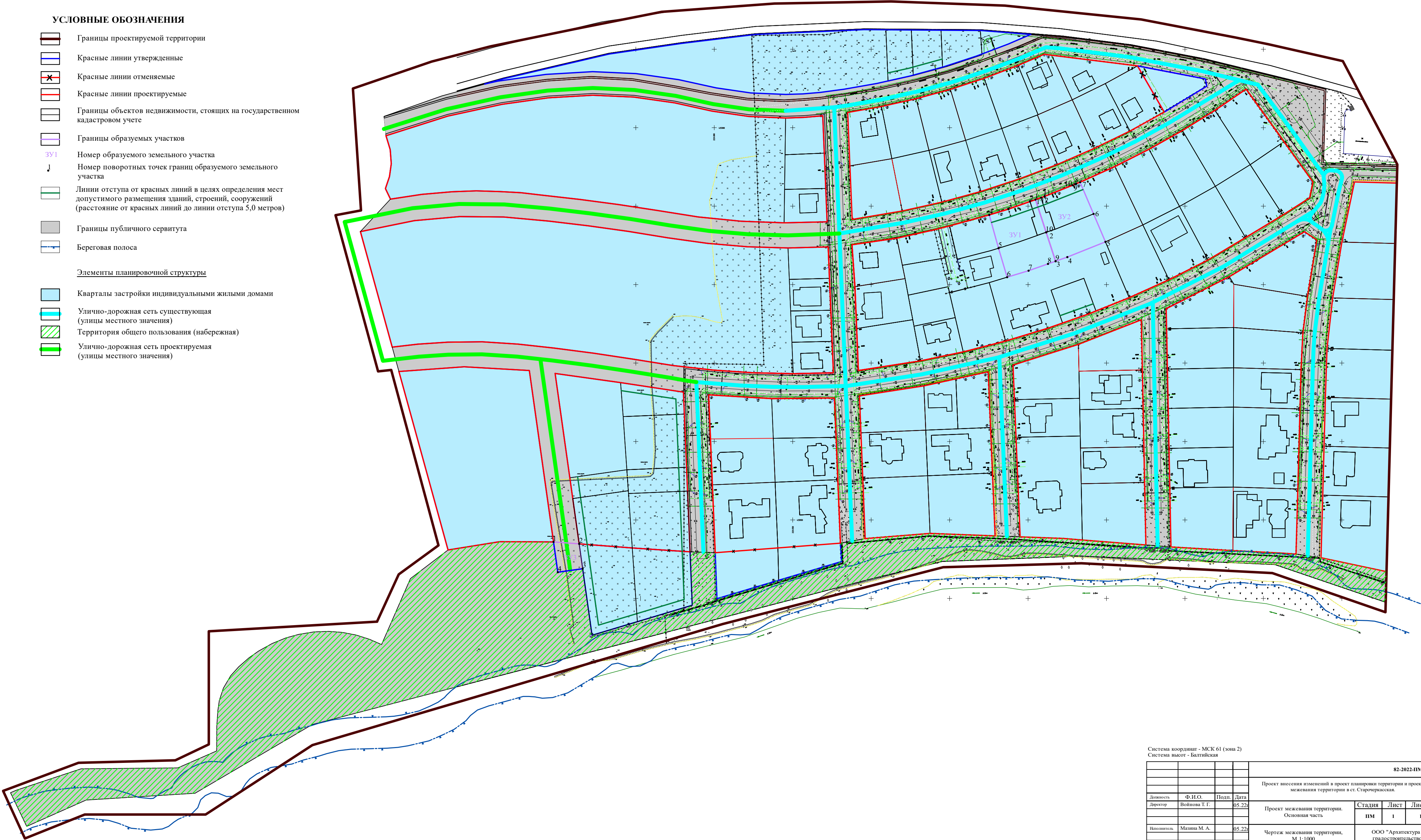
Проектом межевания устанавливаются линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проектом межевания территории устанавливаются границы публичного сервитута в границах территорий общего пользования (улично-дорожная сеть, набережная). Границы публичного сервитута отображены на чертеже межевания.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемой территории
- Красные линии утвержденные
- Красные линии отменяемые
- Красные линии проектируемые
- Границы объектов недвижимости, стоящих на государственном кадастровом учете
- Границы образуемых участков
- 3У1 Номер образуемого земельного участка
- ↓ Номер поворотных точек границ образуемого земельного участка
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (расстояние от красных линий до линии отступа 5,0 метров)
- Границы публичного сервитута
- Береговая полоса
- Элементы планировочной структуры
 - Кварталы застройки индивидуальными жилыми домами
 - Улично-дорожная сеть существующая (улицы местного значения)
 - Территория общего пользования (набережная)
 - Улично-дорожная сеть проектируемая (улицы местного значения)



Система координат - МСК 61 (зона 2)				82-2022-41M1			
Система высот - Балтийская				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в ст. Старочеркасская.			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Войнова Т.Г.		05.22		ПМ	1	1
Исполнитель	Мазина М.А.		05.22	Чертеж межевания территории, М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"		