

**ООО «Архитектура и градостроительство»**

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории, в состав которой входит земельный участок с  
кадастровым номером 61:02:0050101:2584**

Проект межевания территории

Основная часть

585-2021-ПМЗ

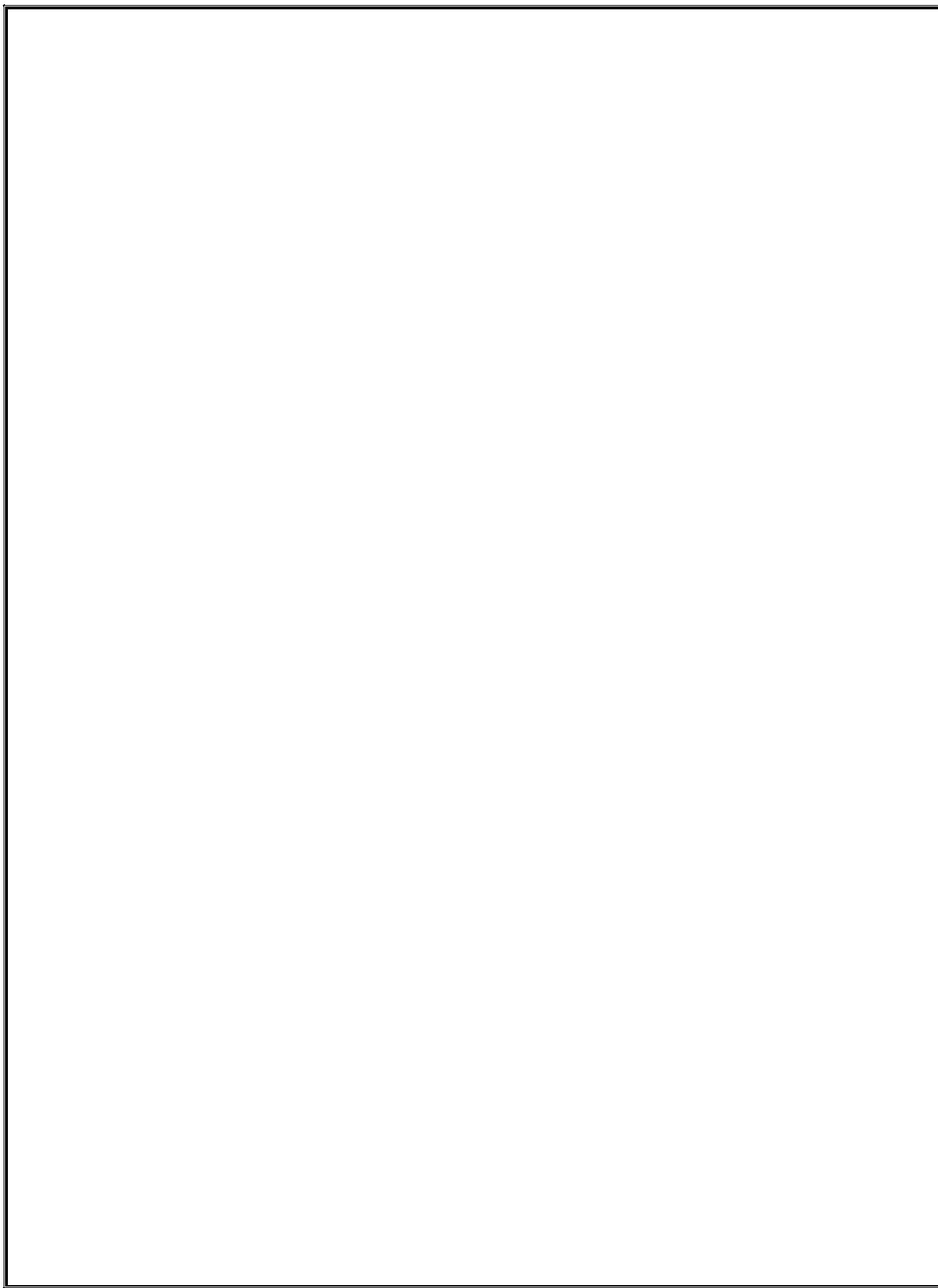
Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай

2021 г.



### СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	585-2021-ПП1	Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.	
2	585-2021-ПП2	Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	585-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	585-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

### СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	<b>585-2021-ПМ1.С</b>	<b>СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>		
2	<b>585-2021-ПМ1.СО</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		
3	<b>585-2021-ПМ1.ПЗ</b>	<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА</b>		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Истоминского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках		
	5	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
4	<b>585-2021-ПМ1.ГЧ</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
	1	Чертеж межевания территории		

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 585 от 06.09.2021г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0050101:2584».

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- Генеральным планом Истоминского сельского поселения в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020г. № 533;
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 17.09.2021г. № 616;
- Правилами землепользования и застройки Истоминского сельского поселения в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020г. № 534.

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 определения местоположения границ образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «улично-дорожная сеть».

Проект межевания территории разработан на основе топографической

съемки территории, выполненной ООО «ГеоСфера» в июне 2021 года в М 1:1000.

## **2. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА, ОХВАТЫВАЕМОГО ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ИСТОМИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в юго-восточной части п. Дорожный Истоминского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера-запада и запада – ул. Южная;
- с юго-востока – земли муниципального образования «Истоминское сельское поселение»;
- с северо-восточной – граница населенного пункта поселок Дорожный.

Территория проектирования обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ61:00-6.1280 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)»;
- ЗОУИТ61:00-6.1282 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)»;
- вдоль юго-восточной границы участка ЗОУИТ61:02-6.185 «Охранная зона объекта воздушной линии электропередачи "ВЛ-10 кВ ВЛ-111 ПС АС-1", расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район».

В соответствии с действующим генеральным планом Истоминского сельского поселения участок проектирования расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Разработка проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0050101:2584,

осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Истоминского сельского поселения участок расположен в территориальной зоне существующей жилой застройки.

Проектом межевания запроектированы земельные участки с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства и «улично-дорожная сеть» с учетом красных линий существующей застройки, в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Истоминского сельского поселения и в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Истоминского сельского поселения.

### **3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Проектируемая территория расположена в п. Дорожный Истоминского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Климат Истоминского сельского поселения умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности.

Вторжения тропического воздуха обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры зимой.

Зима умеренно мягкая, обычно малоснежная, с частыми оттепелями, устанавливается 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<sup>o</sup>C (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<sup>o</sup>C (середина октября) начинаются первые заморозки.

### **Термический режим.**

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января 6,3<sup>o</sup>C, самого теплого месяца – июля +22,7<sup>o</sup>C. Максимум температур января – 35<sup>o</sup>C, июля +39<sup>o</sup>C. Среднегодовая температура 8,2<sup>o</sup>C. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до -5,0<sup>o</sup>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<sup>o</sup>C и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. Первые заморозки в среднем отмечаются в середине октября, последние – прекращаются к середине апреля. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

### **Осадки.**

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 проектирования спокойный с общим понижением отметок в северо-восточной части участка.

#### **4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**

Проектом межевания территории отображаются красные линии,

утвержденные в проекте планировки.

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

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

Таблица №1

№ точки	Координаты точек красных линий	
	X	Y
1	412119,89	2217533,02
2	412137,80	2217510,28
3	412459,51	2217812,57

Проектом межевания осуществляется образование следующих земельных участков:

<b>Земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ14, ЗУ15, ЗУ16, ЗУ17, ЗУ18, ЗУ19, ЗУ20, ЗУ21</b>	
Площадь земельных участков:	
ЗУ1	538,17 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	500,0 кв. м

ЗУ11	500,0 кв. м
ЗУ12	500,0 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	500,0 кв. м
ЗУ19	500,0 кв. м
ЗУ20	500,0 кв. м
ЗУ21	683,7 кв. м
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, п. Дорожный
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	земли населенных пунктов

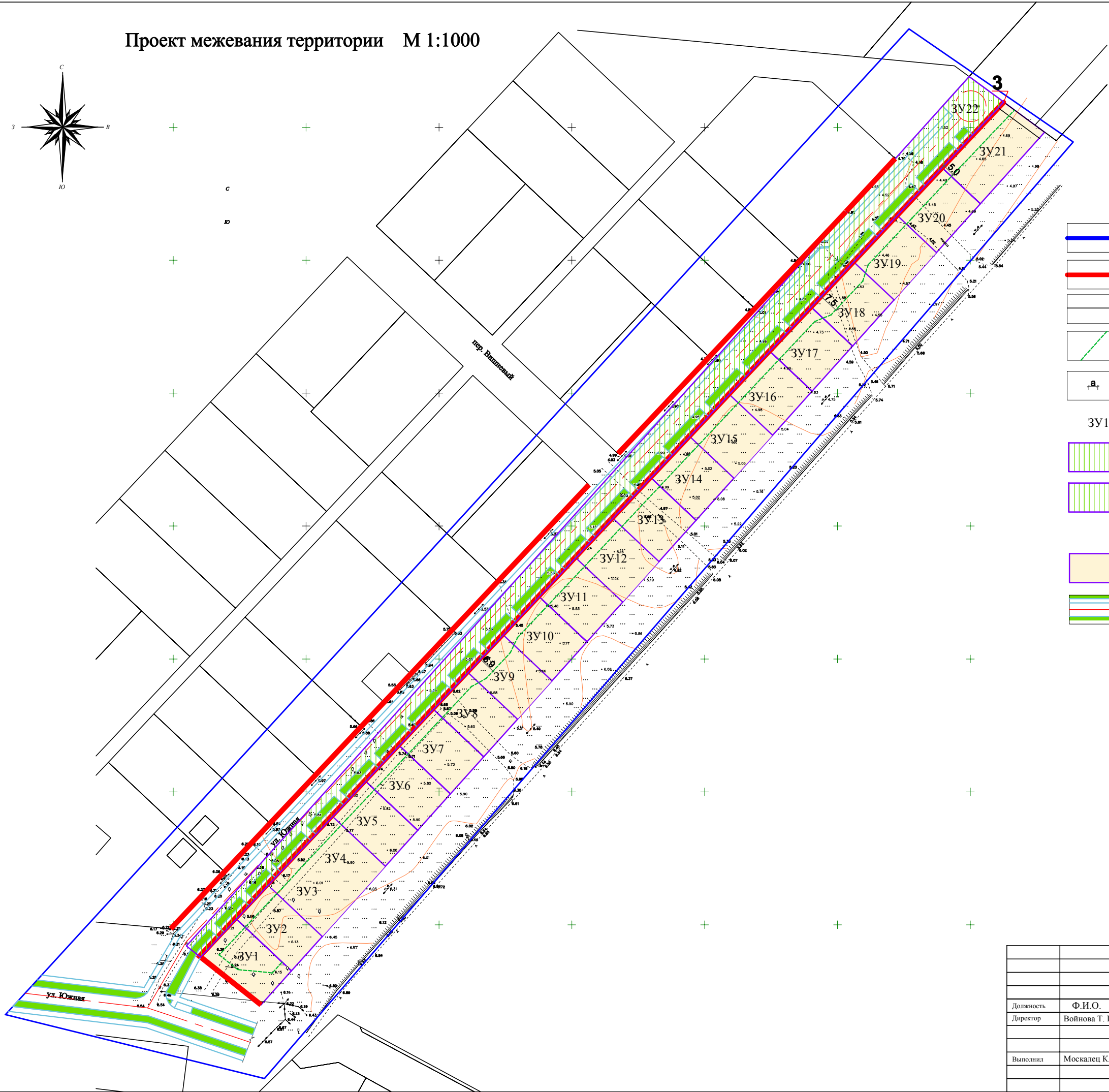
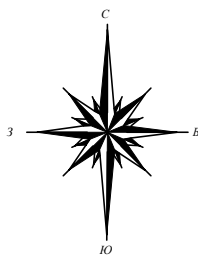
<b>Земельный участок ЗУ22</b>	
Площадь земельного участка	5032,7 кв. м
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, п. Дорожный
Вид разрешенного использования	улично-дорожная сеть
Категория земель	земли населенных пунктов

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

## 5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	<b>Площадь проектируемой территории:</b>	га	<b>1,7414</b>
2	<b>Площадь проектируемой территории по формам собственности:</b>		
2.1	земли федеральной собственности	га	-
2.2	земли региональной собственности	га	-
2.3	земли муниципальных образований	га	-
2.4	земли частной собственности	га	<b>1,7414</b>
3	<b>Площадь проектируемой территории по категории земель:</b>		
3.1	земли сельскохозяйственного назначения	га	-
3.2	земли населенных пунктов	га	<b>1,7414</b>
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	<b>Вид разрешенного использования:</b>		
4.1	для индивидуального жилищного строительства	га	<b>1,0722</b>
4.2	коммунальное обслуживание	га	-
4.3	улично-дорожная сеть	га	<b>0,5033</b>

Проект межевания территории М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта
- Красные линии проектируемые
- Границы участков согласно государственного кадастрового учета
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Расстояние до линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Номера проектируемых участков
- Проектируемый земельный участок с видом разрешенного использования "улично-дорожная сеть"
- Публичный сервитут
- Элементы планировочной структуры
- Планируемые кварталы индивидуальной жилой застройки
- Улично-дорожная сеть

Система координат - мск 61. Зона 2  
Система высот - Балтийская

				585-2021-ПМ1		
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0050101:2584		
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть.	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т. Г.		11.21		ПМ	1
				Проект межевания территории.	ООО "Архитектура и градостроительство"	
Выполнил	Москалец К. А.		11.21			