

ООО «Архитектура и градостроительство»

**Проект внесения изменений в проект планировки
территории и проект межевания территории, в состав
которой входит земельный участок с кадастровым
номером 61:02:0070202:61, расположенный по адресу:
Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская,
ул. Колхозная, 20а.**

Проект межевания территории

Основная часть

07-2022-ПМЗ

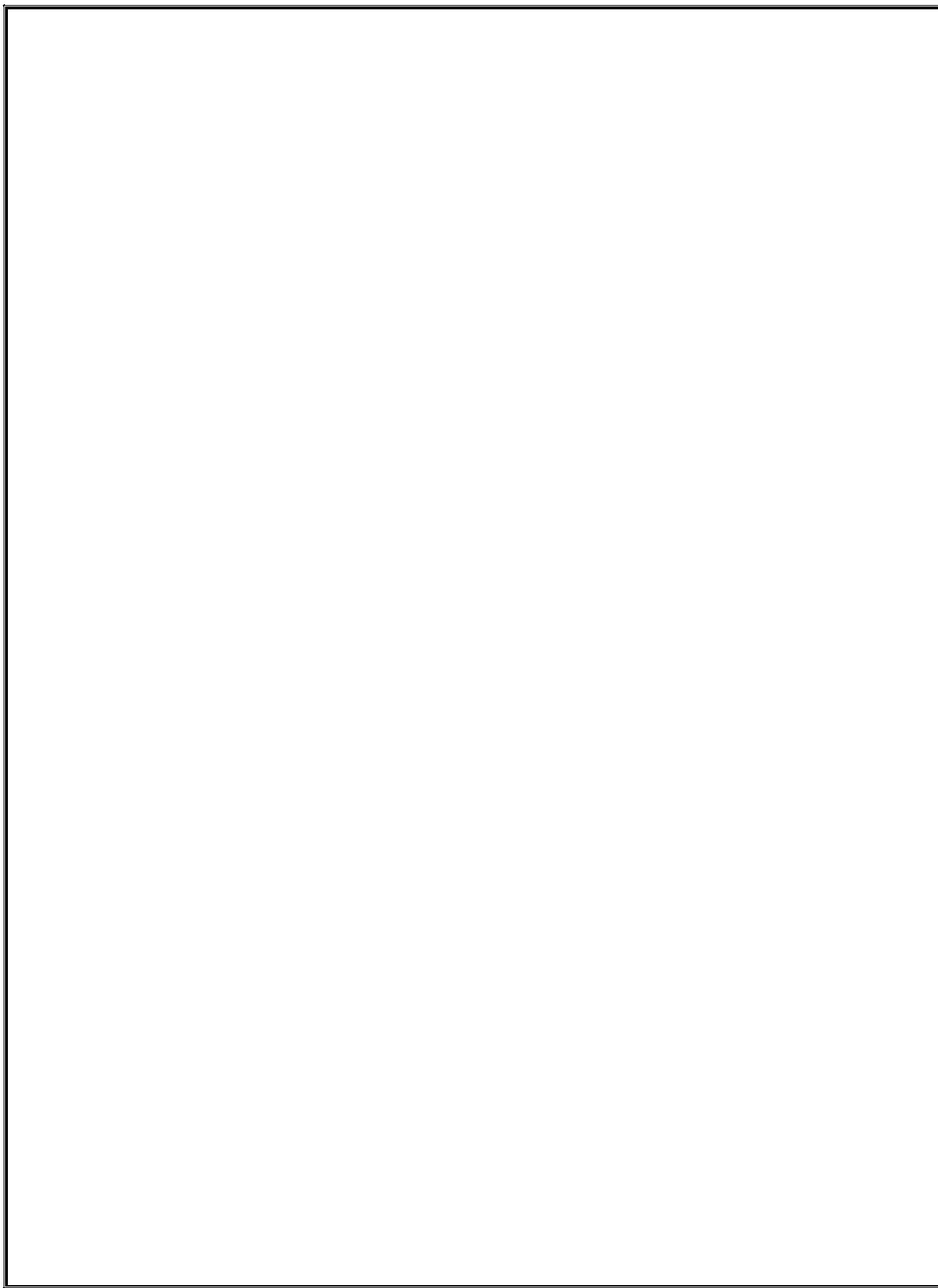
Том 3

Директор

Войнова Т.Г.

г. Аксай

2022 г.



Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0070202:61, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная, 20а.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Прим.
1	07-2022-ПП1	Том 1. Проект межевания территории. Основная часть.	
2	07-2022-ПП2	Том 2. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	07-2022-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	07-2022-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 61:02:0070202:61, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная, 20а.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	07-2022-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	07-2022-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	07-2022-ПМ1.ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Мишкинского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории.		
	4.1	Сведения об образуемых земельных участках.		
	4.2	Сведения о границах территории, перечень координат характерных точек границ территории в отношении которой утверждается проект межевания.		
4	07-2022-ПМ1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж межевания территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 07 от 12.01.2022г. «О разрешении разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0070202:61, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная, 20а».

- Постановления Администрации Аксайского района № 296 от 12.04.2022г. «О внесении изменений в постановление Администрации Аксайского района от 12.01.2022 № 07»

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- Генеральным планом Мишкинского сельского поселения в редакции решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020г. № 536;
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район», в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от «17» сентября 2021 года № 616;
- Правилами землепользования и застройки Мишкинского сельского поселения в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020г. № 537.

Проект межевания 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 с целью

формирования земельных участков (для определения местоположения границ образуемых земельных участков) с видом разрешенного использования «деловое управление», «площадки для занятия спортом».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «Архитектура и градостроительство» в июле 2021 года в М 1:500.

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

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в центральной части ст. Мишкинская, Мишкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта межевания граничит:

- с севера – земельный участок по ул. Колхозная, 18 с кадастровым номером 61:02:0070202:60 и земельный участок по ул. Колхозная, 20 для ведения личного подсобного хозяйства.

- с запада и востока – земли муниципального образования «Мишкинское сельское поселение», улица Колхозная;

- с юга – земельный участок по ул. Просвещения, 54-б с кадастровым номером 61:02:0070202:1990, земельный участок по ул. Просвещения 54 -а, с кадастровым номером 61:02:0070202:55, земельный участок по ул. Просвещения, 54 «а», с кадастровым номером 61:02:0070202:1937.

- по западной и восточной границе участка проходит линия ЛЭП 0.4 кВ.

- по южной границе участка проходит водопровод, газ низкого давления. (воздушная линия)

В соответствии с действующим генеральным планом Мишкинского

сельского поселения участок проектирования расположен в зоне специализированной общественной застройки.

Разработка проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0070202:61, осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

Согласно Правилам землепользования и застройки Мишкинского сельского поселения участок расположен в зоне размещения объектов культуры (в т. ч. культовых зданий).

Проектом планировки запроектированы элементы планировочной структуры: территории общего пользования (улично-дорожная сеть), в увязке с красными линиями территорий общего пользования, в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Мишкинского сельского поселения и в соответствие с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Мишкинского сельского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в ст. Мишкинская Мишкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

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

Климат Мишкинского 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 = 3233.

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-западной части участка.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

4.1 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).

Проектом межевания осуществляется образование следующих земельных участков:

-Земельный участок ЗУ1 путем перераспределения территории, государственная собственность на которую не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 61:02:0070202:61.

Данное перераспределение позволит исключить вклинивание территорий из которых, в соответствии с градостроительной документацией, невозможно образовать самостоятельные земельные участки и исключить вклинивания, вкрапливания, и изломанности границ.

Земельный участок ЗУ1	
Площадь каждого земельного участка	5692 кв.м
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная, 20а
Вид разрешенного использования	«Деловое управление»
Категория земель	Земли населенных пунктов

Обозначение характерных точек границ земельного участка ЗУ1	Координаты точек	
	X	Y
1	437343.08	2228534.35
2	437331.79	2228566.32
3	437341.67	2228570.68
4	437337.90	2228577.72
5	437338.79	2228578.06
6	437337.21	2228581.19
7	437336.35	2228581.00
8	437324.87	2228605.63
9	437322.87	2228609.92
10	437251.74	2228584.39

-Земельный участок ЗУ2 формируется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок ЗУ2	
Площадь каждого земельного участка	931 кв. м
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная
Вид разрешенного использования	«площадки для занятия спортом»
Категория земель	Земли населенных пунктов

Обозначение характерных	Координаты точек
-------------------------	------------------

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0070202:61, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная, 20а.

точек границ земельного участка ЗУ2	X	Y
13	437256.06	2228552.16
14	437244.47	2228583.87
15	437217.67	2228574.11
16	437228.45	2228544.52

-Земельный участок ЗУ3 формируется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок ЗУ3	
Площадь каждого земельного участка	161 кв. м
Адрес земельных участков	Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная
Вид разрешенного использования	«благоустройство территории»
Категория земель	Земли населенных пунктов

Обозначение характерных точек границ земельного участка ЗУ2	Координаты точек	
	X	Y
17	437229.93	2228540.35
16	437228.45	2228544.52
18	437226.35	2228550.05
19	437211.34	2228544.52
20	437210.80	2228544.33

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0070202:61, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Мишкинская, ул. Колхозная, 20а.

21	437213.81	2228535.74
----	-----------	------------

**4.2 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, ПЕРЕЧЕНЬ
КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В
ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.**

Обозначение характерных точек границ проектируемой территории	Координаты точек	
	X	Y
1	437387.10	2228623.93
2	437380.93	2228636.02
3	437322.51	2228610.85
4	437250.45	2228584.99
5	437248.09	2228591.44
6	437242.45	2228589.38
7	437244.07	2228584.84
8	437216.36	2228574.71
9	437227.83	2228543.31
10	437256.41	2228551.22
11	437258.68	2228545.01
12	437264.53	2228547.15

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Проектируемые красные линии
- Красная линия отменяемая
- Красная линия существующая
- Границы земельных участков, состоящих на кадастровом учете
- Формируемый земельный участок с видом разрешенного использования "хранение автотранспорта"
- Формируемый земельный участок с видом разрешенного использования "площадки для занятий спортом"
- Формируемый земельный участок с видом разрешенного использования "благоустройство территории"
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, (расстояние от красных линий до линии отступа 5,0 метров)

500 кв.м Площадь участка

3Y1 Номер земельного участка

Элементы планировочной структуры

Улично-дорожная сеть (территории общего пользования)

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

07-2022-ПМ1

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Директор	Войнова Т.Г.		01.22
Выполнил	Полов А.В.		01.22

Студия	Лист	Листов
ПП	1	1

Чертеж межевания территории, М 1:500

ООО "Архитектура и градостроительство"
г. Аксай
2022 г.