

ООО «Архитектура и Градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0600010:1795

Проект межевания территории.

Основная часть

66-2021-ПМ1

Том 3

ООО «Архитектура и Градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории, в состав которой входит земельный участок
с кадастровым номером 61:02:0600010:1795

Проект межевания территории.

Основная часть

66-2021-ПМ1

Том 3

Директор:

Войнова Т.Г.

г. Аксай
2021 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

п№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	66-2021-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	66-2021-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	66-2021-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	66-2021-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примеч.
1	66-2021-ПМ1. С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	66-2021-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	66-2021-ПМ1. ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1	Общие положения		
	2	Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Большелогского сельского поселения		
	3	Природно-климатические условия		
	4	Проект межевания территории, сведения об образуемых земельных участках		
	5	Технико-экономические показатели проекта межевания территории		
4	66-2021-ПМ1. ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж межевания территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района № 66 от 9 февраля 2021 г. «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1795».

- Задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1795.

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);
2. Генеральным планом Большелогского сельского поселения, утвержденным решением Собрании депутатов Большелогского сельского поселения от 25.02.2009 №24, (Ред. решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №527)
3. Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, утвержденными решением Собрании депутатов Большелогского сельского поселения от 26.11.2009 №24, (Ред. решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №528)

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «коммунальное обслуживание», «улично-дорожная сеть», «магазины».

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки, выполненной ООО «ЗЕМЕЛЯ» в декабре 2020г в масштабе 1:500 и представленной на электронном носителе.

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

Территория, охватываемая проектом межевания, расположена в х. Большой Лог Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – участок с кадастровым номером 61:02:0600010:13590 (улица Владимирская);
- с востока, юга, запада – территория муниципального образования «Большелогское

сельское поселение».

Проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Границы зоны ограничения строительства по высоте (приказ Минобороны РФ 455 дсп от 02.11.2006);
- Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный), подзоны не установлены;
- ЗОУИТ 61:02-6.917 «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6)»;
- ЗОУИТ 61:02-6.120 «Охранная зона линии электропередач ВЛ 110 кВ Р-4 - АС6, расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ст. Старочеркасская, ул. Днепропетровская № 54/1, ул. Мира № 13»;
- ЗОУИТ 61:02-6.165 «Охранная зона подземного газопровода высокого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Реконструктор, от ГРС Аксайский до ГРП».

В соответствии с действующим генеральным планом Большелогского 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 61:02:0600010:1795, осуществляется в соответствии с планировочной структурой и функциональным зонированием действующего генерального плана.

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

Проектом межевания запроектированы элементы планировочной структуры: кварталы под застройку индивидуальными жилыми домами и 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 действующего генерального плана Большелогского сельского поселения и в соответствии с градостроительными регламентами действующих Правил землепользования и застройки Большелогского сельского поселения.

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в х. Большой Лог Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 °С.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 °С.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 °С.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °С.

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м²).

Снежный покров неустойчивый, средняя высота 15-20 см. Наибольшая глубина промерзания почвы – 60 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Грунты – суглинок тяжелый пылеватый твердый, просадочный, незасоленный; суглинок тяжелый пылеватый полутвердый, непросадочный, незасоленный; (тип просадочности грунтов уточнить после проведения инженерно-геологических изысканий).

Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Грунтовые воды – ниже 20 м.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м²).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Планировочная структура проектируемой территории существующая и учитывает основные положения разработанного генерального плана Большелогского сельского поселения.

В проекте межевания территории отображены красные линии, установленные в проекте планировки территории.

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

Проект межевания территории разработан для формирования земельных участков с видами разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «коммунальное обслуживание», «улично-дорожная сеть».

Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1795, а так же вид разрешенного использования образуемых земельных участков приведен ниже в таблицах.

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗУ1

Площадь ЗУ40	11712,0 кв. м
Адрес земельного участка	Ростовская область, р-н Аксайский, х. Большой Лог
Вид разрешенного использования	«Улично-дорожная сеть»
Категория земель	Земли населенных пунктов

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗУ 2	
Площадь ЗУ 4	853,4 кв. м
Адрес земельного участка	Ростовская область, р-н Аксайский, х. Большой Лог
Вид разрешенного использования	«Коммунальное обслуживание»
Категория земель	Земли населенных пунктов

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗУ 3, ЗУ 4, ЗУ 5, ЗУ 6, ЗУ 7, ЗУ 8, ЗУ 9, ЗУ 10, ЗУ 11, ЗУ 12, ЗУ 13, ЗУ 14, ЗУ 15, ЗУ 16, ЗУ 17, ЗУ 18, ЗУ 19, ЗУ 20, ЗУ 21, ЗУ 22, ЗУ 23, ЗУ 24, ЗУ 25, ЗУ 26, ЗУ 28, ЗУ 29, ЗУ 30, ЗУ 31, ЗУ 32, ЗУ 33	
Обозначение земельных участков:	Площадь земельных участков:
ЗУ3	510,3 кв. м
ЗУ4	516,2 кв. м
ЗУ5	521,2 кв. м
ЗУ6	527,6 кв. м
ЗУ7	533,3 кв. м
ЗУ8	539,1 кв. м
ЗУ9	544,9 кв. м
ЗУ10	550,7 кв. м
ЗУ11	559,4 кв. м
ЗУ12	510,0 кв. м
ЗУ13	515,7 кв. м
ЗУ14	522,2 кв. м

	ЗУ15	527,3 кв. м
	ЗУ16	533,0 кв. м
	ЗУ17	538,8 кв. м
	ЗУ18	544,6 кв. м
	ЗУ19	550,3 кв. м
	ЗУ20	564,1 кв. м
	ЗУ21	595,0 кв. м
	ЗУ22	601,3 кв. м
	ЗУ23	607,8 кв. м
	ЗУ24	614,1 кв. м
	ЗУ25	620,7 кв. м
	ЗУ26	595,8 кв. м
	ЗУ28	594,6 кв. м
	ЗУ29	601,3 кв. м
	ЗУ30	607,4 кв. м
	ЗУ31	613,7 кв. м
	ЗУ32	620,7 кв. м
	ЗУ33	595,9 кв. м
Адрес земельных участков		Ростовская область, р-н Аксайский, х. Большой Лог
Вид разрешенного использования		«Для индивидуального жилищного строительства»
Категория земель		Земли населенных пунктов

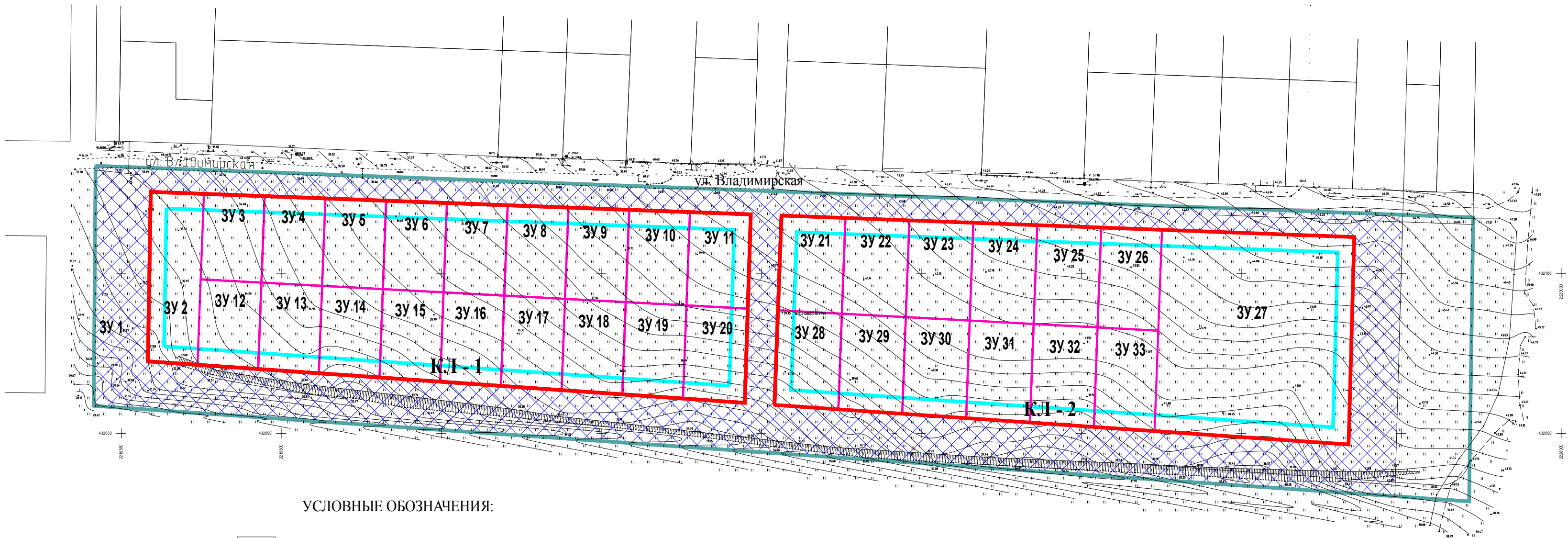
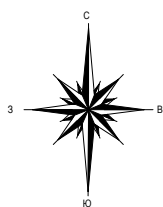
ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗУ27	
Площадь ЗУ22	3856,0 кв. м
Адрес земельного участка	Ростовская область, р-н Аксайский, х. Большой Лог
Вид разрешенного использования	«Коммунальное обслуживание»
Категория земель	Земли населенных пунктов

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	Площадь проектируемой территории:	га	3,52
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	3,52
3	Площадь проектируемой территории по категории земель:		
3.1	земли сельскохозяйственного назначения	га	-
3.2	земли населенных пунктов	га	3,52
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	Вид разрешенного использования:		-
4.1	Для индивидуального жилищного строительства.	га	1,68
	Коммунальное обслуживание	га	0,47
	Улично-дорожная сеть	га	1,37
5	Площадь публичных сервитутов	га	1,37

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проекта межевания
- Красные линии
- КЛ - 1** Название красных линий
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Границы проектируемых земельных участков.
- 3У 1** Номера проектируемых участков
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- Границы публичных сервитутов

Элементы планировочной структуры

- Кварталы под застройку

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

				66-2021-ПМ1		
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:1795		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Основная часть	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		09.21		ПМ	1
Архитектор	Москалец К.А.		09.21	Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"	