

ООО «Архитектура и градостроительство»

Проект планировки территории и проект межевания
территории в п. Октябрьский.

Проект межевания территории.

Основная часть

77-2023-ПМ1

Том 3

Директор:

Войнова Т.Г.

Исполнитель:

Манухин Н.Н.

г. Аксай
2023 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
1	77-2023-ПП1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	77-2023-ПП2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	77-2023-ПМ1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.	
4	77-2023-ПМ2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

№ п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Стр.	Примечание
1	77-2023-ПМ1.С	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
2	77-2023-ПМ1.СО	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	77-2023-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.	Публичный сервитут		
	6.	Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания		
4	77-2023-ПМ1.ГЧ	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	1	Чертеж межевания территории		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ 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.

В процессе подготовки документации по планировке территории из земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:3036 были образованы в соответствии с главой I.1. Земельного кодекса РФ земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0600004:3477, 61:02:0600004:3488, 61:02:0600004:3486, 61:02:0600004:3487, 61:02:0600004:3489, 61:02:0600004:3490, 61:02:0600004:3491, 61:02:0600004:3476, 61:02:0600004:3475, 61:02:0600004:3477, 61:02:0600004:3478, 61:02:0600004:3480, 61:02:0600004:3479, 61:02:0600004:3482, 61:02:0600004:3481, 61:02:0600004:3485, 61:02:0600004:3484, 61:02:0600004:3493, 61:02:0600004:3483, 61:02:0600004:3495, 61:02:0600004:3494, 61:02:0600004:3497, 61:02:0600004:3496, 61:02:0600004:3499, 61:02:0600004:3498, 61:02:0600004:3474, 61:02:0600004:3473.

Данным проектом межевания территории проектируется образование из земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:3477 земельных участков в соответствии с главой I.1. Земельного кодекса РФ.

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «Топограф» в апреле 2023 года в масштабе 1:1000 и представленной на электронном и бумажном носителе.

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

Территория, охватываемая проектом планировки, расположена в юго-западной части п. Октябрьский Аксайского района Ростовской области.

Территория для разработки проекта планировки граничит:

- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:2761,

61:02:0600004:2762, 61:02:0600004:2763, 61:02:0600004:2764.

- с юга - земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:2954; 61:02:0600004:2960;

- с востока – лесополоса;

- с запада – земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:3492.

Территория проектирования обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- ЗОУИТ 61:02-6.450 «Зона с особыми условиями использования территории;

- ЗОУИТ 61:00-6.1405 «Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов)» (3, 4, 5, 6 подзоны).

3. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Проектируемая территория расположена в п. Октябрьский, Щепкинского сельского поселения 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 (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м²).

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.

Сейсмичность района, согласно СНиП II-7-81* составляет 6 баллов.

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.

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,

подтопление в период 1% паводков.

Рельеф территории спокойный с общим понижением в северо-восточном направлении.

4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

В проекте межевания территории отображена красная линия, установленная проектом планировки территории.

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3488
Площадь земельного участка	4000 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	предпринимательство, деловое управление, рынки, магазины, выставочно-ярмарочная деятельность, приюты для животных, хранение автотранспорта, обеспечение сельскохозяйственного производства, производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, с нефтехимическая промышленность, связь, склад, складские площадки, целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность, служебные гаражи, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, стоянка транспортных средств, электронная промышленность, ювелирная промышленность
Категория земель	земли населённых пунктов

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3486; 61:02:0600004:3487; 61:02:0600004:3476; 61:02:0600004:3478;
-----------------------------------	--

	61:02:0600004:3480; 61:02:0600004:3479; 61:02:0600004:3482; 61:02:0600004:3481; 61:02:0600004:3493; 61:02:0600004:3495; 61:02:0600004:3497; 61:02:0600004:3499; 61:02:0600004:3475; 61:02:0600004:3477 61:02:0600004:3485.
Площадь земельного участка	2500 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	предпринимательство, деловое управление, рынки, магазины, выставочно-ярмарочная деятельность, приюты для животных, хранение автотранспорта, обеспечение сельскохозяйственного производства, производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, с нефтехимическая промышленность, связь, склад, складские площадки, целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность, служебные гаражи, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, стоянка транспортных средств, электронная промышленность, ювелирная промышленность
Категория земель	земли населённых пунктов

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3489
Площадь земельного участка	3525 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	предпринимательство, деловое управление, рынки, магазины, выставочно-ярмарочная деятельность, приюты для животных, хранение автотранспорта, обеспечение сельскохозяйственного производства, производственная деятельность, тяжелая

	промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, с нефтехимическая промышленность, связь, склад, складские площадки, целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность, служебные гаражи, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, стоянка транспортных средств, электронная промышленность, ювелирная промышленность
Категория земель	земли населённых пунктов

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3490
Площадь земельного участка	2863 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	предпринимательство, деловое управление, рынки, магазины, выставочно-ярмарочная деятельность, приюты для животных, хранение автотранспорта, обеспечение сельскохозяйственного производства, производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, с нефтехимическая промышленность, связь, склад, складские площадки, целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность, служебные гаражи, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, стоянка транспортных средств, электронная промышленность, ювелирная промышленность

Категория земель	земли населённых пунктов
------------------	--------------------------

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3491
Площадь земельного участка	2136 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	предпринимательство, деловое управление, рынки, магазины, выставочно-ярмарочная деятельность, приюты для животных, хранение автотранспорта, обеспечение сельскохозяйственного производства, производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, с нефтехимическая промышленность, связь, склад, складские площадки, целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность, служебные гаражи, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, стоянка транспортных средств, электронная промышленность, ювелирная промышленность
Категория земель	земли населённых пунктов

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3485
Площадь земельного участка	2456 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	предпринимательство, деловое управление, рынки, магазины, выставочно-ярмарочная деятельность, приюты для животных,

	хранение автотранспорта, обеспечение сельскохозяйственного производства, производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, с нефтехимическая промышленность, связь, склад, складские площадки, целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность, служебные гаражи, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, стоянка транспортных средств, электронная промышленность, ювелирная промышленность
Категория земель	земли населённых пунктов

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3474
Площадь земельного участка	2558 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	предпринимательство, деловое управление, рынки, магазины, выставочно-ярмарочная деятельность, приюты для животных, хранение автотранспорта, обеспечение сельскохозяйственного производства, производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность,

	с нефтехимическая промышленность, связь, склад, складские площадки, целлюлозно-бумажная промышленность, научно-производственная деятельность, служебные гаражи, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, стоянка транспортных средств, электронная промышленность, ювелирная промышленность
Категория земель	земли населённых пунктов

Условный номер земельного участка	61:02:0600004:3483, 61:02:0600004:3494, 61:02:0600004:3496, 61:02:0600004:3498, 61:02:0600004:3473.
Площадь земельного участка	2500 м2
Вид разрешенного использования земельного участка	Объекты дорожного сервиса, заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей.
Категория земель	земли населённых пунктов

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования
ЗУ1	12512	Улично-дорожная сеть

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

Линии отступа от красных линий в проекте устанавливаются градостроительными регламентами территориальной зоны, в состав которой входит проектируемая территория. Расстояние от красных линий до линий отступа не регламентируется.

5. ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ на чертеже межевания территории отображены границы публичного сервитута в границах образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» в целях обеспечения прохода или проезда.

Координаты границ зоны действия публичного сервитута в системе координат

МСК-61 (зона 2):

ПС1:

2	439994.19	2213259.32
3	439994.34	2213159.32
4	439743.63	2213157.21
5	439743.92	2213142.21
6	439994.36	2213144.32
7	439994.51	2213044.32
8	439745.84	2213042.25

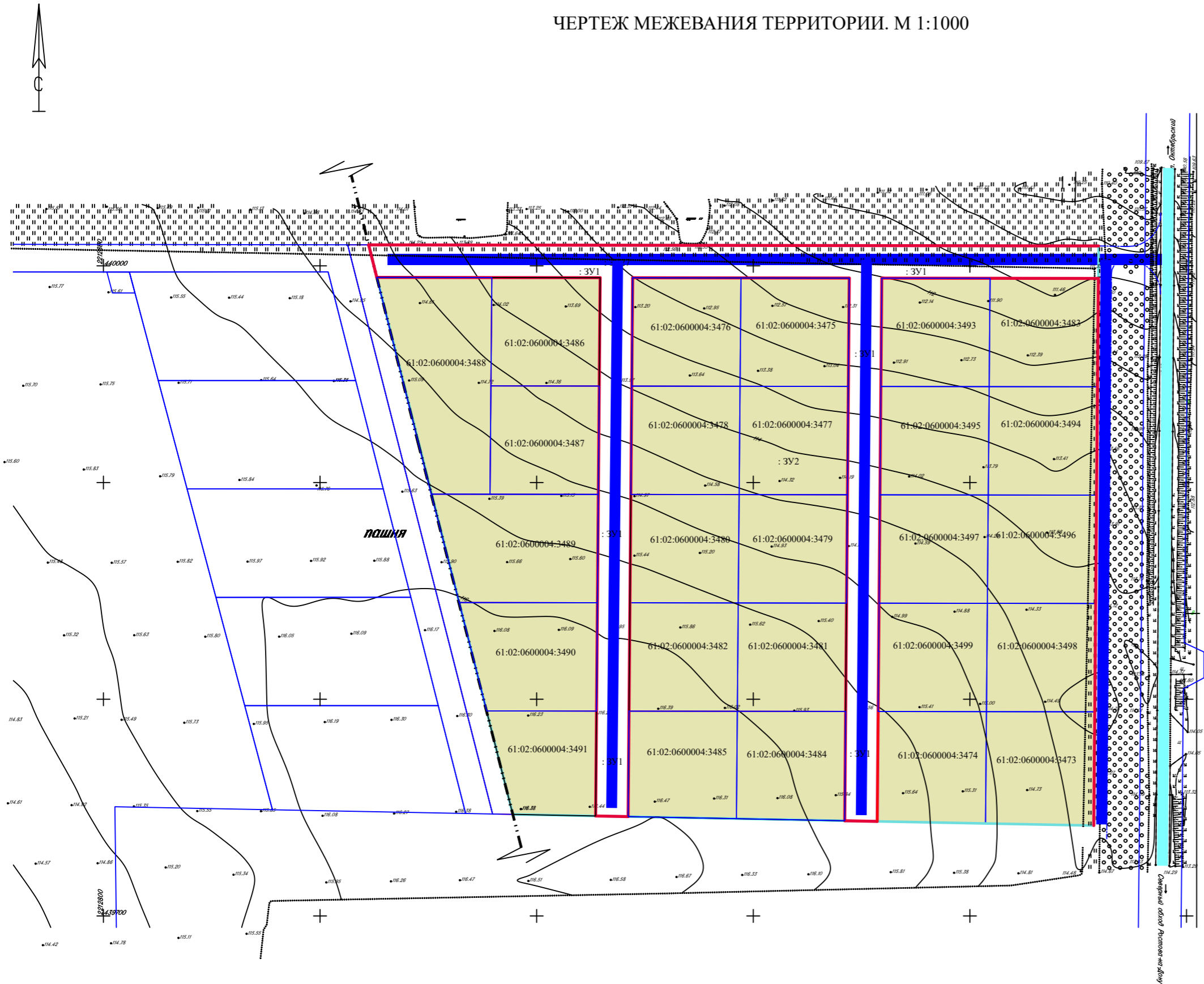
9	439746.13	2213027.24
10	439994.53	2213029.32
11	439994.68	2212926.19
12	440009.69	2212922.45
13	440009.19	2213259.45

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

Проектом межевания устанавливаются координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утверждается проект межевания. Координаты выполнены в системе МСК-61 (зона 2) и приведены ниже в таблице.

1	440009.69	2212922.45
2	440009.19	2213259.45
3	439741.71	2213257.20
4	439746.86	2212989.00

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:1000



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Граница населённого пункта
 - Граница территории межевания
 - Красная линия -проектируемая
 - Границы объектов недвижимости согласно сведениям ЕГРН
 - Кадастровые номера объектов недвижимости согласно сведениям ЕГРН в границах территории межевания
 - Границы формируемых земельных участков
 - Условное обозначение формируемых земельных участков
- Элементы планировочной структуры
- Существующая улично-дорожная сеть - автодорога "Подъезд от автодороги Магистраль"Дон"-п.Щепкин-г.Ростов-на-Дону" к п.Октябрьский"
 - Проектируемая улично-дорожная сеть
 - Проектируемые кварталы застройки промышленными, производственными, коммунальными и складскими объектами V класса опасности

				77-2023-ПМ1		
				Проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:3036.		
Должность	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Основная часть	Стадия	Лист
Директор	Войнова Т.Г.		05.23 г.		ПМ	1
Выполнил	Манузин Н.Н.		05.23 г.	Чертеж межевания территории, М 1:1000	ООО "Архитектура и градостроительство"	