

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ВВЕДЕНИЕ

Проект корректировки проекта межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Платова, Шевченко, площадью 30 га разработан в соответствии с:

1. Нормативами градостроительного проектирования «Аксайский район» 2016 г.
2. Генеральным планом Аксайского городского поселения.
3. Правилами землепользования и застройки Аксайского городского поселения.

Проект межевания разработан на основе топографической съемки территории, выполненной АМУП «Архитектура и градостроительство» и представлен в виде топографического плана М1:1000 на бумажном носителе и в электронном виде.

Данным проектом межевания устанавливаются границы земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы зон действия публичных сервитутов.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

1.1. Размещение участка, охватываемого проектом межевания в планировочной структуре Аксайского городского поселения

Территория для разработки проекта межевания расположена в г. Аксае, Аксайского района Ростовской области.

Территория проектирования граничит:

- с севера – ул. Садовая;
- с юга – ул. Платова;
- с востока – существующая сложившаяся застройка;
- с запада – существующая сложившаяся застройка.

1.2. Природно-климатические условия

Климатические условия территории проектирования

Проектируемая территория расположена в г. Аксае, Аксайского района Ростовской области, территория которого отнесена к климатическому району – Ш 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.

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.

Рельеф территории проектирования

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

1.3. Современное использование территории

Территория для разработки проекта межевания расположена в г. Аксае, Аксайского района Ростовской области.

Территория проектирования граничит:

- с севера – ул. Садовая;
- с юга – ул. Платова;
- с востока – существующая сложившаяся застройка;
- с запада – существующая сложившаяся застройка.

Проектируемая территория обременена транзитными инженерными сетями, внутриквартальными инженерными сетями и их охранными зонами, а также территория разработки проекта межевания полностью расположена в приаэродромной зоне.

2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

2.1. Размещение в системе функционального зонирования населенного пункта

Планировочная структура территории проектирования учитывает основные положения разработанного генерального плана Аксайского городского поселения.

2.2. Предложения по межеванию территории

Проект межевания выполнен в системе координат МСК-61.

Проектом межевания определяются площадь и границы формируемых и исправляемых, путем изменения конфигурации, земельных участков.

Сведения о формируемых земельных участках:

Формирование границ земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120121:265 осуществляется путем исправления реестровой ошибки границ земельного участка.

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 61:02:0120121:265		
Площадь земельного участка 61:02:0120121:265	20 050,00 кв.м.	
Вид разрешенного использования	Код 3.5 Образование и просвещение	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Обозначение характерных точек границ земельного	Координаты точек	
	X	Y

участка 61:02:0120121:265		
1	426992.29	2216179.11
2	427016.75	2216259.30
3	426994.62	2216270.13
4	426978.49	2216275.11
5	426978.25	2216272.12
6	426976.39	2216268.86
7	426941.73	2216276.87
8	426944.53	2216289.60
9	426941.19	2216290.81
10	426931.35	2216294.49
11	426930.11	2216294.84
12	426917.38	2216282.66
13	426888.59	2216254.75
14	426877.08	2216266.29
15	426850.00	2216242.42
16	426837.09	2216183.65
17	426829.57	2216140.54
18	426830.52	2216137.25
19	426876.91	2216116.71
20	426883.76	2216121.15
21	426894.91	2216154.50
22	426920.01	2216146.00
23	426925.79	2216144.05
24	426974.02	2216160.55
25	426981.58	2216182.57

Образование ЗУ:1 осуществляется из земель муниципального образования «Аксайское городское поселение».

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗУ:1		
Площадь земельного участка ЗУ:1	9 915,00 кв.м.	
Вид разрешенного использования	Код 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Обозначение характерных точек границ земельного участка ЗУ:1	Координаты точек	
	X	Y
22	426920.01	2216146.00
21	426894.91	2216154.50
20	426883.76	2216121.15
19	426876.91	2216116.71
18	426830.52	2216137.25
17	426829.57	2216140.54
16	426837.09	2216183.65
15	426850.00	2216242.42
14	426877.08	2216266.29
13	426888.59	2216254.75
12	426917.38	2216282.66
26	426905.21	2216294.02
27	426916.80	2216305.30
28	426926.07	2216381.26

29	426918.29	2216383.15
30	426871.37	2216394.54
31	426853.19	2216410.11
32	426816.79	2216414.39
33	426767.54	2216412.04
34	426765.21	2216398.12
35	426765.63	2216398.51
36	426826.05	2216401.38
37	426849.61	2216395.86
38	426852.48	2216394.38
39	426871.62	2216383.09
40	426910.30	2216372.74
41	426894.25	2216312.86
42	426899.01	2216311.30
43	426895.06	2216297.31
44	426881.34	2216293.49
45	426873.74	2216277.90
46	426866.53	2216273.23
47	426856.61	2216270.92
48	426847.63	2216269.68
49	426843.20	2216270.65
50	426830.26	2216274.25
51	426825.21	2216245.70
52	426835.69	2216242.99
53	426831.12	2216217.24
54	426830.03	2216209.69
55	426832.86	2216208.99

56	426816.08	2216136.26
57	426805.69	2216099.99
58	426770.62	2216113.92
59	426732.35	2216126.16
60	426731.55	2216126.53
61	426660.70	2216151.01
62	426658.79	2216145.43
63	426689.85	2216132.20
64	426704.38	2216127.39
65	426713.33	2216122.26
66	426713.21	2216122.01
67	426729.11	2216115.12
68	426766.74	2216097.96
69	426769.58	2216107.34
70	426804.64	2216093.42
71	426820.96	2216128.97
72	426833.64	2216123.97
73	426886.95	2216102.95
74	426887.55	2216102.77
75	426893.26	2216121.84
76	426893.79	2216123.60
77	426897.28	2216134.13
78	426900.84	2216137.44
79	426905.87	2216138.65
80	426916.33	2216135.11

Образование ЗУ:2 осуществляется из земель муниципального образования «Аксайское городское поселение».

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗУ:2		
Площадь земельного участка ЗУ:2	6 391,00 кв.м.	
Вид разрешенного использования	Код 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Обозначение характерных точек границ земельного участка ЗУ:2	Координаты точек	
	X	Y
81	427174.56	2216132.90
82	427204.96	2216230.81
83	427147.40	2216248.23
84	427145.98	2216244.02
85	427146.79	2216243.79
86	427142.41	2216229.62
87	427130.39	2216233.04
88	427127.29	2216222.65
89	427139.24	2216219.14
90	427127.54	2216179.63
91	427115.27	2216183.42
92	427111.92	2216171.68
93	427113.74	2216172.11
94	427122.26	2216169.60

95	427116.11	2216150.18
----	-----------	------------

Формирование: ЗУЗ осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120121:4750.

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗУ:3		
Площадь земельного участка ЗУ:3	4 548,00 кв.м.	
Вид разрешенного использования	Код 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Обозначение характерных точек границ земельного участка ЗУ:3	Координаты точек	
	X	Y
98	426764.68	2216041.97
99	426774.19	2216063.77
100	426732.42	2216082.49
101	426736.93	2216092.54
104	426778.92	2216073.70
105	426783.99	2216084.34
106	426860.77	2216049.91
107	426845.95	2216005.49

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА :4750(ост)	
Площадь земельного участка	5 788,00 кв.м.

участка :4750(ост)		
Вид разрешенного использования	Код 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Обозначение характерных точек границ земельного участка :4750(ост)	Координаты точек	
	X	Y
69	426769.58	2216107.34
70	426804.64	2216093.42
71	426820.96	2216128.97
73	426886.95	2216102.95
96	426859.12	2216019.76
97	426853.25	2216002.21
98	426764.68	2216041.97
107	426845.95	2216005.49
106	426860.77	2216049.91
105	426783.99	2216084.34
104	426778.92	2216073.70
101	426736.93	2216092.54
102	426741.66	2216103.08
103	426765.84	2216095.00

Формирование :ЗУ4 осуществляется путем объединения земельного участка :4750(ост) и земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120121:1950.

ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА :ЗУ4		
Площадь земельного участка :ЗУ4	9 197,00 кв.м.	
Вид разрешенного использования	Код 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Обозначение характерных точек границ земельного участка :ЗУ4	Координаты точек	
	X	Y
69	426769.58	2216107.34
70	426804.64	2216093.42
71	426820.96	2216128.97
73	426886.95	2216102.95
96	426859.12	2216019.76
97	426853.25	2216002.21
113	426837.45	2215955.00
112	426760.39	2215980.62
111	426764.93	2215990.60
110	426792.56	2215978.90
109	426806.16	2216010.90
108	426760.14	2216031.56
98	426764.68	2216041.97
107	426845.95	2216005.49
106	426860.77	2216049.91
105	426783.99	2216084.34

104	426778.92	2216073.70
101	426736.93	2216092.54
102	426741.66	2216103.08
103	426765.84	2216095.00

Проектом межевания устанавливаются границы зон действия публичных сервитутов в границах проектируемых красных линий. Публичный сервитут устанавливается на земельном участке :ЗУ4, образованном путем объединения земельного участка :4750(ост) и земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120121:1950.

Каталог координат границ зон действия публичных сервитутов

22	426920.01	2216146.00
21	426894.91	2216154.50
20	426883.76	2216121.15
19	426876.91	2216116.71
18	426830.52	2216137.25
17	426829.57	2216140.54
16	426837.09	2216183.65
15	426850.00	2216242.42
14	426877.08	2216266.29
13	426888.59	2216254.75
12	426917.38	2216282.66
26	426905.21	2216294.02
27	426916.80	2216305.30
28	426926.07	2216381.26

29	426918.29	2216383.15
30	426871.37	2216394.54
31	426853.19	2216410.11
32	426816.79	2216414.39
33	426767.54	2216412.04
34	426765.21	2216398.12
35	426765.63	2216398.51
36	426826.05	2216401.38
37	426849.61	2216395.86
38	426852.48	2216394.38
39	426871.62	2216383.09
40	426910.30	2216372.74
41	426894.25	2216312.86
42	426899.01	2216311.30
43	426895.06	2216297.31
44	426881.34	2216293.49
45	426873.74	2216277.90
46	426866.53	2216273.23
47	426856.61	2216270.92
48	426847.63	2216269.68
49	426843.20	2216270.65
50	426830.26	2216274.25
51	426825.21	2216245.70
52	426835.69	2216242.99
53	426831.12	2216217.24
54	426830.03	2216209.69
55	426832.86	2216208.99

56	426816.08	2216136.26
57	426805.69	2216099.99
58	426770.62	2216113.92
59	426732.35	2216126.16
60	426731.55	2216126.53
61	426660.70	2216151.01
62	426658.79	2216145.43
63	426689.85	2216132.20
64	426704.38	2216127.39
65	426713.33	2216122.26
66	426713.21	2216122.01
67	426729.11	2216115.12
68	426766.74	2216097.96
96	426808.83	2216078.76
97	426829.15	2216123.29
72	426833.64	2216123.97
73	426886.95	2216102.95
74	426887.55	2216102.77
75	426893.26	2216121.84
76	426893.79	2216123.60
77	426897.28	2216134.13
78	426900.84	2216137.44
79	426905.87	2216138.65
80	426916.33	2216135.11