**Материалы по обоснованию (проект межевания территории)**

**1.СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  тома | Наименование | Примечания |
|  | **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** |  |
| 1 | **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ** |  |
| Пояснительная записка |  |
| Графическая часть |  |
| 2 | **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ** |  |
| Пояснительная записка |  |
| Приложения |  |
| Графическая часть |  |

**2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документов | Стр. | Примечание |
| **1** | **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ**  **ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ** | 2 |  |
| **2** | **СОДЕРЖАНИЕ ТОМА** | 3 |  |
| **3** | **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА** | 4 |  |
| **4** | **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ** | 7 |  |
| Лист 1 | Общие данные |  |  |
| Лист 2 | Схема расположения проектируемой территории в структуре населенного пункта |  |  |
| Лист 3 | Схема использования территории в период подготовки проекта межевания |  |  |
| Лист 4 | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий |  |  |

**3. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Пояснительная записка**

Настоящий проект межевания территории разработан на основании постановлений Администрации Белокалитвинского городского поселения от №51 от 15 февраля 2022г. «О разработке проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 61:04:0040110:6 по ул. 1-я Чехова в г. Белая Калитва, Ростовская обл.»

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания выполнен на топографической основе выполненной инженерами-геодезистами в 2021г в системе координат МСК-61 .

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Климатические условия района строительства умеренно континентальные, являются благоприятными для градостроительной деятельности:

• среднегодовая температура воздуха +3,50С;

• средняя температура января -6,70С;

• средняя температура июля +17,70С;

• безморозный период 177 дней в году;

• глубина снежного покрова 50-70 см;

• глубина промерзания почвы 80-100 см;

• преобладающее направление ветров южного и юго-западного направлений, скорость ветра в среднем составляет 4,0 м/сек;

• среднегодовое количество осадков 550 мм, из которых 70% выпадает в теплый период года.

Проектируемая территория площадью 2,97 га расположена в северной части г.Белая Калитва, в общественно-деловой зоне по ул. 1-я Чехова.

Территория ограничена:

• с севера и юга - застройкой индивидуальными жилыми домами.

• с востока - промышленные объекты;

• с запада - граница города.

На проектируемой территории существуют зоны с особыми условиями использования территорий, отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий и территорий объектов культурного наследия.

**Расчет нормативной площади земельных участков**

**1**.Согласно действующей редакции Правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 23 июля 2012 г № 112 № 54, проектируемая территория расположена в градостроительной зоне ОД16 «Общественно-деловая зона». Предельная и минимальная площадь земельных участков в зоне ОД; для вида разрешенного использования «Открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей» не установлена.

Результаты расчета проектной площади земельных участков в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  уч- ка | Адрес | Max. площадь зем.уч., кв.м | Min. площадь зем. уч., кв.м | Существующая площадь зем. участка, кв.м | Проектная площадь зем. участка, кв.м |
| ЗУ1 | Ростовская обл.,  г. Белая Калитва, в районе земельного участка по ул.1-я Чехова | - | - | - | 4960,0 |

*Земельный участок :ЗУ2 проектируемой площадью 4960,0 м2, соответствует местным нормативам градостроительного проектирования Белокалитвинского городского поселения.*

**Зоны с особыми условиями использования территорий**

На проектируемой территории есть зоны с особыми условиями использования территорий :

-охранная зона газопровода низкого давления -2м,

-охранная зона сетей 10 кВ -10м.

-охранная зона водопровода -3м.

Границы особо охраняемых природных территорий и территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

**Границы публичных сервитутов**.

Настоящим проектом публичные сервитуты не устанавливаются.

**4. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**