

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.01.2018

№ 195

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-П

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Город Волгодонск», рассмотрев протокол публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-П от 16.01.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-П от 23.01.2018, на основании письма заместителя директора ООО ПСФ «Новые технологии» И.П. Плахутина,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части микрорайона В-П согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части микрорайона В-П согласно приложению № 2.

3 Пресс-службе Администрации города Волгодонска (С.М. Черноусова) опубликовать постановление в газете «Волгодонская правда» в течение семи дней с даты принятия постановления.

4 Общему отделу Администрации города Волгодонска (Н.В. Чуприна) разместить постановление на официальном сайте Администрации города Волгодонска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5 Постановление вступает в силу со дня его принятия.

6 Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Волгодонска по строительству Ю.С. Забазнова.

Глава Администрации
города Волгодонска

В.П. Мельников

Проект вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Приложение №1 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 31.01.2018 № 195



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-16/17

Проект планировки части микрорайона В-П

Ростовская обл., г. Волгодонск, часть микрорайона В-П

ООО ПСФ «Новые технологии»

ИП Усов М.А.

Директор:

М.А. Усов

2017г.



Волгодонск 2017

Введение

Проект планировки территории части микрорайона В-II вдоль ул. Весенней и ул. Гагарина города Волгодонска Ростовской области разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ № 10/17 от 25.09.17 г.;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» 07.2017г.

Целью выполняемой работы является:

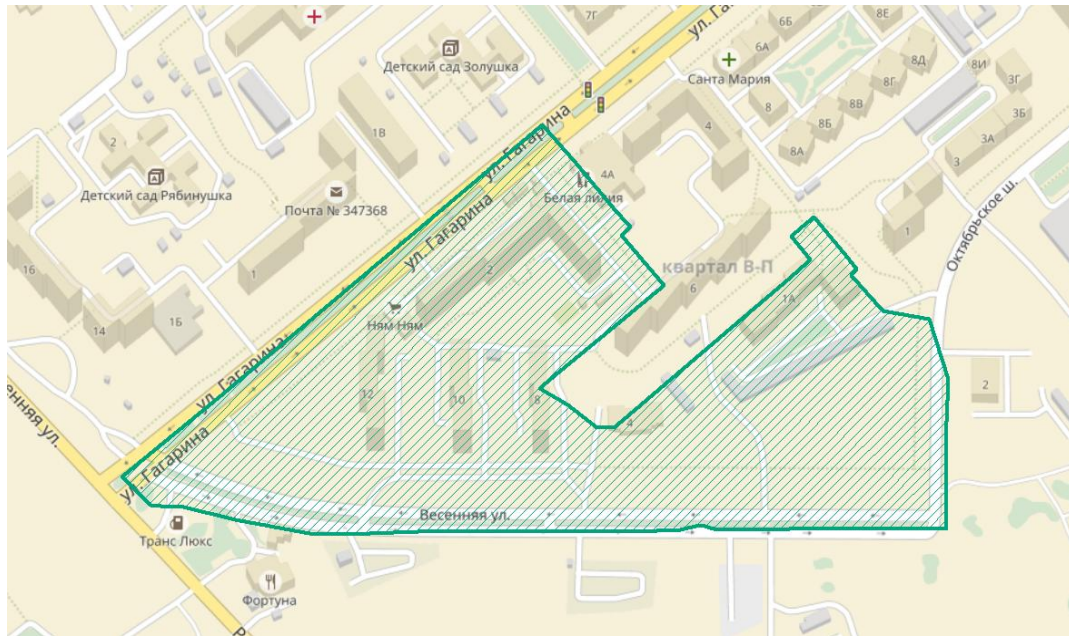
- упорядочивание границ земельных участков под существующими объектами капитального строительства (многоквартирные жилые дома) в соответствии с разработанным проектом планировки территории, формирование земельных участков - (территорий) общего пользования, а также участка под строительство продовольственного и промтоварного магазина с целью реализации права его аренды согласно действующему на территории Российской Федерации земельному законодательству;
- решение вопросов транспортной инфраструктуры;
- решение вопросов по обеспечению объектов капитального строительства инженерными сетями;
- планирование территории, вошедшей в зону проектирования.

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в городе Волгодонске Ростовской области вдоль ул. Гагарина и ул. Весенняя. Кадастровый квартал 61:48:0040221. Категория земли – земли населенных пунктов.

В границы проектируемой территории входят свободные от застройки городские земли. Проектом планировки предусмотрено формирование земельных участков для приведения в соответствие документов кадастрового учета и фактического размещения объектов на проектируемой территории. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определённым градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж-2 согласно статье 22 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 №190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск».

1.2 Схема расположения территории в границах проекта планировки и проекта межевания



2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2.1 Архитектурно-планировочная организация территории

Основным принципом организации территории в границах проекта планировки территории является повышение эффективности её использования в связи с размещением объектов жилищного строительства. Так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению проектируемой территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

Архитектурно-планировочные предложения по развитию прилегающей территории к проектируемому земельному участку разработаны с учетом сложившейся застройки, принятых ранее градостроительных решений и определяются следующими положениями:

- рациональная организация территории;
- благоустройство территорий жилых дворов, мест отдыха;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания.

Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определённым градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж-2.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

Проектом предложено использовать существующие проезды внутри микрорайона. Подъезд к формируемому участку осуществляется со стороны ул. Весенней. Существующий въезд на внутриквартальную территорию не отвечает действующим нормам и правилам (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), в связи с чем проектом предусматривается организация внутриквартального проезда со стороны ул. Весенней на расстоянии не менее 40 м от пересечения ул. Гагарина и ул. Весенней. Для удобства пешеходов проектом предусмотрено устройство пешеходных дорожек. Так же проектом предусмотрено размещения дополнительных парковочных мест со стороны улицы Гагарина.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: высадку газонов, деревьев и кустарников.

2.4 Организация рельефа

Отвод поверхностных вод осуществляется по дорогам, самотеком в пониженные места, а также водосборными решетками и далее по трубам дождевой канализации к очистным сооружениям.

2.5 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных внутри микрорайона.

2.6 Охрана окружающей среды

Проектом предусмотрен ряд мероприятий по уменьшению отрицательного воздействия освоения земельных участков на окружающую среду.

Неорганические отходы с участков (консервные банки, стекло и т.п.) должны удаляться в общественные мусоросборники и вывозиться в места переработки.

При размещении объектов капитального строительства на проектируемых территориях необходимо предусмотреть:

Защита растительного слоя почвы

При строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован в бурты и в дальнейшем использован при озеленении участков общего пользования. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снимать естественный растительный грунт и использовать его при посадках растений.

Защита территории участка и подземных вод от загрязнения

Необходимо организовать систему удаления твердых отходов в контейнеры с последующим вывозом на свалку. Жидкие хозяйственно-бытовые стоки отводятся в сеть канализации. Проектом предусмотрена организация сброса ливневых стоков с территории.

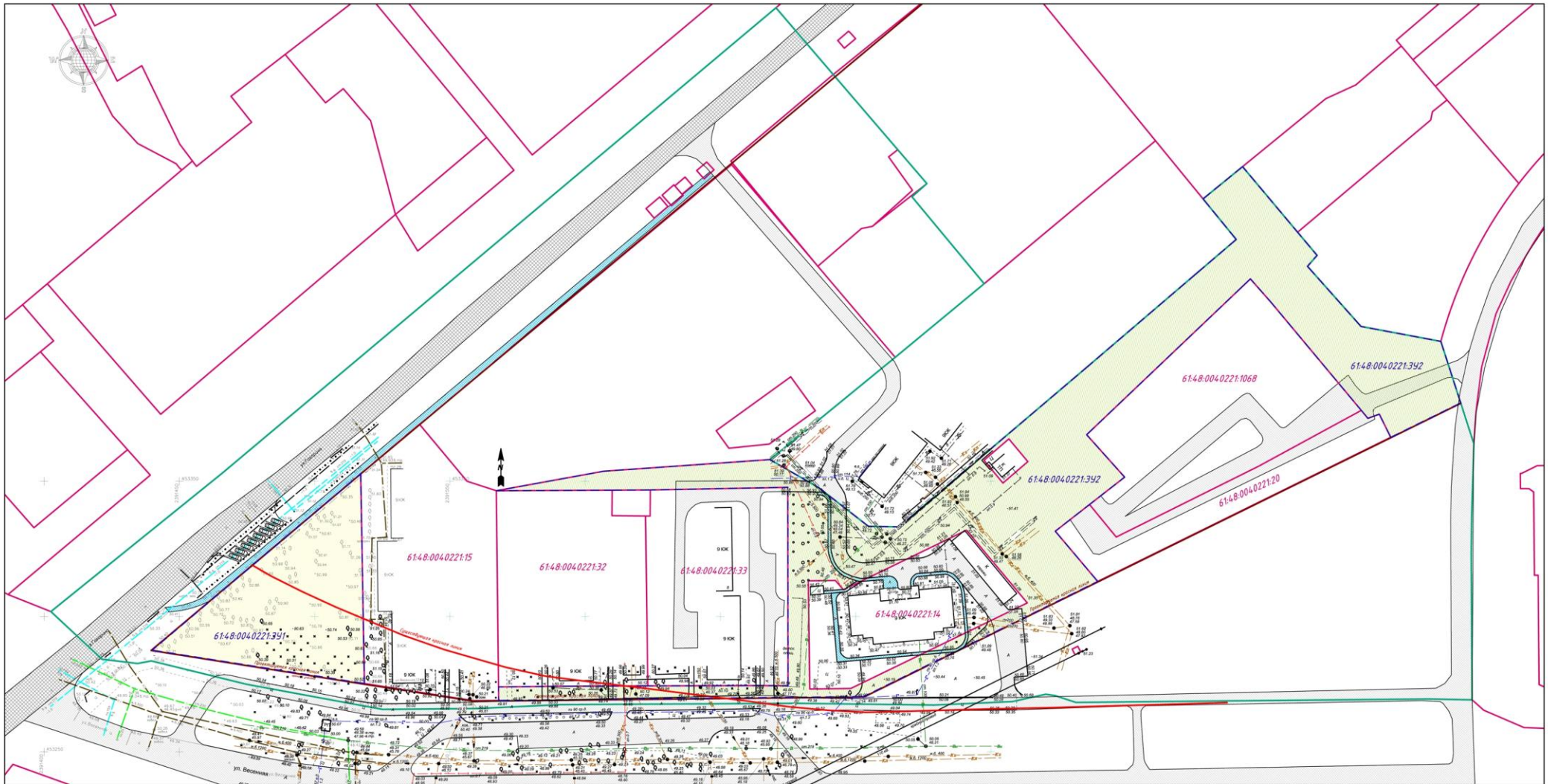
Мероприятия по охране подземных вод от загрязнения и истощения




К мероприятиям по предупреждению загрязнения и истощения подземных вод относятся:


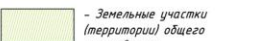
- устройство защитной гидроизоляции емкостных сооружений;
- содержание в чистоте территории;
- упорядочение хранения отходов на территории.

2.7 Противопожарные мероприятия






К вновь размещаемым и существующим объектам проектом предусмотрен проезд пожарных машин со стороны ул. Гагарина. Наружное пожаротушение обеспечивается от пожарных гидрантов, расположенных на территории застройки и обеспечивающих радиус пожаротушения не более 150м.



-  - Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
-  - Улицы и дороги местного значения;
-  - Пешеходные дорожки;

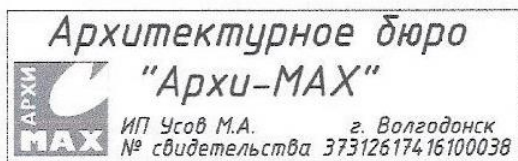
-  - Магазины продовольственные и промтоварные;
-  - Земельные участки (территории) общего пользования;

Условные обозначения:

-  - Границы формируемых земельных участков;
-  - Границы существующих земельных участков;
-  - Граница зоны проектирования;
-  - Проектируемая красная линия;
-  - Существующая красная линия.

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

						АМ-16/17-ПП			
						Ростовская обл., г.Волгодонск, часть микрорайона В-П Заказчик: ООО ПСФ "Новые технологии"			
Изм.	Кол.	Лист	Издк	Подп.	Дата	Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-П	Стадия	Лист	Листов
Разраб.			Айдукина А.Р.		11.17г		П	1	6
ГАП			Усов М.А.		11.17г				
Н. контр.			Лейва В.Н.		11.17г	Чертеж планировки территории (М 1:500)	Архитектурное бюро "Арху-МАХ" <small>ИП Усов М.А. г. Волгодонск № свидетельства 33702/174.01.0001.01</small>		



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-16/17

Проект межевания части микрорайона В-П

Ростовская обл., г. Волгодонск, часть микрорайона В-П

ООО ПСФ «Новые технологии»

ИП Усов М.А.

Директор:

М.А. Усов



2017г.

Введение

Проект межевания территории части микрорайона В-П вдоль ул. Весенней и ул. Гагарина города Волгодонска Ростовской области разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ № 16/17 от 07.11.17 г.;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» 07.2017г.

Целью выполняемой работы является:

- упорядочивание границ земельных участков под существующими объектами капитального строительства (многоквартирные жилые дома) в соответствии с разработанным проектом планировки территории, формирование земельных участков(территорий) общего пользования, а также участка под строительство продовольственного и промтоварного магазина с целью реализации права его аренды согласно действующему на территории Российской Федерации земельному законодательству;

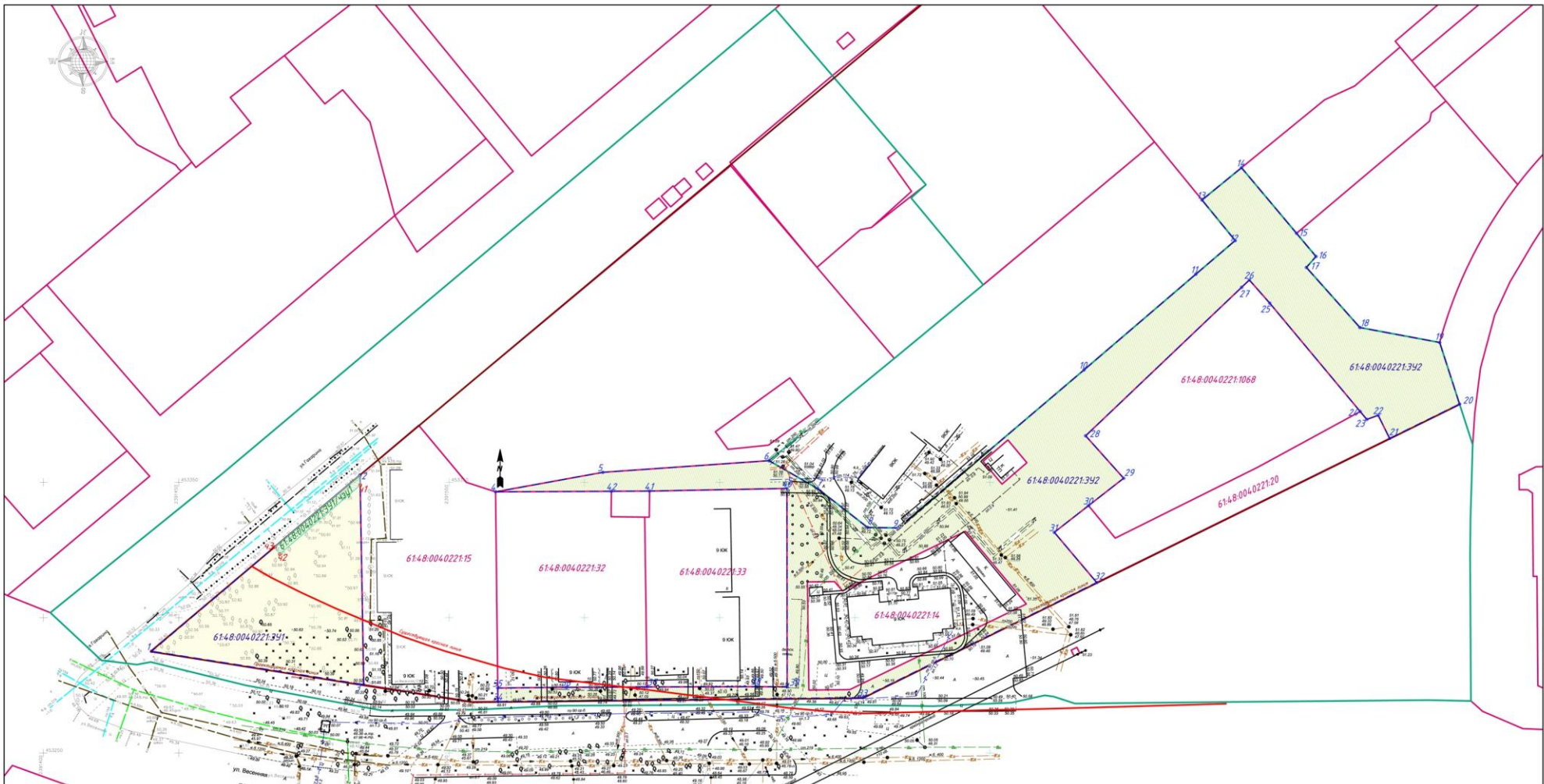
- решение вопросов межевания земельных участков и кадастрового учета.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

С целью увеличения эффективности использования территории формируются новые земельные участки:

– 61:48:0040221:ЗУ1, площадью 3031м², путем образования из свободных городских земель, а так же установления части земельного участка 61:48:0040221:ЗУ1/чзу1, площадью 122м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040221:ЗУ2, площадью 13040м², путем образования из свободных городских земель.



Экспликация земельных участков

№ п/п	Условное обозначение на плане	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором	Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки	Площадь земельного участка, м.кв.	Примечание
1	6148.004.0221.341	4.4 Магазины	Магазины продовольственные и протоварные	3031	Образование
2	6148.004.0221.342	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть,	13040	Образование

Условные обозначения:

- - - - - Границы формируемых земельных участков;
 - Границы существующих земельных участков;
 - Граница зоны проектирования;
 - Проектируемая красная линия;
 - Существующая красная линия.
- - Обременения земельного участка
 - - Магазины продовольственные и протоварные;
 - - Земельные участки (территории) общего пользования;

Экспликация частей земельных участков

№ п/п	Условное обозначение на плане	Наименование обременения земельного участка	Площадь земельного участка, м.кв.	Примечание
1	6148.004.0221.341/чз1	Охраняемая зона инженерных сетей	122	

						АМ-16/17-ПМ		
						Ростовская обл., г.Волгодонск, часть микрорайона В-П Заказчик: ООО ПСФ "Надые технологии"		
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	Стadia	Лист	Листов
Разраб.		Абдуллина АР			11.17г	П	1	1
ГАП		Усов М.А.			11.17г			
Н. контр.		Лейба В.Н.			11.17г			
						Чертеж межевания территории (М 1:500)		
						Архитектурное бюро "Архи-МАХ" ИП Усов М.А. Волгоград ИП Абдуллина АР Ростовская 11/17/17г. В.000000		

Взам. инв. № Подпись и дата Инв. № подл.

2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040221:ЗУ1 согласно статье 22 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» (далее Правила) - «4.4 Магазины» в соответствии с классификатором; «Магазины продовольственные и промтоварные» в соответствии с Правилами;

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040221:ЗУ2 согласно статье 22 Правил - «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования» в соответствии с классификатором; «Сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть» в соответствии с Правилами.