

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.02.2018

№ 406

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0040101 в районе земельного участка по бул. Великой Победы, 45

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 кадастрового квартала 61:48:0040101 в районе земельного участка по бул. Великой Победы, 45 от 24.10.2017, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0040101 в районе земельного участка по бул. Великой Победы, 45 от 31.10.2017, на основании обращения Медведева В.А.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0040101 в районе земельного участка по бул. Великой Победы, 45 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0040101 в районе земельного участка по бул. Великой Победы, 45 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

Приложение № 1 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 28.02.2018 № 406



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-170.02-17В

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0040101 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ПО БУЛ. ВЕЛИКОЙ ПОБЕДЫ, 45**

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, квартал А-2

Заказчик: Медведев Владимир Алексеевич

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:

 М.А. Усов

« ____ » _____ 2017г.

Заместитель директора
по проектированию:

 В.Н. Лейва

« ____ » _____ 2017г.

Волгодонск 2017

Введение

Проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0040101 в районе земельного участка по бул. Великой победы, 45 разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-170.02-17В от 22.02.17;
- топографической съемки в М 1:1000, выполненной ООО «Архпроект»;

Целью работы является:

- формирование земельных участков под земельные участки, предназначенные для обслуживания автотранспорта, общественного питания и территорий общего пользования.

- решение вопросов транспортной инфраструктуры;
- решение вопросов по обеспечению объектов инженерными сетями;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории.

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в Ростовской области, г. Волгодонск, часть микрорайона А-2, в районе ул. Весенняя и бул. Великой Победы.

Кадастровый квартал 61:48:0040101. Категория земли – земли населенных пунктов. Территориальная зона Р-3.

В микрорайоне А-2 существуют свободные от застройки городские земли. Часть земельных участков, на которых расположены объекты пешеходной инфраструктуры и рекреация не сформированы. 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 определённым градостроительным регламентом для территориальных зон Р-3.

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 и уплотнения сложившейся застройки.

Рассматриваемая территория расположена в части микрорайона А-2. Архитектурно-планировочное решение, предусмотренное проектом планировки территории, основано на решениях генерального плана города и сложившейся планировочной структуре, с учетом ранее принятых градостроительных решений. Планировочная структура территории, предлагаемая проектом, представлена как размещённые с учётом градостроительных норм земельные участки с подъездами и инженерным обеспечением. Формируемая планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальных зон Р-3.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

Проектом предложено использовать запроектированные проезды. Подъезд к участкам может осуществляться со стороны ул. Весенняя и бул. Великой Победы. Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: устройство пешеходных дорожек и проездов.

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

За счет уклона обеспечивается отвод воды на ул. Весеннюю с последующим сбросом в ливневую канализацию. Отвод поверхностных вод с проектируемых территорий предполагается по внутриквартальным проездам на бул. Великой Победы. Возле участков 61:48:0040101:53, 61:48:0040101:56 отвод воды осуществляется на близлежащий газон.

2.5 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных внутри микрорайона А-2.

2.6 Охрана окружающей среды

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.

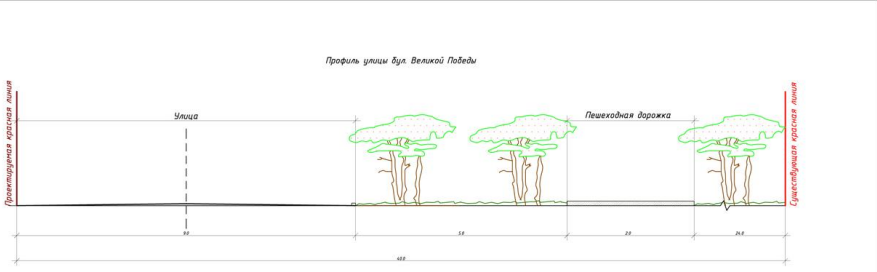
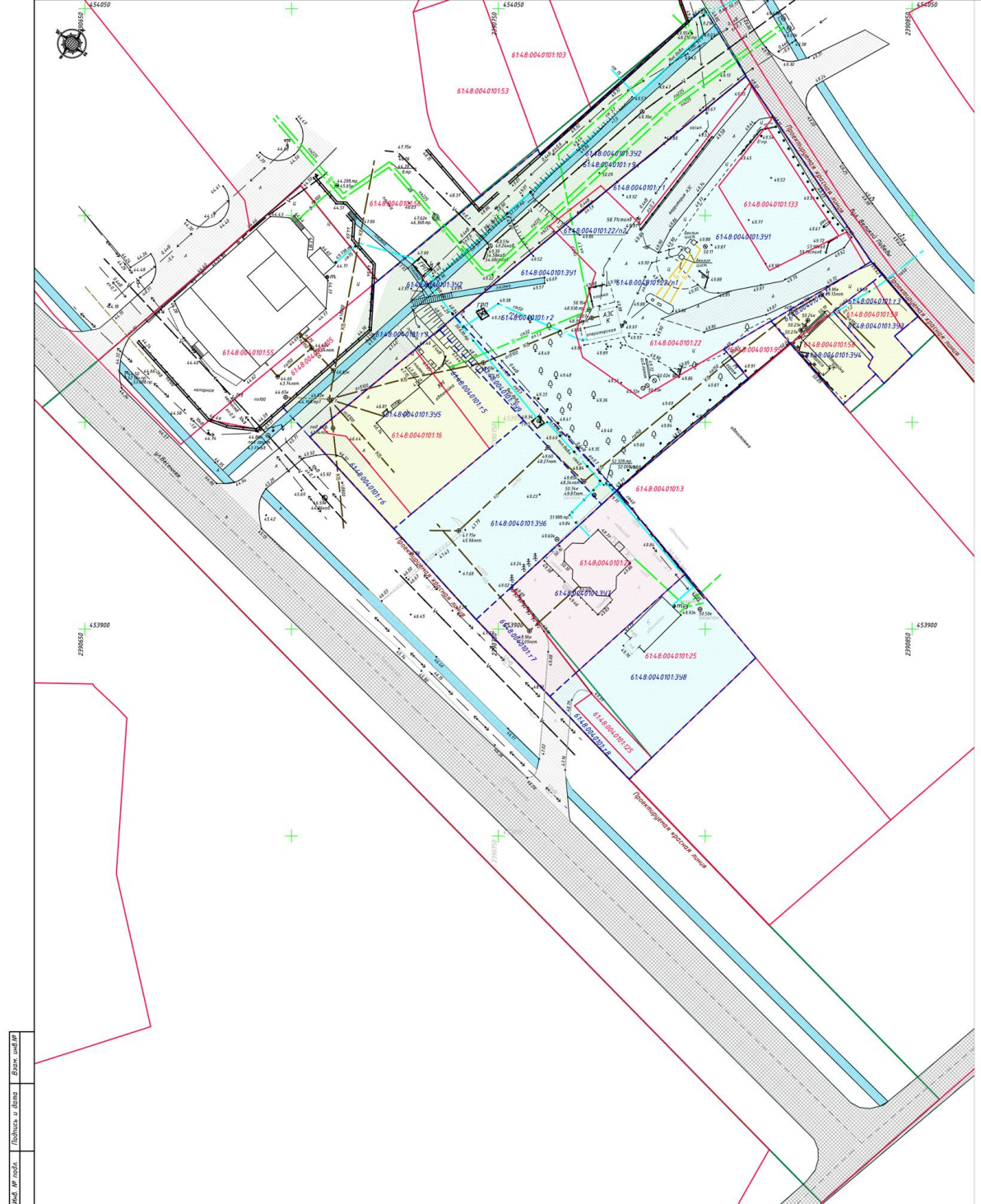
Мероприятия по охране подземных вод от загрязнения и истощения

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. Весенняя и бул. Великой Победы. Обеспечение пожарных расчётов водой осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на магистральных водопроводах.



Условные обозначения

- - Границы формируемых земельных участков
- - Границы существующих земельных участков
- - Граница зоны проектирования
- - Проектируемая красная линия
- Общественное питание
- Обслуживание автотранспорта
- Земли общего пользования
- Граница для участков и лотов сараев/зданий
- Пешеходные дорожки
- Проезды
- Магистральные участки общегородского значения регулируемого движения

Инв. № град. планы, урб. планы, вкл. в план

АМ-170.02-17В-ПП									
Ростовская обл., г.Владимирск, квартал А-2									
Заказчик: Медведев Владимир Алексеевич									
Изм.	Кол.	Лист	Ниж.	Подп.	Дата	Примечание		Студия	Лист
Разраб.		Абдулла А.Р.			04.17.	Принят планировку, проект межквартальной границы территории части застроенного квартала 614.8.004.0101 в районе земельного участка по бульвару Великой Победы, 45		П	1
ГАП		Усов М.А.			04.17.				6
И. контр.		Лайда В.И.			04.17.	Чертеж планировки территории (№ 1508)			





ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-170.02-17В

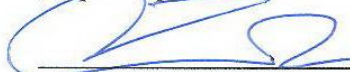
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0040101 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ПО БУЛ. ВЕЛИКОЙ ПОБЕДЫ, 45**

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, квартал А-2

Заказчик: Медведев Владимир Алексеевич

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:

 М.А. Усов

« _____ » _____ 2017г.

Заместитель директора
по проектированию:

 В.Н. Лейва

« _____ » _____ 2017г.

Волгодонск 2017

Введение

Проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0040101 в районе земельного участка по бул. Великой победы, 45 разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-170.02-17В от 22.02.17;

- топографической съемки в М 1:1000, выполненной ООО «Архпроект»;

Целью работы является:

- формирование земельных участков под участки, предназначенные для обслуживания автотранспорта и общественного питания и территорий общего пользования.

- решение вопросов межевания земельных участков.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

С целью увеличения эффективности использования территории, в соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование прежних смежных земельных участков прекращается, а также изменяются границы земельных участков:

– 61:48:0040101:ЗУ1, площадью 4704м², путем перераспределения между участками 61:48:0040101:22/п1, 61:48:0040101:133 и свободными городскими землями 61:48:0040101:т1, 61:48:0040101:т2, а так же установления части земельного участка 61:48:0040101:ЗУ1/чзу1, площадью 425м², и 61:48:0040101:ЗУ1/чзу2, площадью 47м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– формируется земельный участок 61:48:0040101:ЗУ2, площадью 2273м² путем перераспределения между участком 61:48:0040101:22/п2 и свободными городскими землями 61:48:0040101:т9.

С целью увеличения эффективности использования территории изменяются границы земельных участков:

– 61:48:0040101:ЗУ3, площадью 263м², путем перераспределения между участком 61:48:0040101:59 и свободными городскими землями 61:48:0040101:т3, а так же установления части земельного участка 61:48:0040101:ЗУ3/чзу1, площадью 101м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040101:ЗУ4, площадью 394м², путем перераспределения между участком 61:48:0040101:58 и свободными городскими землями 61:48:0040101:т4, а так же установления публичного сервитута 61:48:0040101:ЗУ4/чзу1 площадью 116м², с целью обеспечения беспрепятственного проезда и части земельного участка 61:48:0040101:ЗУ4/чзу2, площадью 40м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей. Перераспределение указанного земельного участка возможно только в случае внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», в части изменения зоны Р-3 на зону П-1 в границах образуемого земельного участка.

– 61:48:0040101:ЗУ5, площадью 1223м², путем перераспределения между участком 61:48:0040101:16 и свободными городскими землями 61:48:0040101:т5,

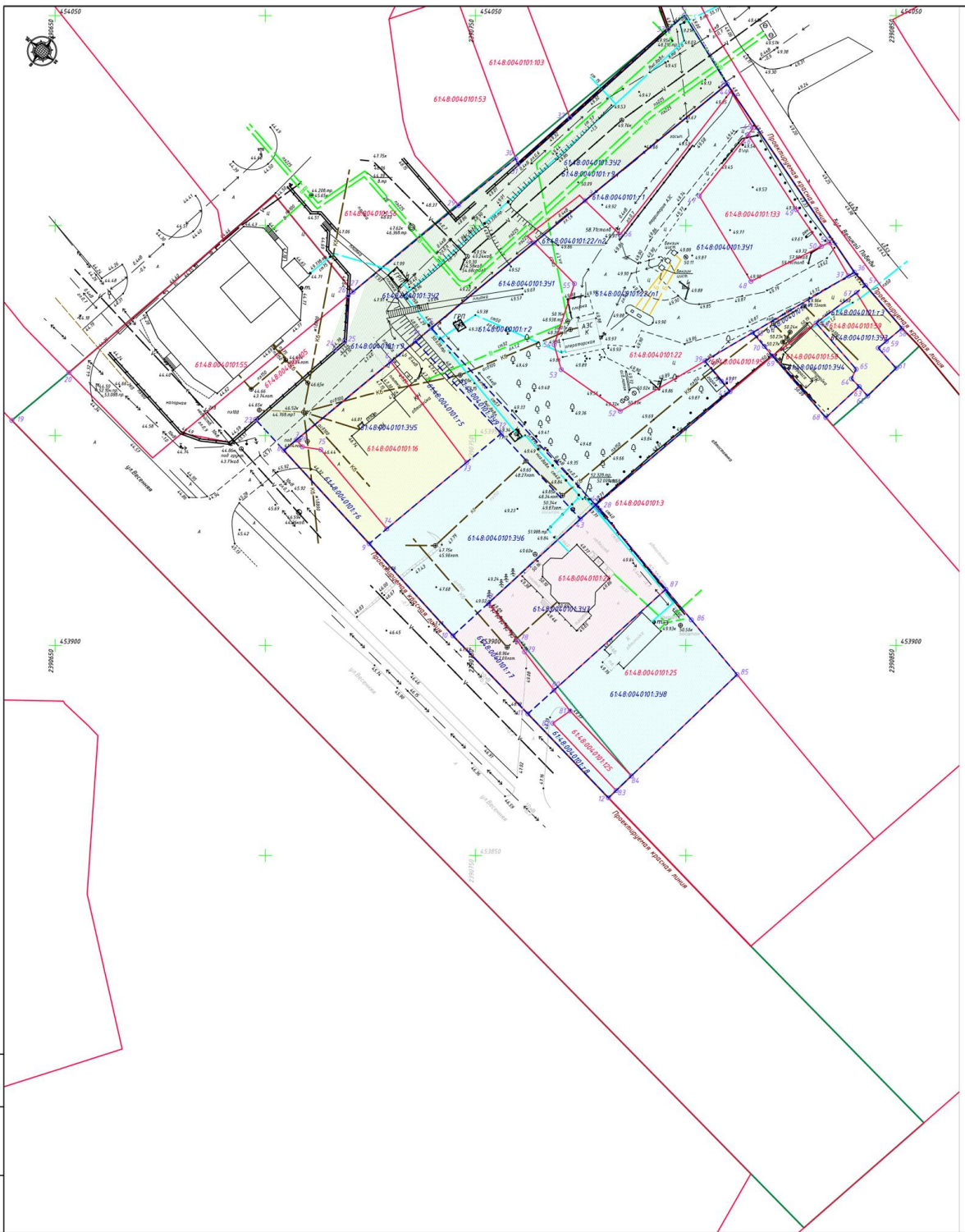
61:48:0040101:т6, а так же установления части земельного участка 61:48:0040101:ЗУ5/чзу1, площадью 393м², и 61:48:0040101:ЗУ5/чзу2, площадью 36м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040101:ЗУ6, площадью 1176м², путем образования из свободных городских земель, а так же установления части земельного участка 61:48:0040101:ЗУ6/чзу1, площадью 187м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040101:ЗУ7, площадью 1170м², путем перераспределения между участком 61:48:0040101:24 и свободными городскими землями 61:48:0040101:т7, а так же установления части земельного участка 61:48:0040101:ЗУ7/чзу1, площадью 71м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040101:ЗУ8, площадью 1172м², путем перераспределения между участком 61:48:0040101:25, 61:48:0040101:125 и свободными городскими землями 61:48:0040101:т8.

- Формируется новый земельный участок 61:48:0040101:ЗУ9, площадью 282м², путем образования из свободных городских земель.



Экспликация земельных участков

№ п/п	Условные обозначения 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	6148.004.0101.391 в том числе 6148.004.0101.393 6148.004.0101.392/п 6148.004.0101.1 6148.004.0101.2 6148.004.0101.392	4.6 Общественное питание	Предприятия общественного питания, в том числе летние площадки для кафе	4704	Пере-распределение
2	в том числе 6148.004.0101.22/п2 6148.004.0101.9 6148.004.0101.393	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть	2273	Образование
3	в том числе 6148.004.0101.58 6148.004.0101.7 6148.004.0101.394**	4.9.1 Объекты придорожного сервиса	Станции и пункты техобслуживания автомобилей	263	Пере-распределение
4	в том числе 6148.004.0101.58 6148.004.0101.74 6148.004.0101.395*	4.9.1 Объекты придорожного сервиса**	Автостоянки**	394	Пере-распределение
5	6148.004.0101.36 6148.004.0101.16 6148.004.0101.75 6148.004.0101.10	4.9.1 Объекты придорожного сервиса	Магазины, объекты придорожного сервиса, развлекательные, обслуживающие автотранспорта*	1223	Пере-распределение
6	6148.004.0101.396	4.6 Общественное питание	Предприятия общественного питания, в том числе летние площадки для кафе	1176	Образование
7	6148.004.0101.397* в том числе 6148.004.0101.24 6148.004.0101.7 6148.004.0101.398 в том числе 6148.004.0101.25 6148.004.0101.25 6148.004.0101.9	4.7 Гостиничное обслуживание	Гостиница для участников и гостей соревнований*	1170	Пере-распределение
8	6148.004.0101.398 в том числе 6148.004.0101.25 6148.004.0101.25 6148.004.0101.9	4.6 Общественное питание	Предприятия общественного питания, в том числе летние площадки для кафе	1172	Пере-распределение
9	6148.004.0101.399	3.1 Коммунальное обслуживание	Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не являющиеся установленными санитарно-защитными зонами	282	Образование
10	6148.004.0101.3	-	Автостоянка*	5782	
11	6148.004.0101.16*	-	Автостоянка, магазин, офис*	708	
12	6148.004.0101.56*	-	Выставочные и торгово-выставочные залы*	18584	
13	6148.004.0101.53*	-	Гостиницы**	895	
14	6148.004.0101.103*	-	Индивидуальный жилой дом*	590	
15	6148.004.0101.102*	-	Индивидуальный жилой дом*	883	
16	6148.004.0101.105*	-	Под гостевую автостоянку*	368	
17	6148.004.0101.95*	-	Под площадку для парковки автотранспорта*	110	

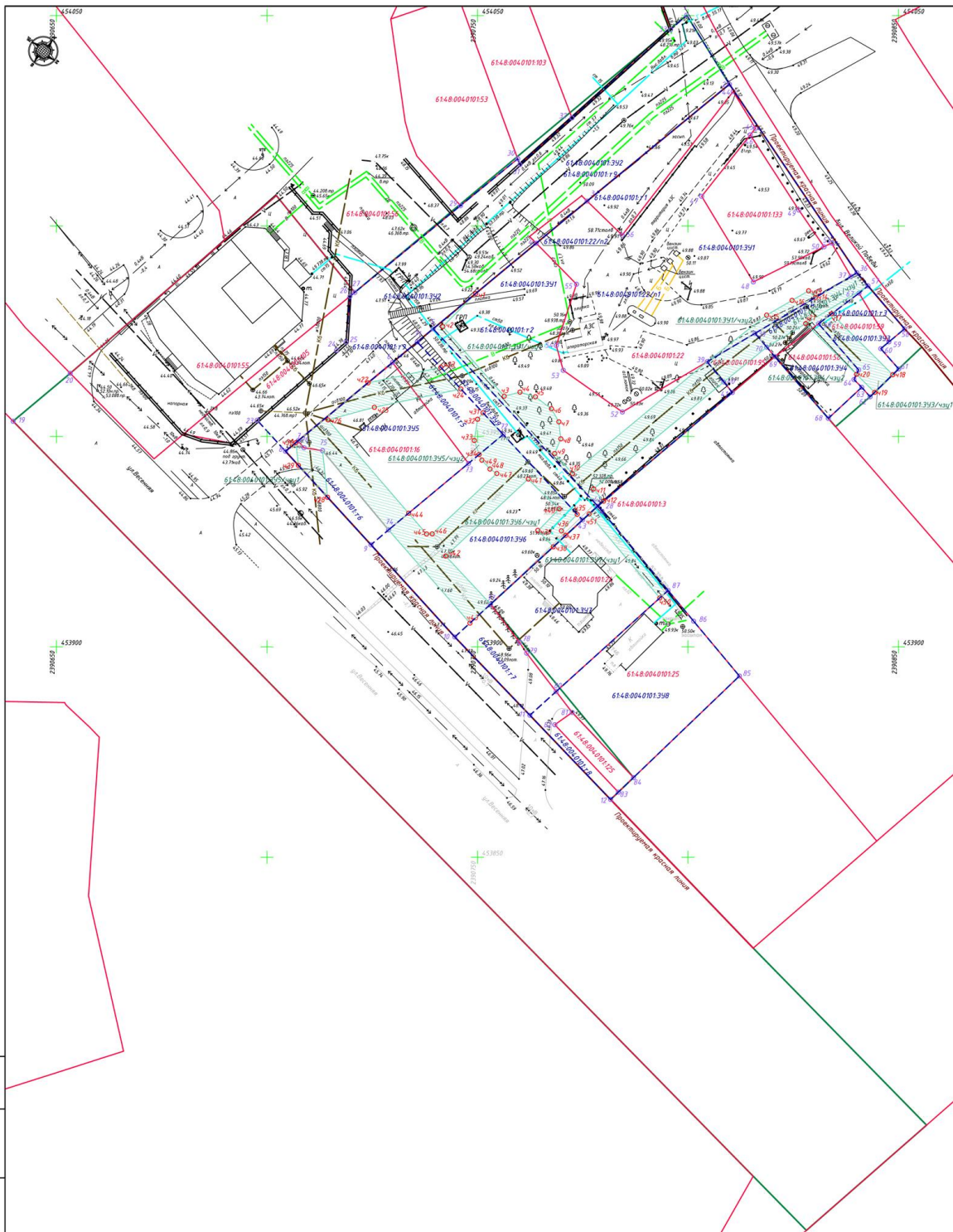
* Вид разрешенного использования земельных участков указан согласно сведениям публичной кадастровой карты. В соответствии с пунктом 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевое назначение и разрешенное использование обозначены земельных участков при перераспределении не изменяется.

** Перераспределение указанного земельного участка возможно только в случае внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское окружение г.Вологодск, утвержденные решением Вологодской городской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городское окружение г.Вологодск», в части изменения зоны Р-3 на зону П-1 в границах образуемого земельного участка.

Условные обозначения

- - - - - Границы формируемых земельных участков
- - - - - Границы существующих земельных участков
- - - - - Граница зоны проектирования
- - - - - Проектируемая красная линия
- - - - - Общественное питание
- - - - - Обслуживание автотранспорта
- - - - - Земельные участки (территории) общего пользования
- - - - - Гостиница для участников и гостей соревнований

АМ-170.02-17В-ПМ							
Ростовская обл., г.Вологодск, квартал А-2 Заказчик: Медведев Владимир Алексеевич							
Изм.	Кол.	Лист	Маск.	Полн.	Дата	Страница	Лист
Разработ.	Исполнил	Д.Р.			04.17.17	1	2
ГАП	Усад	М.А.			04.17.17		
М. контр.	Левина	В.И.			04.17.17		
Примечание: проект не является границами территории части кадастрового квартала 6148.004.0101 в районе земельного участка по д.у. Великой Победы, 45						000 АБ «АРХИ-МАХ» ООО «АРХИ-МАХ» ИНН Ростовская обл. 61-08-00001 ОГРН 1046100000000	
Чертеж: нежевания территории (М 1:500)							



Экспликация частей земельных участков

№ п/п	Условные обозначения на плане	Наименование абречения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Примечание
1	6148.004.0101.331/чпу1	Охранная зона инженерных сетей	425	
2	6148.004.0101.331/чпу2	Охранная зона инженерных сетей	47	
3	6148.004.0101.333/чпу1	Охранная зона инженерных сетей	101	
4	6148.004.0101.334/чпу1	Встречный проезд	116	
5	6148.004.0101.334/чпу2	Охранная зона инженерных сетей	40	
6	6148.004.0101.335/чпу1	Охранная зона инженерных сетей	393	
7	6148.004.0101.335/чпу2	Охранная зона инженерных сетей	36	
8	6148.004.0101.336/чпу1	Охранная зона инженерных сетей	187	
9	6148.004.0101.337/чпу1	Охранная зона инженерных сетей	71	
10	6148.004.0101.95/чпу1	Охранная зона инженерных сетей	69	

Условные обозначения

- Абречения земельного участка
- Общественное питание
- Границы формируемых земельных участков
- Обслуживание автотранспорта
- Границы существующих земельных участков
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Граница зоны проектирования
- Гостиница для участников и гостей соревнований
- Проектируемая красная линия

Лист №...
 Плановый и разрез
 Ветеринарный

ИМ-170.02-17В-ПМ					
Ростовская обл., Волгодонск, квартал А-2 Заказчик: Медведев Владимир Алексеевич					
Изм.	Кол.	Лист	Мас.	Подп.	Дата
Разраб.	Абдулина А.Р.				04.17.2017
ГАП	Усов М.А.				04.17.2017
Н. контр.	Лейба В.И.				04.17.2017
Проект планировки, проект межевания территории части существующего абречения 6148.004.0101 в районе земельного участка по б/н. Волжская Падь, 45					Страницы Лист 2
Чертеж нежилой территории (М 1:500)					

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

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ1 согласно статье 39 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): «Предприятия общественного питания, в том числе летние площадки для кафе», «4.6 Общественное питание» в соответствии с классификатором.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ2 согласно статье 39 Правил: «Сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть», «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования» в соответствии с классификатором.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ3 согласно статье 27 Правил: «Станции и пункты техобслуживания автомобилей», «4.9.1 Объекты придорожного сервиса» в соответствии с классификатором.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ4 согласно статье 27 Правил: «Автомойки», «4.9.1 Объекты придорожного сервиса» в соответствии с классификатором.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ5 устанавливается в соответствии с пунктом 3 ст. 11.2 ЗК РФ «Магазины, объекты придорожного сервиса, развлечения, обслуживание автотранспорта»; в соответствии с классификатором: «4.4 Магазины, 4.9.1 Объекты придорожного сервиса».

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ6 согласно статье 39 Правил: «Предприятия общественного питания, в том числе летние площадки для кафе», «4.6 Общественное питание» в соответствии с классификатором.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ7 устанавливается в соответствии с пунктом 3 ст. 11.2 ЗК РФ «Гостиница для участников и гостей соревнований»; в соответствии с классификатором: «4.7 Гостиничное обслуживание».

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ8 согласно статье 39 Правил: «Предприятия общественного питания, в том числе летние площадки для кафе», «4.6 Общественное питание» в соответствии с классификатором.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040101:ЗУ9 согласно статье 39 Правил: «Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон», «3.1 Коммунальное обслуживание» в соответствии с классификатором.

