

Администрация  
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.04.2018

№ 738

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-9

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-9 от 06.03.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-9 от 14.03.2018, на основании заявления Галимского Г.Р.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части микрорайона В-9 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части микрорайона В-9 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 03.04.2018 № 738

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ООО ИЦ "ФЕНИКС"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
Шифр:060-12/17-П

Проект планировки  
части микрорайона В-9  
Том I

Адрес: Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, микрорайон В-9  
Заказчик: Галимский Г.Р.

ГИП



Гаврилова Е. В.

г. Волгодонск, 2017г.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО ИНЖЕНЕРНЫЙ ЦЕНТР «ФЕНИКС» по заказу Г.Р. Галимского в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 октября 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136–ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области (от 25.12.2013);

- действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Границы проектирования приняты согласно постановлению Администрации города Волгодонска №1687 от 25.10.2017г.

Проект в границах проектируемой территории выполнен на топографической съемке ООО «Архпроект» в 2017 г. М 1:500, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план муниципального образования «Город Волгодонск»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск»;

2. Границы соседних земельных участков, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области.

## **ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **1. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом отражено размещение капитальных объектов, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. Проектом планировки максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Проектируемая территория организуется в виде функционально-планировочного образования. С целью увеличения эффективности использования территория произведено перераспределение земельных участков. Участки расположены в зоне жилой застройки 2-го типа (Ж-2).

В составе зоны Ж-2 (согласно перечню основных видов разрешенного использования территориальной зоны) выделяются:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка;
- коммунальное обслуживание;
- магазины и т.д.

На земельных участках в границах проекта планировки размещены:

- охранный зона инженерных коммуникаций (сети бытовой канализации);
- охранный зона инженерных коммуникаций (сети водопровода);
- охранный зона инженерных коммуникаций (сети электроснабжения);
- охранный зона инженерных коммуникаций (сети газоснабжения);
- охранный зона инженерных коммуникаций (сети связи);
- охранный зона инженерных коммуникаций (сети теплоснабжения);

Для зоны Ж-2 установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей- 5;  
Минимальное количество этажей -1;  
Максимальная высота зданий, сооружений - 25 м;  
Минимальная высота зданий, сооружений – 4,5 м;  
Максимальный процент застройки – 75;  
Минимальный процент застройки – 30;  
Минимальная площадь земельного участка – не нормируется;  
Максимальная площадь земельного участка – не нормируется.

#### *Благоустройство и озеленение*

На территории в границах проекта планировки предусмотрено благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- дороги с асфальтобетонным покрытием;
- элементы улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

#### **1.1 Зоны с особыми условиями использования территории**

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

#### **3. Охранные зоны**

##### *Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:*

вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

##### *Охранные зоны линий и сооружения связи:*

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

##### *Охранные зоны водоснабжения и водоотведения:*

а) для водопроводов в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы водопровода на 5 метров с каждой стороны.

б) для канализации в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы канализации на 3 метра с каждой стороны.

##### *Охранные зоны газоснабжения:*

в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы газопровода на 2 метра с каждой стороны.

##### *Охранные зоны теплоснабжения:*

в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от теплотрассы на 2 метра с каждой стороны.

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Размещение объектов социального обслуживания данным проектом не предусмотрено.

#### *Благоустройство и озеленение*

Проектом предусматривается сохранение существующего благоустройства и озеленения территории. В благоустройство территории входят:

- дороги и тротуары с асфальтобетонным покрытием;
- элементы улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

## **3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

### **3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть.**

Проектом планировки предусмотрено использование существующей улично-дорожной сети, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного движения.

Здания и сооружения в границах данного проекта планировки обеспечены проездами для подъезда автотранспорта различного назначения, в том числе обслуживающей и пожарной техники.

### **3.2 Улицы и дороги**

Связь проектируемой территории с существующими улицами осуществляется по улице Ленинградской.

Радиусы закругления проезжей части улиц местного значения по кромке тротуаров приняты не менее 5 м.

### **3.3 Пешеходное движение**

Ширина пешеходной части тротуаров – 2,0 м.

### **3.4 Велосипедное движение**

На территории застройки велосипедное движение не предусмотрено.

### **3.5 Сооружения и устройства для хранения транспорта**

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

Хранение индивидуального автотранспорта на проектируемой территории не предусмотрено.

## **4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

Проектирование новых инженерных сетей и инженерных сооружений, а также перекладка существующих проектом планировки не предусмотрены.

### **4.1 Водоснабжение**

Система водоснабжения проектируемого участка проложена с подключением к магистральным сетям и устройством колодцев в точках подключения.

### **4.2 Водоотведение**

Предусмотрена централизованная канализация проектируемого участка с подключением к магистральным сетям и устройством колодцев в точках подключения.

### **4.3 Дождевая канализация**

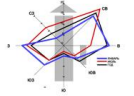
Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытых водоотводящих устройств в виде системы открытых лотков, без устройства дождеприемников. Отвод дождевых и талых вод предусматривается со всего бассейна стока территории со сбросом в самой низменной части рельефа.

### **4.4 Санитарная очистка**

Мусороудаление с проектируемой территорий предусматривается путем вывоза бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТБО.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА В-9

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Основная часть проекта  
Чертеж планировки территории  
М 1:500



Экспликация зданий, сооружений

№ п/п	Примечание
1	магазин
2	тяговая подстанция

Условные графические обозначения:

- границы проектируемой территории
- границы существующих земельных участков (согласно данным выписки из государственного кадастра недвижимости)
- границы образуемых земельных участков
- порядковый номер здания, строения, сооружения

Транспорт и улично-дорожная сеть

- асфальтовое покрытие
- внутриквартальный проезд (подъезды к зданиям и сооружениям)
- внутриквартальное озеленение (в границах проектирования)

Общественная зона

- сооружения общественного назначения

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:  
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- РП - трансформаторная подстанция за границей проектируемого участка (существующая)
- воздушные линии электропередач (существующие)
- кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ (существующие)
- кабельные линии электропередачи напряжением 4 кВ (существующие)

ВОДООТВЕДЕНИЕ

- КБ - сети бытовой канализации (существующие)
- КЛ - сети ливневой канализации самотечной (существующие)

Примечание:

1. Чертеж выполнен в 2017 году на топографической основе ООО "Архпроект" в масштабе (1:500), соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.
2. Система координат ИСКБ1.
3. Система высот Балтийская.

Создано в:

Имя, И. подл. Подпись и дата Возм. шиф. №

СЕТИ СВЯЗИ

- сети связи (существующие)

ВОДСНАБЖЕНИЕ

- В - внутриквартальные сети водоснабжения (существующие)

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- Г - сети газоснабжения, подземный газопровод (существующий)

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

- 2Т - сети теплоснабжения (существующие)

060-12/17-ППТ.ГЧ-1

Ростовская область, г. Волгодонск, микрорайон В-9

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания части микрорайона В-9	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гаврилова				12.17				
Выполнил	Смицкая				12.17	ООО ИЦ "ФЕНИКС"			

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ООО ИЦ "ФЕНИКС"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
Шифр:060-12/17-ПМТ

Проект межевания  
части микрорайона В-9  
Том III

Адрес: Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, микрорайон В-9  
Заказчик: Галимский Г.Р.

ГИП



Габрилова Е. В.

г. Волгодонск, 2017г.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО ИНЖЕНЕРНЫЙ ЦЕНТР «ФЕНИКС» по заказу Г.Р. Галимского в соответствии с:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.07.2017);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области (от 25.12.2013).
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект выполнен на топографической съемке М 1:500, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненной ООО «Архпроект» в 2017 г.

Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
  - Генеральный план муниципального образования «город Волгодонск»;
  - Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «город Волгодонск»;
2. Границы соседних земельных владений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области.
2. Правовые документы:
  - Устав муниципального образования «Город Волгодонск»;
  - Решение Волгодонской Городской Думы от 24.05.2012г. №51 «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования «Город Волгодонск».

Границы соседних земельных владений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области.

Проектируемая территория расположена в зоне жилой застройки второго типа (Ж-2). Категория земель - земли населенных пунктов.

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Цель:** подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Для установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.



### *Планировка и застройка*

Проектом планировки и межевания предусмотрено формирование новых земельных участков в количестве 3 шт. Перераспределение земельных участков в количестве - 2 шт.

#### **1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования**

Формируемый (перераспределенный 61:48:0040210:2274 – 569,0м<sup>2</sup>) земельный участок :ЗУ1 – 702,1м<sup>2</sup>, в т.ч. :ЗУ1/чзу1 – беспрепятственный проезд (21,2м<sup>2</sup>).

Формируемый (перераспределенный 61:48:0040210:25 – 225,0м<sup>2</sup>) земельный участок :ЗУ2 – 162,4м<sup>2</sup>, в т.ч. :ЗУ2/чзу2 – беспрепятственный проезд (36,8м<sup>2</sup>).

Формируемый земельный участок :ЗУ3 – 2657,9м<sup>2</sup> (отнесенный к территории общего пользования).

#### **2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с Правилами**

:ЗУ1 - Магазины продовольственные и промтоварные.

:ЗУ2 - Магазины продовольственные и промтоварные.

:ЗУ3 - Улично-дорожная сеть, сооружения и устройства сетей инженерно - технического обеспечения.

#### **3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с классификатором**

:ЗУ1 – код 4.4 Магазины.

:ЗУ2 – код 4.4 Магазины.

:ЗУ3 – код 3.1 Коммунальное обслуживание; код 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА В-9

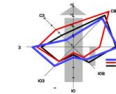
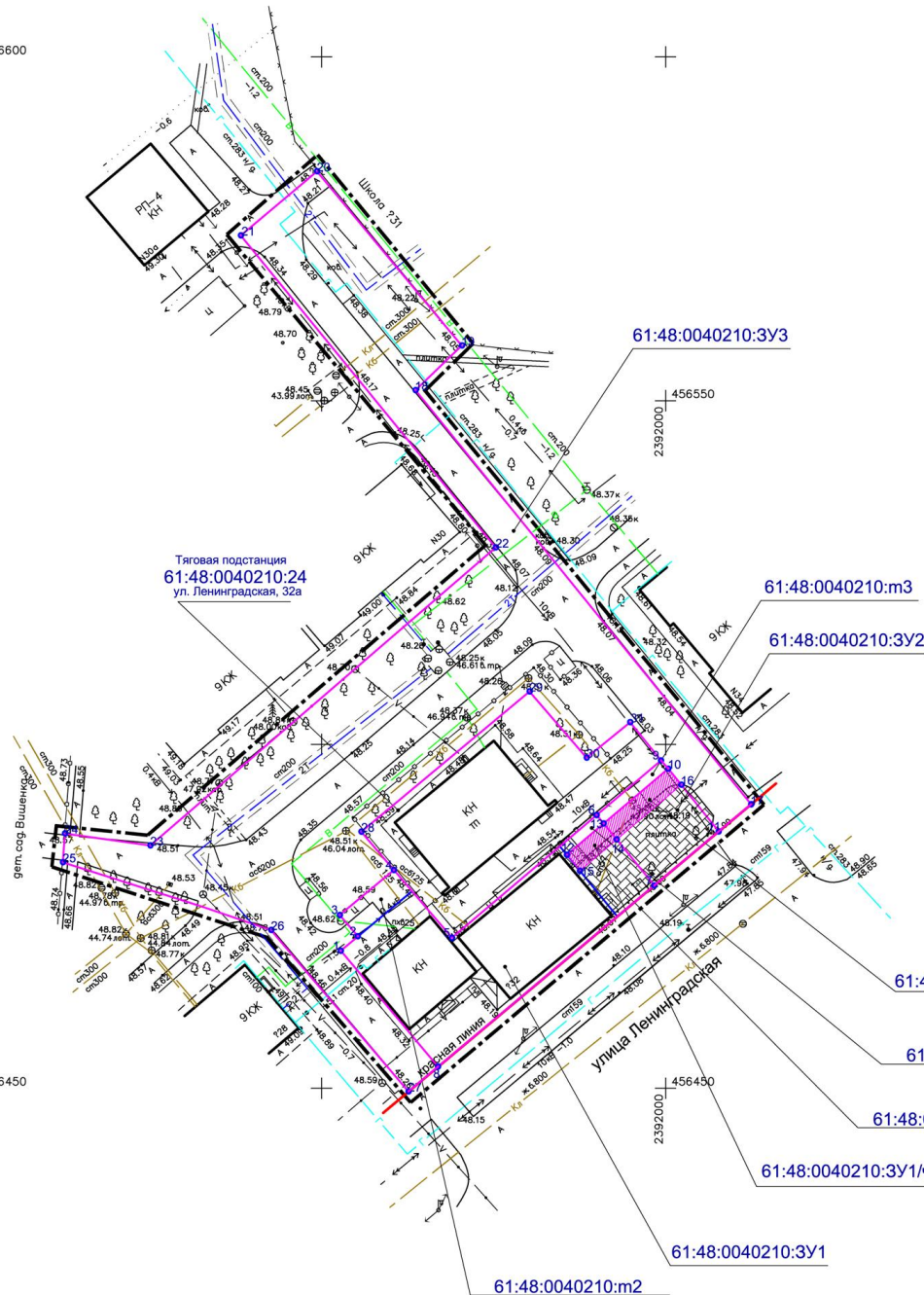
Материалы по обоснованию проекта  
 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки  
 М 1:500

2391900 | 456600

+

+

2391900 | 456450



Условные графические обозначения:

- границы проектируемой территории
- границы существующих земельных участков (согласно данным выписки из государственного кадастра недвижимости)
- границы образуемых земельных участков
- обременение
- Земельные участки**
- кадастровый номер земельного участка

Экспликация земельных участков

Номер 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	61:48:0040210:3У1 в том числе: 61:48:0040210:25/n1 61:48:0040210:m1 61:48:0040210:m2 61:48:0040210:2Т4	4.4-Магазины	Магазины продовольственные и промтоварные	702.1	Перераспределение
2	61:48:0040210:3У2 в том числе: 61:48:0040210:25/n2 61:48:0040210:m3	4.4-Магазины	Магазины продовольственные и промтоварные	162.4	Перераспределение
3	61:48:0040210:3У3	3.1-Коммунальное обслуживание; 12.0-Земельные участки (территории) общего пользования	Улично-дорожная сеть; Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	2657.9	Образование
4	61:48:0040210:24	Тяговая подстанция		699.0	

Экспликация частей земельных участков

Номер п/п	Условное обозначение на плане	Наименование обременения земельного участка	Площадь земельного участка (м.кв.)	Примечание
1	61:48:0040210:3У1/чзУ1	Беспрепятственный проезд	21.2	
2	61:48:0040210:3У2/чзУ2	Беспрепятственный проезд	36.8	

Примечание:

1. Чертеж выполнен в 2017 году на топографической основе ООО "Архпроект" в масштабе (1:500), соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.
2. Система координат МСК61.
3. Система высот Балтийская.

Составлено:

Имя, И. полн., Подпись и дата  
 Взам. инв. №

060-12/17-ПМТ					
Ростовская область, г. Волгодонск, микрорайон В-9					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Гаврилова				12.17
Выполнил	Смицкая				12.17
Проект межевания части микрорайона В-9				Стадия	Лист
Чертеж межевания 1:500				ПМТ	1
ООО ИЦ "ФЕНИКС"				Листов	1

Номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования по ПЗЗ	Код вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования по классификатору
:ЗУ1	702.1 в том числе: :m1 – 11.1 м <sup>2</sup> , :m2 – 40.9 м <sup>2</sup> , :2274 – 569.0 м <sup>2</sup> , :25/п1 – 59.9 м <sup>2</sup> :чзу1 – 21.2 м <sup>2</sup>	Магазины продовольственные и промтоварные	4.4.	Магазины
:ЗУ2	162.4 в том числе: :m3 – 19.5 м <sup>2</sup> :25/п2 – 106.1 м <sup>2</sup> :чзу2 – 36.8 м <sup>2</sup>	Магазины продовольственные и промтоварные	4.4	Магазины
:ЗУ3	2657.9	Улично-дорожная сеть сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	3.1; 12.0	Коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования

Управляющий делами  
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова