

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.04.2018

№ 962

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-11 вдоль улицы Энтузиастов

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-11 вдоль улицы Энтузиастов от 28.02.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-11 вдоль улицы Энтузиастов от 06.03.2018, на основании заявления Зарубина М.В.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части микрорайона В-11 вдоль улицы Энтузиастов согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части микрорайона В-11 вдоль улицы Энтузиастов 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.

И.о. главы Администрации
города Волгодонска

В.П. Потапов

Приложение № 1 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 23.04.2018 № 962



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-198.07-17В

Проект планировки территории части микрорайона В-11 вдоль улицы Энтузиастов

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-11, ул. Энтузиастов

Заказчик: Зарубин М.В.

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:


М.А. Усов

2017г.

Заместитель директора
по проектированию:


В.Н. Лейва

« 22 » 08 2017г.

Введение

Проект планировки территории части микрорайона В-11 вдоль улицы Энтузиастов города Волгодонска Ростовской области разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-198.07-17В от 04.07.17;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» 06.2017г.

Целью работы является:

- формирование земельных участков под земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и земель общего пользования;
- решение вопросов транспортной инфраструктуры;
- решение вопросов по обеспечению объектов инженерными сетями;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории.

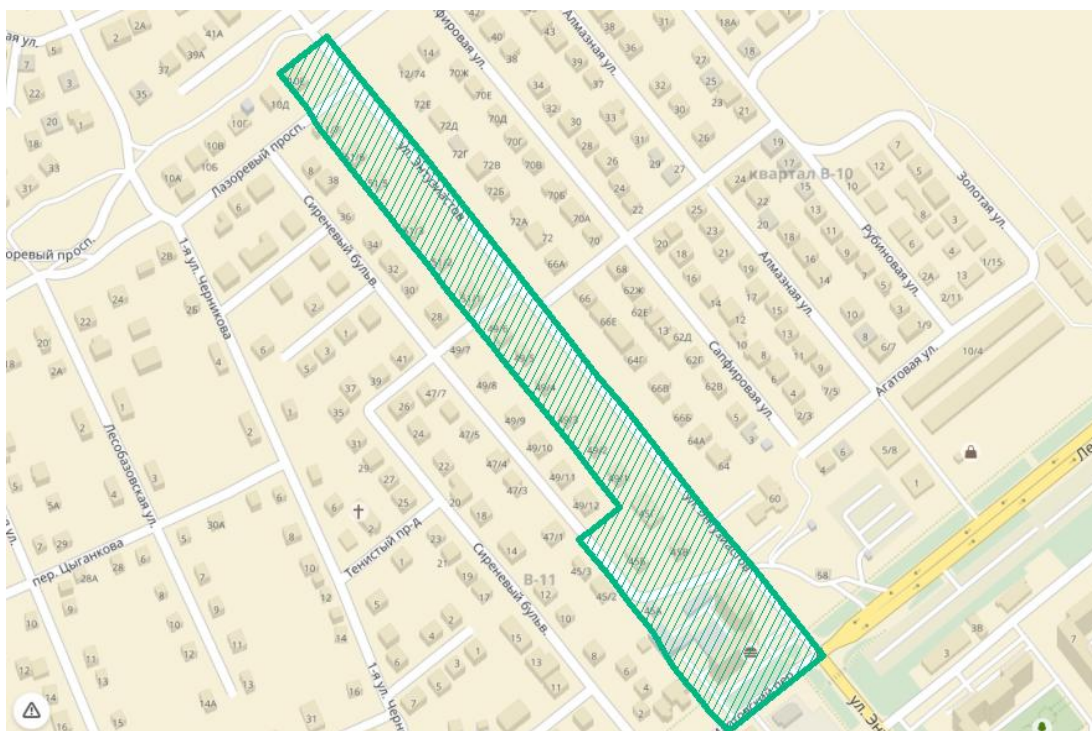
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в городе Волгодонске Ростовской области вдоль улицы Энтузиастов от улицы Ленинградской до проспекта Лазоревого.

Кадастровый квартал 61:48:0040229, 61:48:0040235. Категория земли – земли населенных пунктов.

На проектируемой территории отсутствуют 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 земельных участков и объектов капитального строительства, определенным градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж-1 согласно статье 21 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденным 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 территориальных зон Ж-1.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

Проектом предложено использовать проезды внутри существующего микрорайона. Подъезд к участкам осуществляется со стороны ул. Энтузиастов. В шаговой доступности от проектируемой территории расположена автобусная остановка. Для удобства пешеходов проектом предусмотрено устройство пешеходных дорожек.

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 района.

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. Энтузиастов. Наружное пожаротушение обеспечивается от пожарных гидрантов, расположенных на территории застройки и обеспечивающих радиус пожаротушения не более 150м.



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-198.07-17В

Проект межевания территории части микрорайона

В-11 вдоль улицы Энтузиастов

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-11, ул. Энтузиастов

Заказчик: Зарубин М.В.

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:

 М.А. Усов

2017г.



Заместитель директора
по проектированию

 В.Н. Лейва

« 22 » 08 2017г.

Введение

Проект межевания территории части микрорайона В-11 вдоль улицы Энтузиастов города Волгодонска Ростовской области разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-198.07-17В от 04.07.17;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» 06.2017г.

Целью работы является:

- упорядочивание границ земельных участков, перераспределение земельных участков для индивидуального жилищного строительства в соответствии с разработанным проектом планировки территории и формирование земельного участка под землями общего пользования;

- решение вопросов межевания земельных участков.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

Категория земель – земли населенных пунктов.

С целью увеличения эффективности использования территории изменяются границы земельных участков:

- 61:48:0040229:3У1, площадью 1446 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040229:106 и свободными городскими землями 61:48:0040229:т1, а так же установления части земельного участка 61:48:0040229:3У1/чзу1, площадью 123 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей, согласно письму от муниципального унитарного предприятия муниципального образования «Город Волгодонск» «Волгодонская городская электрическая сеть» №1616 от 21.11.2017; установления части земельного участка 61:48:0040229:3У1/чзу2, площадью 75 м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей. Согласно письму от муниципального унитарного предприятия муниципального образования «Город Волгодонск» «Волгодонская городская электрическая сеть» №1616 от 21.11.2017.

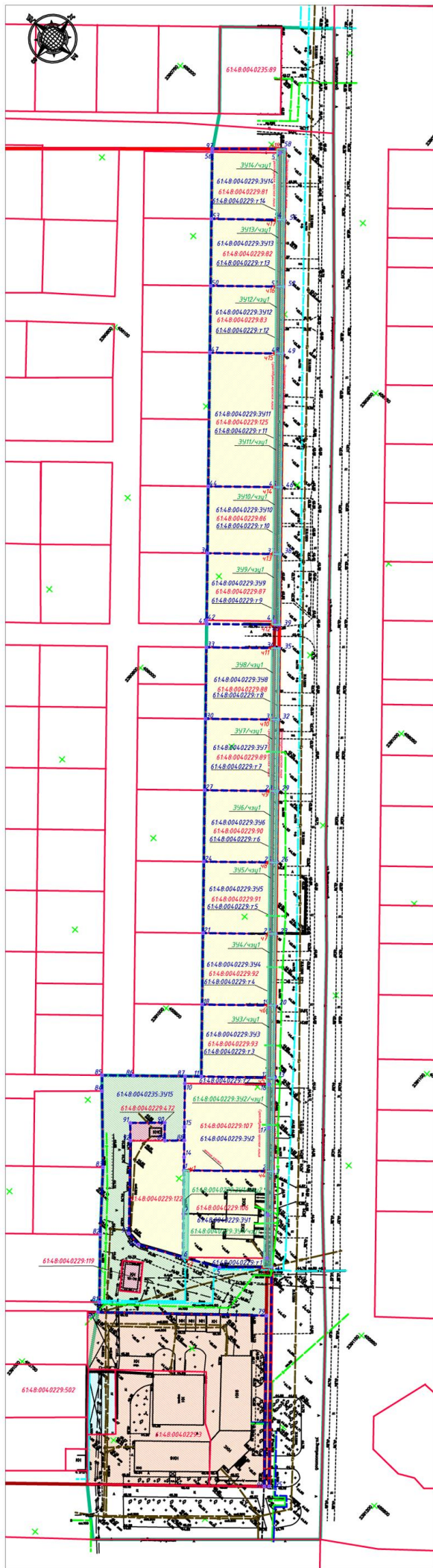
- 61:48:0040229:3У2, площадью 1141 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040229:107 и свободными городскими землями 61:48:0040229:т2, а так же установления части земельного участка 61:48:0040229:3У2/чзу1, площадью 113 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей, согласно письму от муниципального унитарного предприятия муниципального образования «Город Волгодонск» «Волгодонская городская электрическая сеть» №1616 от 21.11.2017.

- 61:48:0040229:3У3, площадью 904 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040229:93 и свободными городскими землями 61:48:0040229:т3, а так же установления части земельного участка 61:48:0040229:3У3/чзу1, площадью 89 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей, согласно письму от муниципального унитарного предприятия муниципального образования «Город Волгодонск» «Волгодонская городская электрическая сеть» №1616 от 21.11.2017.

- 61:48:0040229:3У4, площадью 895 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040229:92 и свободными городскими землями 61:48:0040229:т4, а так же установления части земельного участка 61:48:0040229:3У4/чзу1, площадью 86 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей, согласно письму от муниципального унитарного предприятия муниципального образования «Город Волгодонск» «Волгодонская городская электрическая сеть» №1616 от 21.11.2017.

- 61:48:0040229:3У5, площадью 895 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040229:91 и свободными городскими землями 61:48:0040229:т5, а так же установления части земельного участка 61:48:0040229:3У5/чзу1, площадью 90 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей, согласно письму от муниципального унитарного предприятия муниципального образования «Город Волгодонск» «Волгодонская городская электрическая сеть» №1616 от 21.11.2017.

- 61:48:0040229:3У6, площадью 895 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040229:90 и свободными городскими землями 61:48:0040229:т6, а так же установления части земельного участка 61:48:0040229:3У6/чзу1, площадью 91 м² с



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, кв.м.	Примечание
1	6148.004.0229.391 в том числе 6148.004.0229.106 6148.004.0229.107 6148.004.0229.107	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	1446	Пере-распределение
2	6148.004.0229.107 6148.004.0229.393 6148.004.0229.107	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	1161	Пере-распределение
3	6148.004.0229.393 6148.004.0229.107 6148.004.0229.394 6148.004.0229.394	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	904	Пере-распределение
4	6148.004.0229.92 6148.004.0229.14 6148.004.0229.395	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	895	Пере-распределение
5	6148.004.0229.91 6148.004.0229.396 6148.004.0229.396	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	895	Пере-распределение
6	6148.004.0229.90 6148.004.0229.15 6148.004.0229.397	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	895	Пере-распределение
7	6148.004.0229.89 6148.004.0229.17 6148.004.0229.398	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	895	Пере-распределение
8	6148.004.0229.88 6148.004.0229.18 6148.004.0229.399	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	895	Пере-распределение
9	6148.004.0229.87 6148.004.0229.19 6148.004.0229.399	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	886	Пере-распределение
10	6148.004.0229.86 6148.004.0229.110 6148.004.0229.399	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	838	Пере-распределение
11	6148.004.0229.125 6148.004.0229.111 6148.004.0229.399	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	1676	Пере-распределение
12	6148.004.0229.83 6148.004.0229.12 6148.004.0229.399	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	838	Пере-распределение
13	6148.004.0229.13 6148.004.0229.399 6148.004.0229.81 6148.004.0229.14	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	883	Пере-распределение
15	6148.004.0229.3915	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Сопутствия и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть	3045	Образование
16	6148.004.0229.3	Административные учреждения муниципальной власти		2061	
17	6148.004.0229.502	Гостевые административные территории		310	
18	6148.004.0229.2	общественно-делового значения		2886	
19	6148.004.0229.119	ТП-70		106	
20	6148.004.0229.472	Под сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения		106	
21	6148.004.0229.122	Строительная территория индивидуального жилого дома		1008	

Категория земель - земли населенных пунктов

Экспликация частей земельных участков

№ п/п	Условные обозначения на плане	Наименование образования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Примечание
1	6148.004.0229.391/чз1	Охранная зона инженерных сетей	123	
2	6148.004.0229.391/чз2	Охранная зона инженерных сетей	75	
3	6148.004.0229.392/чз1	Охранная зона инженерных сетей	113	
4	6148.004.0229.393/чз1	Охранная зона инженерных сетей	89	
5	6148.004.0229.394/чз1	Охранная зона инженерных сетей	86	
6	6148.004.0229.395/чз1	Охранная зона инженерных сетей	90	
7	6148.004.0229.396/чз1	Охранная зона инженерных сетей	91	
8	6148.004.0229.397/чз1	Охранная зона инженерных сетей	91	
9	6148.004.0229.398/чз1	Охранная зона инженерных сетей	91	
10	6148.004.0229.399/чз1	Охранная зона инженерных сетей	86	
11	6148.004.0229.399/чз1	Охранная зона инженерных сетей	82	
12	6148.004.0229.399/чз1	Охранная зона инженерных сетей	157	
13	6148.004.0229.3912/чз1	Охранная зона инженерных сетей	86	
14	6148.004.0229.3913/чз1	Охранная зона инженерных сетей	88	
15	6148.004.0229.3914/чз1	Охранная зона инженерных сетей	95	
16	6148.004.0229.3915/чз1	Охранная зона инженерных сетей	95	

Условные обозначения

- Для индивидуального жилищного строительства
- Обслуживание автотранспорта
- Под сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения
- Административные учреждения муниципальной власти
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Границы формируемых земельных участков
- Границы существующих земельных участков
- Граница зоны проектирования
- Красная линия;

ЛМ-198.01-178-ПМ					
Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-11 ул. Энтузиастов					
Заказчик: Зарубин М.В.					
Лист	Кол.	Лист	Масш.	Лист	Листов
Разр.	1	1	1:174	07.174	1
Г.АП	Зуб М.А.			07.174	1
Н. контр.	Лебеда В.И.			07.174	1
Чертеж межевания территории (М 1:800)					
				ООО АБ "АРХИ-НАХ"	

Лист № 01 из 01

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

Вид формируемых земельных участков 61:48:0040229:ЗУ1, 61:48:0040229:ЗУ2, 61:48:0040229:ЗУ3, 61:48:0040229:ЗУ4, 61:48:0040229:ЗУ5, 61:48:0040229:ЗУ6, 61:48:0040229:ЗУ7, 61:48:0040229:ЗУ8, 61:48:0040229:ЗУ9, 61:48:0040229:ЗУ10, 61:48:0040229:ЗУ11, 61:48:0040229:ЗУ12, 61:48:0040229:ЗУ13, 61:48:0040229:ЗУ14 согласно статье 21 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): «Индивидуальные жилые дома»; в соответствии с классификатором: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040229:ЗУ15 согласно статье 21 Правил: «Сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть»; в соответствии с классификатором: «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования».

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова