

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.06.2018

№ 1441

г. Волгодонск

О внесении изменений в постановление Администрации города Волгодонска от 23.05.2011 № 1267 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, предоставленного под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами»

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-Д (корректировка) от 30.05.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-Д (корректировка) от 05.06.2018, на основании заявления Кляпиковой Н.М.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Внести в приложение № 1 к постановлению Администрации города Волгодонска от 23.05.2011 № 1267 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, предоставленного под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами» изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению № 1.

2 Внести в приложение № 2 к постановлению Администрации города Волгодонска от 23.05.2011 № 1267 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, предоставленного под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами» изменение, изложив его в новой редакции 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 25.06.2018 № 1441

Приложение к приложению № 1 к
постановлению Администрации города
Волгодонска от 23.05.2011 № 1267

Общество с ограниченной ответственностью
«Архпроект»

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания
земельного участка в микрорайоне В-Д
под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

03-18-ППТ
Том 1

Заказчик:

Н.М. Кляпкиова Н.М. Кляпкиова

Генеральный директор ООО «Архпроект»

В.Н. Багин В.Н. Багин

Главный инженер



В.Н. Коломиец В.Н. Коломиец

Ивл.№подл	Подп. и дата	Взам.инв.№

2018

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архпроект» по заказу Кляпиковой Надежды Матвеевны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 октября 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.
- СП 42.13330.2016 «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 чертежу, согласованному с Заказчиком.

Проект выполнен на топографической съемке в М 1:1000, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненной ООО «Архпроект» в 2018 г.

Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план муниципального образования «город Волгодонск» Ростовской области, утвержденный решением Волгодонской городской Думы 23.04.2008 № 76;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы 19.12.2008 № 190;

2. Границы соседних землевладений, 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.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Разрабатываемый проект планировки охватывает территорию, расположенную в Ростовской области, г. Волгодонск, часть микрорайона В-Д. Кадастровый квартал 61:48:0040249. Категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» проектируемая территория расположена в территориальной зоне Ж-1 (жилой застройке первого типа).

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. *Функционально-планировочная организация территории*

Основная задача организации территории в границах проекта планировки и проекта межевания является повышение эффективности ее использования. Рассматриваемая территория расположена в границах микрорайона В-Д. Функционально-планировочная организация проектируемой территории основана на решениях генерального плана города Волгодонска и является сложившимся планировочным элементом в структуре города.

Планировочная структура проектируемой территории представлена в виде земельных участков под размещение индивидуальных и блокированных жилых домов, с

подъездами, парковой зоной, благоустройством и инженерным обеспечением территории с соблюдением градостроительных норм. Формируемая планировочная структура основана на принципе доступности и комфортности проживания. Назначение земельных участков принято в соответствии с видами разрешенного использования определенными градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» для территориальной зоны Ж-1 (зоны жилой застройки первого типа).

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

Основные пути движения транспорта и пешеходов по проектируемой территории сложились и отражены в данном проекте планировки. Проезды внутри существующего микрорайона В-Д соответствуют действующим на сегодняшний день градостроительным и противопожарным нормативам. Подъезд к участкам осуществляется с проспекта Лазоревского, улицы Индустриальной и проспекта Мира.

2.3 Озеленение и благоустройство территории

Основная планировочная структура территории в границах рассматриваемого проекта планировки сложилась, зоны озеленения и благоустройства определены. Для поддержания здоровой экологической обстановки возможна высадка деревьев, кустарников и засеивание газонов с последующим их уходом и поддержанием в надлежащем состоянии.

2.4 Организация рельефа

Отвод дождевых и талых вод со всего микрорайона В-Д может быть осуществлен открытым стоком по проезжим частям улицы Индустриальной и проспекта Лазоревского. Открытые водоотводящие устройства в виде системы открытых лотков и устройства дождеприемников отсутствуют. Отвод дождевых и талых вод предусмотрен со всего бассейна стока территории со сбросом в самой низменной части рельефа.

2.5 Инженерное обеспечение территории

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей.

2.6 Охрана окружающей среды

При размещении капитальных объектов следует предусмотреть:

Защита растительного слоя почвы:

При капитальном строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован и в дальнейшем использовании при озеленении земельных участков. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снять естественный растительный грунт и использовать его при посадке растений.

Защита территории участка и подземных вод:

На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

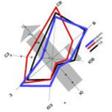
- вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;
- предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.

Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовым водам.

2.7 Противопожарные мероприятия

Ко всем земельным участкам в границах проекта планировки предусмотрены подъезды шириной необходимой и достаточной для подъезда пожарной техники, согласно действующим градостроительным и противопожарным нормативам. Обеспечение пожарных расчетов водой для тушения возгораний следует осуществлять от пожарных гидрантов, расположенных на магистральных водопроводах.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МИКРОРАЙОНЕ В-Д,
ПОД КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ



- Условные графические обозначения:
- границы проектируемой территории
 - границы существующих земельных участков (согласно данным выписки из государственного кадастра недвижимости)
 - действующая красная линия
 - границы образуемых земельных участков
 - ось проезжей части
 - порядковый номер здания, строения, сооружения

Жилая зона

- здания, строения, сооружения
- земельные участки индивидуальных, блокированных жилых домов
- внутриквартальное озеленение (в границах проектирования)
- объекты общественного назначения

Транспорт и улично-дорожная сеть

- пешеходные связи (тротуар) тип покрытия асфальтобетон
- подъезды к зданиям и сооружениям

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**
- воздушные линии электропередач (существующие)
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ**
- внутриквартальные сети водоснабжения (существующие)
- ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**
- внутриквартальные сети газоснабжения, подземный газопровод (существующий)

Примечание:

1. Чертеж выполнен в 2018 году на топографической основе ООО "Архпроект", соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.
2. Система координат МСК61.
3. Система высот Балтийская.

Экспликация земельных участков

№ п/п	Показатель	Примечание
Территория		
	Площадь проектируемой территории, в том числе территории:	
1	Блокированный жилой дом	450 кв.м
2	Территория общего пользования	559 кв.м
3	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физ. и юр. лиц коммунальными услугами	3756 кв.м

Специально:

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

03-18-ППТ. ГЧ					
Ростовская область, г. Волгодонск, микрорайон В-Д					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Багин				04.18
Проверил	Коломеец				04.18
Выполнил	Стурова				04.18
Внесение изменений в проект планировки и проект межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами					
Чертеж планировки территории			Стадия	Лист	Листов
М 1:1000			000	1	1
ООО "Архпроект" г. Волгодонск					

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 25.06.2018 № 1441

Приложение к приложению № 2 к
постановлению Администрации города
Волгодонска от 23.05.2011 № 1267

**Внесение изменений в проект планировки и проект
межевания земельного участка в микрорайоне В-Д
под комплексную застройку индивидуальными
жилими домами**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
в части КК 61:48:0040249**

Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 121/48.

Заказчик: Кляпикова Н.М.

(Перераспределение земельных участков с КН 61:48:0040249:155 и КН 61:48:0040249:35)



Кадастровый инженер

Валерий
Леонович

МП (подпись)

Манойлин В.Л.

« 12 » _____ 04 _____ 2018

Волгодонск 2018 г.

Пояснительная записка

к внесению изменений в проект планировки и проект межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, предоставленного под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами
КК 61:48:0040249

Введение.

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, предоставленного под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами, КК 61:48:0040249 подготовлено в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», Земельным кодексом РФ (статья 39.28), Градостроительным кодексом РФ (гл. 5 статья 43) и постановления Администрации города Волгодонска от 23.05.2011 № 1267 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, предоставленного под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами». Основанием проведения работ являются:

- Выписки из ЕГРН об объектах недвижимости;
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок.
- Топографическая съемка М 1:500, выполненная ООО «Архпроект».

Проектируемая территория расположена в территориальной зоне жилой застройки первого типа (Ж-1), согласно Правилам.

Категория земель: **земли населенных пунктов.**

Цель работы.

Целью внесения изменений в проект межевания микрорайона В-Д КК 61:48:0040249, является приведение в соответствие с действующими нормативными документами ранее сформированных земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящегося на праве собственности физических лиц, с земельными участками государственной и муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки.

С целью увеличения эффективности использования территории образуются три земельного участка:

- **61:48:0040249:ЗУ1** - площадью 450 кв. м, образуемый путём перераспределения земельного участка с КН 61:48:0040249:155 площадью 252 кв.м. и части земельного участка с КН 61:48:0040249:35 площадью 198 кв.м. **:155+35/п1.**

- на земельном участке 61:48:0040249:ЗУ1 образуется часть:

:ЗУ1/чзу1 площадью 55 кв.м. - охранный зона водопровода.

Доступ к земельному участку :ЗУ1 обеспечивается по землям общего пользования КК 61:48:0040249.

- **61:48:0040249:ЗУ2** - площадью 559 кв. м, образуемый путём перераспределения части земельного участка с КН 61:48:0040249:35. **:35/п2.**

- на земельном участке 61:48:0040249:ЗУ2 образуется часть:

:ЗУ2/чзу1 площадью 87 кв.м. - охранный зона водопровода.

Доступ к земельному участку :ЗУ2 обеспечивается по землям общего пользования КК 61:48:0040249.

- **61:48:0040249:ЗУ3** - площадью 3756 кв. м, образуемый путём перераспределения части земельного участка с КН 61:48:0040249:35. **:35/п3.**

Доступ к земельному участку :ЗУ3 обеспечивается по землям общего пользования КК 61:48:0040249.

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

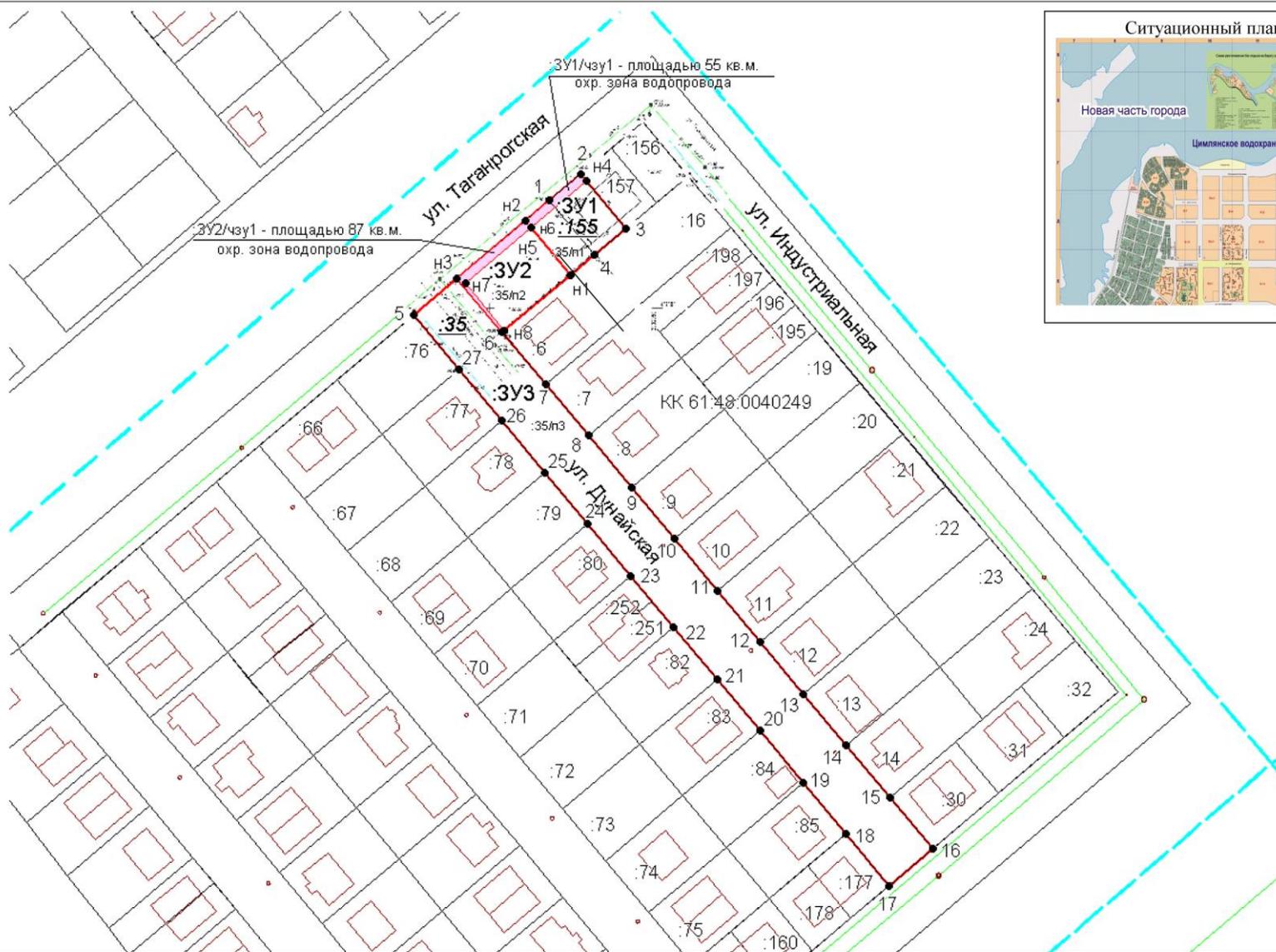
Вид формируемых земельных участков в кадастровом квартале 61:48:0040249 для территориальной зоны Ж-1 принято согласно статье 21 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» (далее - Правила):

- Вид разрешенного использования формируемого земельного участка **:ЗУ1** определен в соответствии с классификатором: **код 2.3 Блокированная жилая застройка.** В соответствии с Правилами: Блокированные жилые дома с приусадебными участками.

- Вид разрешенного использования формируемого земельного участка **:ЗУ2** определен в соответствии с классификатором: **код 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.** В соответствии с Правилами: Сквер.

- Вид разрешенного использования формируемого земельного участка **:ЗУ3** определен в соответствии с классификатором: **код 3.1 Земельные участки (территории) общего пользования.** В соответствии с Правилами: Сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В МИКРОРАЙОНЕ В-Д. ПОД КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.



Условные обозначения:

- — границы формируемых земельных участков
- — граница существующего участка
- — границы формируемых частей земельных участков
- - - — зона с особыми условиями использования территории
- - - — граница кадастрового квартала
- :XXX — кадастровые номера земельных участков

Система координат: СК кадастрового округа

Кадастровый инженер	В.Л. Манойлин	04.18	Заказчик: Клятикова Н.М. Внесение изменений в проект планировки и проект межевания земельного участка в микрорайоне В-Д, под комплексную застройку индивидуальными жилыми домами.	Лист 1	Лист 1	М - б 500
---------------------	---------------	-------	--	--------	--------	-----------

Экспликация формируемых земельных участков

№ п/п	Условный номер земельного участка/устанавливаемой части	Площадь в кв.м	Наименование основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с классификатором (с Правилами)	Код вида разрешенного использования	Примечание
1	61:48:0040249: ЗУ1 Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Индустриальная, 121/48 :155+:35/п1 :ЗУ1/чзу1 – охранный зона водопровода	450 (252+198) 55	Блокированная жилая застройка, (Блокированные жилые дома с приусадебными участками).	2.3	Перераспределение земельных участков с КН :155 находящийся в частной собственности и части земельного участка с КН :35 находящегося в гос. собственности. Часть установлена в целях ремонта и эксплуатации инженерных коммуникаций. Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ1 осуществляется по землям общего пользования.
2	61:48:0040249: ЗУ2 Ростовская обл., г. Волгодонск, :35/п2 :ЗУ2/чзу1 – охранный зона водопровода	559 (559) 87	Земельные участки (территории) общего пользования, (Сквер).	12.0	Перераспределение земельного участка с КН :35 находящийся в гос. собственности. Часть установлена в целях ремонта и эксплуатации инженерных коммуникаций. Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ2 осуществляется по землям общего пользования.
3	61:48:0040249: ЗУ3 Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Дунайская :35/п3	3756 (3756)	Земельные участки (территории) общего пользования, (Сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть).	2.3	Перераспределение земельного участка с КН :35 находящийся в гос. собственности. Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ3 осуществляется по землям общего пользования.

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова