

**Администрация  
города Волгодонска  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

25.07.2018

№ 1698

г. Волгодонск

Об утверждении документации по  
планировке территории (проект  
планировки и проект межевания)  
части кадастрового квартала

61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 56

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 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 56 от 27.06.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 56 от 29.06.2018, на основании заявления директора ООО «Топаз-Сервис» С.А. Анохина,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 56 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 56 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 25.07.2018 № 1698

Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт ЖилСтройПроект»

Проект планировки и проект межевания  
части кадастрового квартала 61:48:0050102  
в районе земельного участка  
по ул. 7-я Заводская, 56

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

02-18-ППТ  
Том 1

Заказчик:

Н.Б. Запорожец

Заказчик:

ООО «Топаз-Сервис»

Директор

И.О. Стурова



2018

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Институт ЖилСтройПроект» по заказу Запорожца Н.Б. и ООО «Топаз-Сервис» в лице директора Анохина С.А. 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 1:500, 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, по улице 7-я Заводская. Кадастровый квартал 61:48:0050102. Категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», проектируемая территория расположена в территориальной зоне П-2/01.

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

### **2.1. *Функционально-планировочная организация территории***

Основной задачей организации территории в границах проекта планировки и проекта межевания является повышение эффективности ее использования. Рассматриваемая территория расположена в производственной зоне по улице 7-й Заводской. 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 объектов коммунального обслуживания, складов, производственных объектов, благоустройством, инженерным обеспечением территории с соблюдением градостроительных норм. Формируемая планировочная структура основана на принципе доступности и комфортности использования объектов. 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 П-2.

### **2.2 Организация движения транспорта и пешеходов**

Основные пути движения транспорта и пешеходов по проектируемой территории сложились и отражены в данном проекте планировки. Проезды по земельным участкам входящим в состав проекта планировки соответствуют действующим на сегодняшний день градостроительным и противопожарным нормативам. Подъезд к участкам осуществляется с улицы 7-ой Заводской.

### **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 с территории, входящей в проект планировки, может быть осуществлен открытым стоком по улице 7-ой Заводской. 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 использован 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.

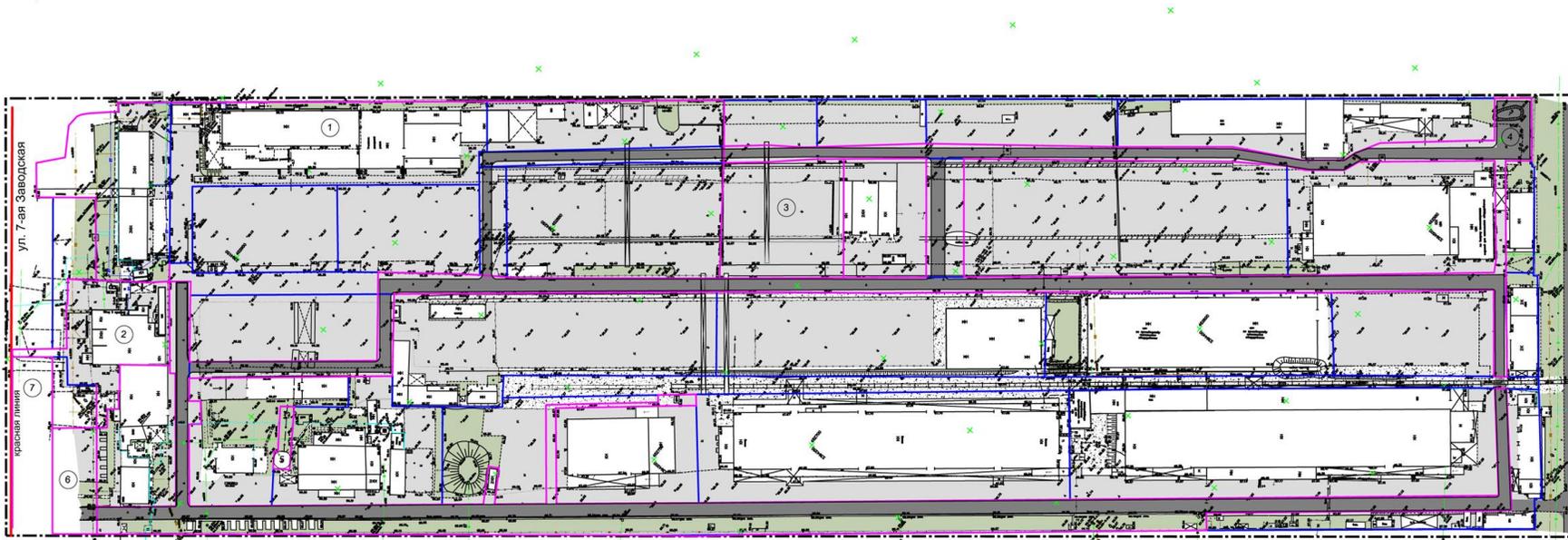
Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовым водам.

### **2.7 Противопожарные мероприятия**

Ко всем сооружениям 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.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0050102  
В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСКА ПО УЛ. 7-АЯ ЗАВОДСКАЯ, 56

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



Условные графические обозначения:

- границы проектируемой территории
- границы существующих земельных участков (согласно данным выписки из государственного кадастра недвижимости)
- действующая красная линия
- границы образуемых земельных участков
- порядковый номер земельного участка
- здания, строения, сооружения
- озеленение (в границах проектирования)

Транспорт и улично-дорожная сеть

- дороги, проезды
- щебеночное покрытие

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**
  - воздушные линии электропередачи (существующие)
  - кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ (существующие)
- ВОДООТВЕДЕНИЕ**
  - сети канализации бытовой (существующие)
  - сети ливневой канализации (существующие)
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ**
  - внутриквартальные сети водоснабжения (существующие)
- ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**
  - внутриквартальные сети газоснабжения, подземный газопровод (существующий)
- СЕТИ СВЯЗИ**
  - внутриквартальные сети связи (существующие)
- ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ**
  - внутриквартальные сети теплоснабжения (существующие)

Примечание:  
1. Чертеж выполнен в 2017 году на топографической основе ООО "Архпроект", соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.  
2. Система координат МСК 61.  
3. Система высот Балтийская.

					02-18-ППТ. ГЧ				
					Ростовская область, г. Волгодонск, кадастровый квартал 61:48:0050102				
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Полном.	Дата	Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 61-48-0050102 в районе земельного участка по ул. 7-я Заводская, 56	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Ступова			04.18		П	1	1
Выполнил		Карпов			04.18				
Чертеж планировки территории							ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск		

Составлено: [blank]  
Мас. 1:500  
Лист 1 из 1  
Итого листов 1

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**  
**части кадастрового квартала**  
**61:48:0050102 в районе земельного участка по**  
**ул. 7-ая Заводская, 56**

Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская

Заказчики:

Запорожец Николай Борисович

(Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0050102:1199, находящегося на праве собственности с землями и земельным участком с 61:48:0050102:140, находящихся в государственной собственности и землями государственной собственности)

ООО «Топаз-Сервис»

(Перераспределение земельных участков с КН 61:48:0050102:836, :357, :358, :359, :361, :362, :364, :371, :822, находящихся на праве собственности с земельным участком 61:48:0050102:140, находящимся в государственной собственности)

Кадастровый инженер

Манойлин В.Л.



2018

Волгодонск 2018

Пояснительная записка  
к проекту межевания в части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская

**Введение.**

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 56 подготовлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы 19.12.2008 № 190, Земельным кодексом РФ (статья 11.4 п. 4), Градостроительным кодексом РФ (гл. 5 статья 43).

Основанием проведения работ являются:

- Обращение Запорожца Николая Борисовича и ООО «Топаз-Сервис» в лице директора Анохина С.А. о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 56;

- Постановление Администрации города Волгодонска от 25.10.2017 № 1688;

- Кадастровый план территории КК 61:48:0050102 от 03.10.2017 № 61/001/17-1540786;

- Топографическая съемка М 1:500, выполненная ООО «Архпроект».

Проектируемая территория расположена в территориальной зоне П-2/01; категория земель: земли населенных пунктов.

**Цель работы.**

Целью подготовки проекта межевания территории является приведение в соответствие с действующими нормативными документами ранее сформированных земельных участков; перераспределение земельных участков; формирование земельных участков.

**Образуемые земельные участки и части земельных участков.**

С целью увеличения эффективности использования территории изменяются границы земельных участков путем перераспределения ранее учтенных земельных участков и образуется:

- 61:48:0050102:3У1 площадью **2689** кв.м., образуемый путем перераспределения земельного участка 61:48:0050102:1199 площадью 2052 кв.м. (весь площадью 2051,96 кв.м.), находящегося на праве собственности Запорожца Н.Б., с частью земельного участка 61:48:0050102:836 площадью 4 кв.м. (фрагмент :836/п2 площадью 3,98 кв.м.), находящегося на праве собственности ООО «Топаз-Сервис», с земельным участком 61:48:0050102:140(1) площадью 72 кв.м. (фрагмент :140/9 площадью 72,25 кв.м., находящийся в государственной собственности) и землями государственной собственности площадью 561 кв.м. (фрагменты :Т/п5 площадью 4,46 кв.м., :Т/п6 площадью 2,13 кв.м., :Т/п7 площадью 26,06 кв.м., :214 площадью 527,98 кв.м.).

Доступ к участку осуществляется по ул. 7-ая Заводская - землям общего пользования.

- 61:48:0050102:3У2 площадью **24972** кв.м., образуемый путем перераспределения части земельного участка 61:48:0050102:836 площадью 3248 кв.м. (фрагмент :836/п1 площадью 3248,40 кв.м.), находящегося на праве собственности ООО «Топаз-Сервис», с частью земельного участка 61:48:0050102:357 площадью 2045 кв.м. (фрагмент :357/п1 площадью 2045,28 кв.м.), земельными участками 61:48:0050102:358 (весь), 61:48:0050102:359 (весь), 61:48:0050102:361 (весь), 61:48:0050102:362 (весь), 61:48:0050102:364 (весь), 61:48:0050102:822 (весь), находящимися на праве собственности ООО «Топаз-Сервис», и частью земельного участка 61:48:0050102:140 площадью 1587 кв.м. (фрагменты :140/п3 площадью 908,91 кв.м., :140/п9 площадью 677,87 кв.м.).  
Цель работ – образование целой площадки под производственный комплекс.

Доступ к участку осуществляется по ул.7-ая Заводская - землям общего пользования.

- 61:48:0050102:3У3 площадью **2671 кв.м.**, образуемый путем перераспределения части земельного участка 61:48:0050102:140 площадью 2671 кв.м. (фрагмент 140/п7 площадью 2670,77 кв.м.), находящегося в государственной собственности. Участок формируется для реализации с торгов.

Доступ к участку осуществляется по формируемому земельному участку :3У4 с ул. 7-ая Заводская .

- 61:48:0050102:3У4 площадью **17810 кв.м.**, образуемый путем перераспределения части земельного участка 61:48:0050102:140 площадью 16035 кв.м. (фрагменты :140/п1 площадью 7241,93 кв.м., :140/п2 площадью 8792,77 кв.м.), находящегося в государственной собственности, с частью земельного участка 61:48:0050102:357 площадью 1196 кв.м. (фрагмент :357/п2 площадью 1196,16 кв.м.) и земельным участком 61:48:0050102:371 площадью 579 кв.м. (весь), находящихся на праве собственности ООО «Топаз-Сервис».

Доступ к участку осуществляется ул. 7-ая Заводская через формируемый земельный участок :3У6.

- 61:48:0050102:3У5 площадью **181 кв.м.**, образуемый путем перераспределения части земельного участка 61:48:0050102:140 площадью 181 кв.м. (фрагмент :140/п4 площадью 180,96 кв.м., находящегося в государственной собственности. Участок формируется для реализации с торгов.

Доступ к участку осуществляется по формируемому земельному участку :3У4 и участку 61:48:0050102:1076, находящимся на праве собственности с ул. 7-ая Заводская.

- 61:48:0050102:3У6 площадью **1048 кв.м.**, образуемый из земель кадастрового квартала 61:48:0050102 (фрагмент :Т/п1 площадью 1047,57 кв.м.).

На земельном участке устанавливается часть:

- :3У6/чзу1 площадью 278 кв.м. в целях обеспечения земельного участка :3У4 доступом к землям (земельным участкам) общего пользования.

Доступ к участку осуществляется по ул. 7-ая Заводская - землям общего пользования.

- 61:48:0050102:3У7 площадью **587 кв.м.**, образуемый из земель кадастрового квартала 61:48:0050102 (фрагмент :Т/п2 площадью 586,62 кв.м.).

- 61:48:0050102:3У8 площадью **950 кв.м.**, образуемый из земель кадастрового квартала 61:48:0050102 (фрагмент :Т/п 4 площадью 949,71 кв.м.).

Границы исходного земельного участка 61:48:0050102:140 пересекают границы земельных участков :1079 площадью 2579 кв.м. (фрагмент :140/п5 площадью 2579,27 кв.м.) и :1080 площадью 2250 кв.м. (фрагмент :140/п6 площадью 2252,48 кв.м.).

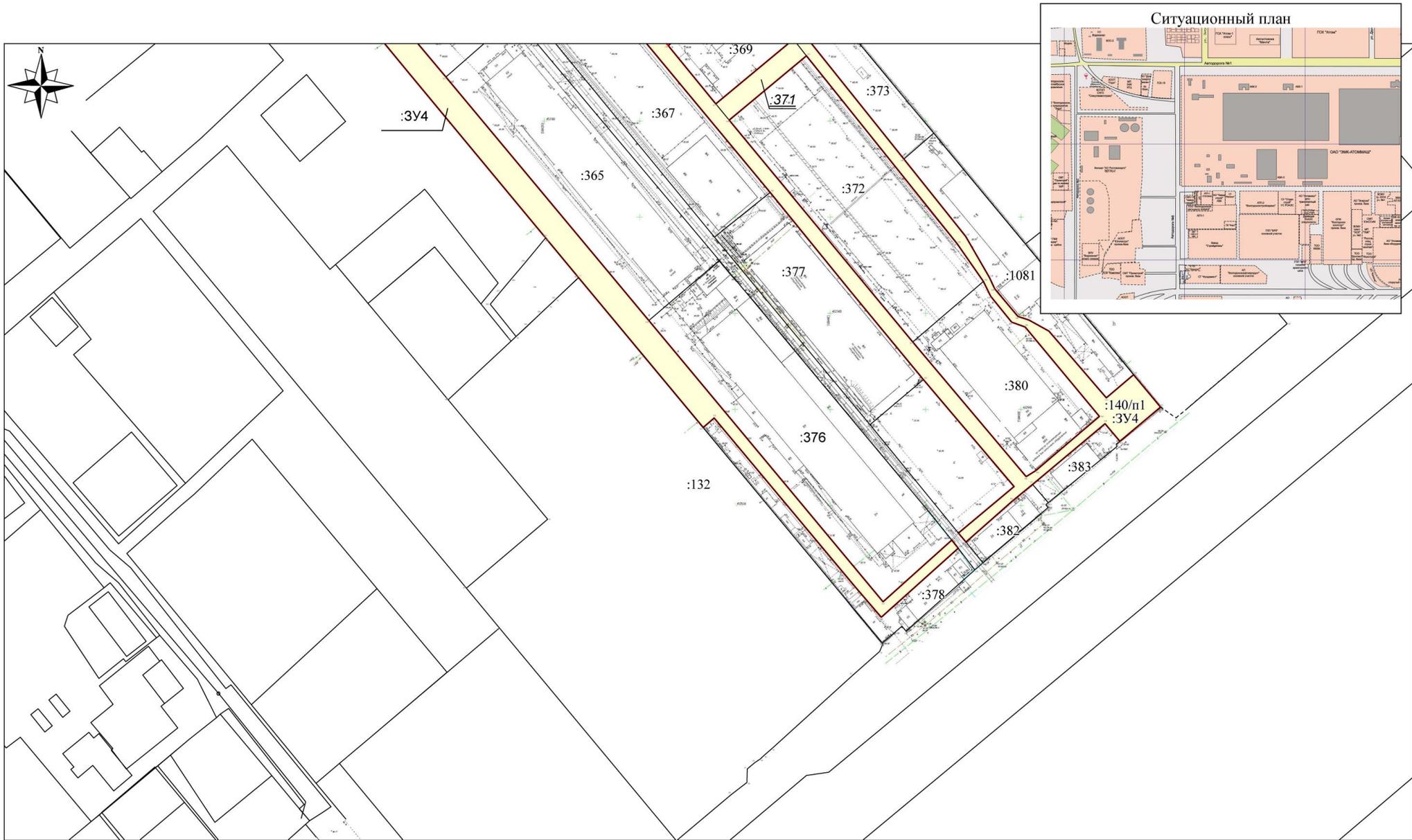
#### **Вид разрешенного использования**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», (статья 27, градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-2/01), в соответствии с проектом планировки для:

- 61:48:0050102:3У1 устанавливается: «Пищевая промышленность», код 6.4;
- 61:48:0050102:3У2 устанавливается «Легкая промышленность», код 6.3;
- 61:48:0050102:3У3 устанавливается: «Строительная промышленность», код 6.6;
- 61:48:0050102:3У4 устанавливается: «Земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0;
- 61:48:0050102:3У5 устанавливается: «Строительная промышленность», код 6.6;
- 61:48:0050102:3У6 устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1;
- 61:48:0050102:3У7 устанавливается: «Земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0;
- 61:48:0050102:3У8 устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0050102 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. 7-ая ЗАВОДСКАЯ, 56**



Система координат МСК-61

**Условные обозначения:**

- - - - - - границы формируемых земельных участков
- - - - - - граница существующего участка
- - - - - - граница кадастрового квартала
- земли (территории) общего пользования

Кадастровый инженер	В.Л. Манойлин	06.18	Заказчики: <b>Запорожец Н.Б., ООО «Тоназ-Сервис»</b> Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0050102 Границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане по ул. 7-ая Заводская в гор. Волгодонске Ростовской области	Лист	Лист	М - б
				2	2	2000

## 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	Код вида разрешенного использования	Примечание
По сведениям государственного кадастра недвижимости от 03.10.2017 № 61/001/17-1640786 Кадастровый план территории <b>КК 61:48:0050102</b> , категория земель: <b>Земли населенных пунктов</b>					
1	61:48:0050102:3У1 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)	<b>2689</b> (:140/п9+:836/п2+ :1199+:Т/п5+ :Т/п6+:Т/п7+:214= 72.25+3.98+2051.96+ 4.46+2.13+26.06+ 527.98)	Пищевая промышленность	6.4	Перераспределение земельных участков с КН :1199, :836 уточненных, находящихся на праве собственности, с земельными участками :140 и :214, находящимися в государственной собственности, и землями государственной собственности
2	61:48:0050102:3У2 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)	<b>24972</b> (:140/п3+:140/п8+ :357/п1+:358+:359+ :361+:362+:364+:822 +:836/п1= 908,91+677.87+2045. 28+2474.84+5502.42 +2457.02+602.01+22 36.97+4817.73+ 3248.40)	Легкая промышленность	6.3	Перераспределение земельного участка с КН :836, :357+:358+:359+:361+:362+:364+:822 уточненных, находящихся на праве собственности, с земельным участком :140, находящимся в государственной собственности
3	61:48:0050102:3У3 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)	<b>2671</b> (:140/п7=2670.77)	Строительная промышленность	6.6	Образование из земельного участка :140, находящегося в государственной собственности

4	61:48:0050102:ЗУ4 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)	<b>17810</b> (:140/п1+:140/п2+ :357/п2+:371= 7241.93+8792,77+ 1196.16+578.89)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Перераспределение земельного участка :140, находящегося в государственной собственности, и земельных участков :357 и :371, находящихся на праве собственности
5	61:48:0050102:ЗУ5 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)	<b>181</b> (:140/п4=180.96)	Строительная промышленность	6.6	Образование из земельного участка :140, находящегося в государственной собственности
6	61:48:0050102:ЗУ6 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)  :ЗУ6/чзу1 – беспрепятственный проезд к земельному участку :ЗУ4	<b>1048</b> (:Т/п1=1047.57)  <b>278</b>	Коммунальное обслуживание	3.1	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
7	61:48:0050102:ЗУ7 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)	<b>587</b> (:Т/п2=586.62)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
8	61:48:0050102:ЗУ8 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. 7-ая Заводская)	<b>950</b> (:Т/п4 =949.71)	Коммунальное обслуживание	3.1	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала

Управляющий делами  
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова