

Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.07.2018

№ 1699

г. Волгодонск

О внесении изменения в постановление
Администрации города Волгодонска
от 07.10.2015 № 1988 «Об утверждении
проекта планировки и проекта
межевания территории жилого комплекса «Акварель» в квартале В-14»

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 проекта планировки и проекта межевания (корректировка) территории жилого комплекса «Акварель» в квартале В-14 от 28.06.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению проекта планировки и проекта межевания (корректировка) территории жилого комплекса «Акварель» в квартале В-14 от 02.07.2018, на основании письма директора ООО ПСФ «Новые технологии» А.А. Усова,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Внести в приложение к постановлению Администрации города Волгодонска от 07.10.2015 № 1988 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории жилого комплекса «Акварель» в квартале В-14» изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению.

2 Пресс-службе Администрации города Волгодонска (С.М. Черноусова) опубликовать постановление в газете «Волгодонская правда» в течение семи дней с даты принятия постановления.

3 Общему отделу Администрации города Волгодонска (Н.В. Чуприна) разместить постановление на официальном сайте Администрации города Волгодонска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4 Постановление вступает в силу со дня его принятия.

5 Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Волгодонска по строительству Ю.С. Забазнова.

Глава Администрации
города Волгодонска

В.П. Мельников

Приложение к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 25.07.2018 № 1699

Приложение к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 07.10.2015 № 1988



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-10/18

Проект планировки (корректировка) ЖК «Акварель» в квартале В-14

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, квартал В-14

Заказчик: ООО ПСФ «Новые технологии»

ИП Усов М.А.

Директор:

М.А. Усов



«23.04» 2018г.

Волгодонск 2018

Введение

Проект планировки территории (корректировка) ЖК «Акварель», расположенного в Ростовской обл., г. Волгодонск, микрорайон В-14 разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ АМ-10/18 от 13.03.18;
- правоустанавливающих документов на земельный участок;
- топографической съемки земельного участка в М 1:500.

Целью работы является:

- обеспечение устойчивого развития данной территории;
- определение границ земельных участков, предназначенных для размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;
- приведение в соответствие с нормами градостроительного проектирования схем организации улично-дорожной сети, с целью оперативного принятия органом местного самоуправления решений по развитию территории;
- установление границ коридоров охранных зон существующих сетей инженерно-технического обеспечения;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории.

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объекта. Проект состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Обоснование проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в Ростовской области, г. Волгодонске, в микрорайоне В-14, по проспекту Мира, в кадастровом квартале 61:48:0040239.

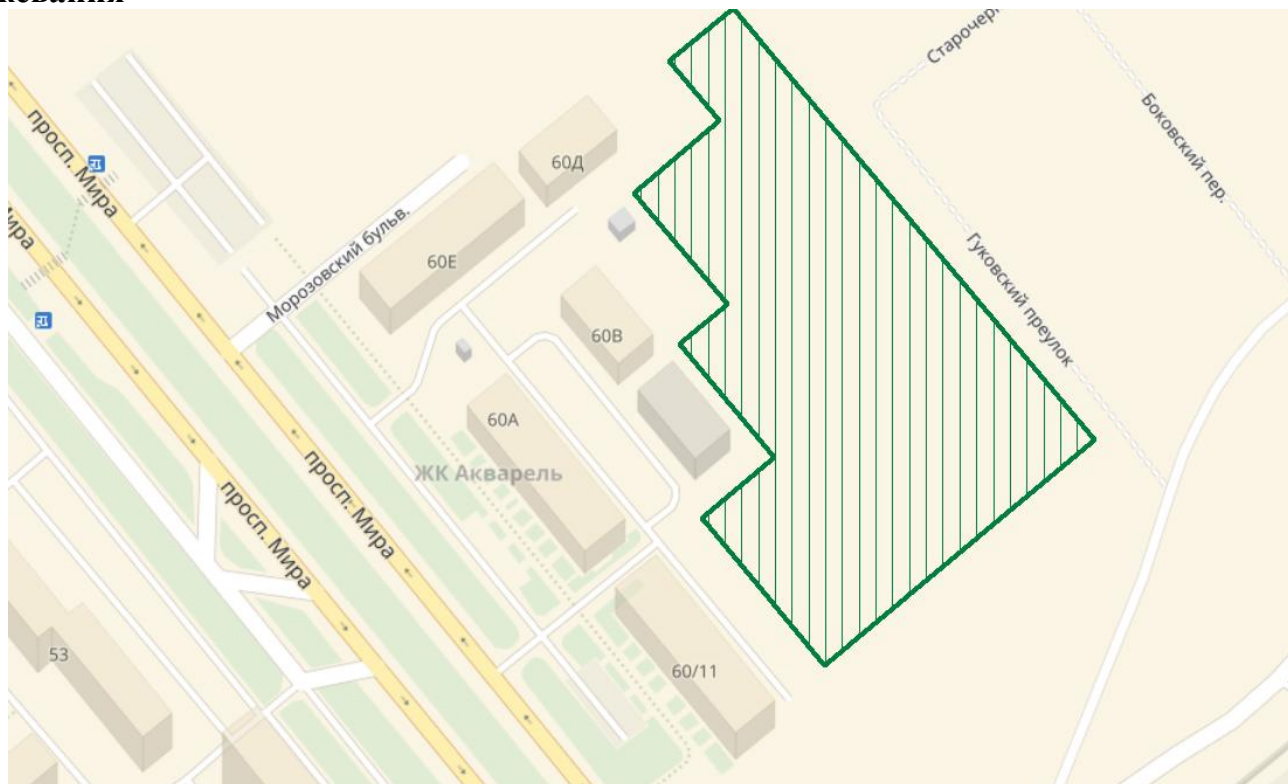
Категория земли – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» (далее – Правила), утвержденными решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190, территория проектирования расположена в территориальной зоне жилой застройки второго типа Ж-2.

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, определенным Правилами для территориальной зоны Ж-2.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия, утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 14.06.2018 № 42 «О внесении изменений в решение Волгодонской Думы от 19.12.2008 №190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального городского округа «Город Волгодонск», формируемые участки, расположенные в границах проектирования территории, находятся вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

1.1 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

Документация по планировке территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города Волгодонска и Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», комплексной транспортной схемы города, «СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*», а также с учетом фактически сложившейся капитальной исторической застройки на проектируемой территории.

Рассматриваемая территория расположена в районе земельного участка по проспекту Мира. На значительной части территории расположены земельные участки с оформленными земельными отношениями.

Основным принципом организации территории в границах проекта планировки территории является повышение эффективности её использования и уплотнения сложившейся застройки. Формируемая планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными Правилами для территориальной зоны Ж-2.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

Проектом предложено использовать существующую улично-дорожную сеть, которая состоит из:

- магистральных улиц общегородского значения, регулируемого движения со средней транспортной нагрузкой: пр. Мира;
- внутриквартальных проездов.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси. 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

Схема организации рельефа разработана на топографической съемке в М 1:500. Система координат – МСК-61. Система высот – Балтийская.

Планировка территории выполнена с учетом сбора дождевых и талых вод со всей территории застройки.

Организация рельефа решена с учетом существующей ситуации. В характерных точках перелома продольного профиля выписаны по оси проездов проектные и существующие отметки, даны расстояния и величины уклонов. Проектные отметки относятся к верху покрытия дорог.

2.5 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных внутри кварталов:

Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником водоснабжения являются муниципальная транзитная сеть водопровода.

Хозяйственно-бытовая канализация

Источником водоотведения являются муниципальные сети хозяйственно-бытовой канализации. Канализация выполняется самотечной с последующим попаданием в КНС (канализационная насосная станция) и напорной сети канализации с колодцем гасителем.

Снабжение электросетями

Источником электроснабжения являются сети МУП «ВГЭС».

Газоснабжение

Источником газоснабжения является существующий подземный газопровод среднего давления (III категория).

2.6 Охрана окружающей среды

При размещении объектов капитального строительства на проектируемых территориях необходимо предусмотреть:

Защиту 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.

Защиту 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

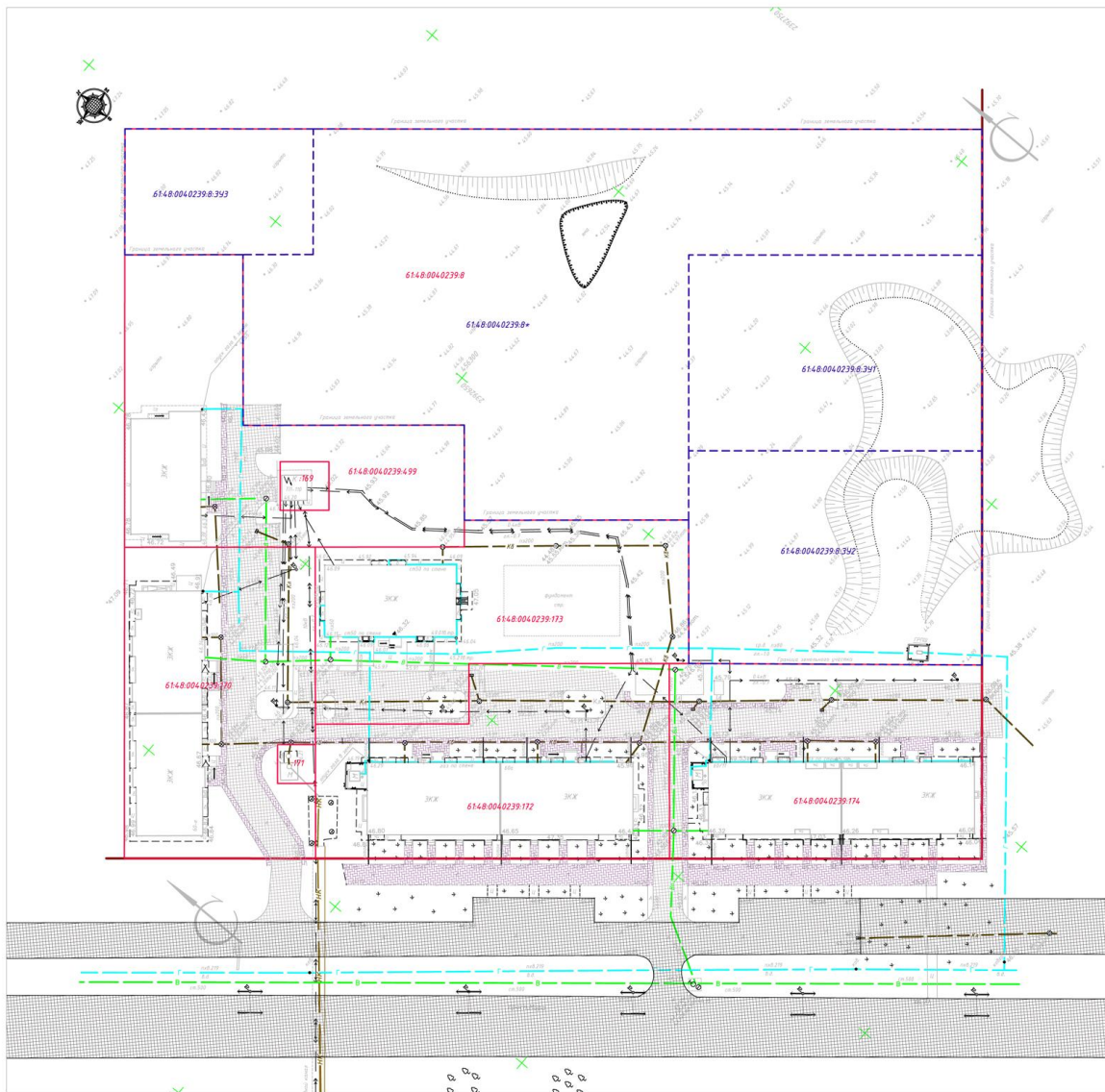
Подъезды к рассматриваемому участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны пр. Мира и бул. Морского. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на

объектах защиты». Предусматриваются основные и второстепенные подъезды для аварийно-спасательной техники, согласно п.1, части 1. ст. 90 123-ФЗ.

Наружное пожаротушение проектируемых объектов предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.2-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Заключение

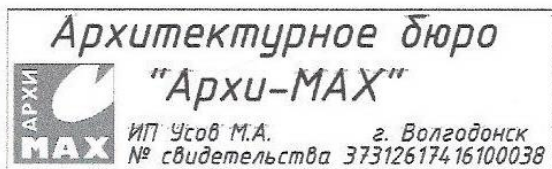
В результате подготовки проекта планировки территории в его составе были установлены границы, определяющие территории общего пользования и застроенной территории, границы существующих, изменяемых и подлежащих образованию земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории на основе топографической съемки территории.



- Пешеходные дорожки;
- Улицы в жилой застройке;
- Магистральные улицы областного значения;
- Среднетяжелая жилая застройка;
- Границы существующих земельных участков;
- Границы формируемых земельных участков;
- Красная линия

						АМ-10/18-ПП		
						Рославльская обл., «Вологодск», микрорайон В-14		
						Заказчик: ООО ПФ «Новые технологии»		
Изм.	Кол.	Лист	Мас.	Подп.	Дата	Проект планировки, проект межевания территории (корректировка) ЖК «Акварель» в квартале В-14		
Разраб.		ИЗУИКА АР			04.18	Страниц	Лист	Листов
ГАП		Усов М.А.			04.18	П	1	6
И. комп.		Лейва В.И.			04.18	Чертеж планировки территории (М 1:500)		Архитектурное бюро «Арки-МАХ» г. Вологодск, ул. Давыдова, д. 110/14/1

ИМЭ, № подл. Лобкина и Якова Власов, илл.А



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-10/18


Проект межевания (корректировка) ЖК «Акварель» в квартале В-14

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, квартал В-14

Заказчик: ООО ПСФ «Новые технологии»

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

«23» 04 2018г.



Волгодонск 2018

Введение

Проект межевания территории (корректировка) ЖК «Акварель» в квартале В-14 муниципального образования «Город Волгодонск» разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ АМ-10/18 от 13.03.18;
- правоустанавливающих документов на земельный участок;
- топографической съемки земельного участка в М 1:500.

Целью работы является:

- раздел земельного участка 61:48:0040239:8 под среднеэтажную многоквартирную жилую застройку, согласно проекту планировки территории ЖК «Акварель»;
- координирование зон публичных сервитутов и охранных зон инженерных коммуникаций;
- определение границ зон с особыми условиями использования территории.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

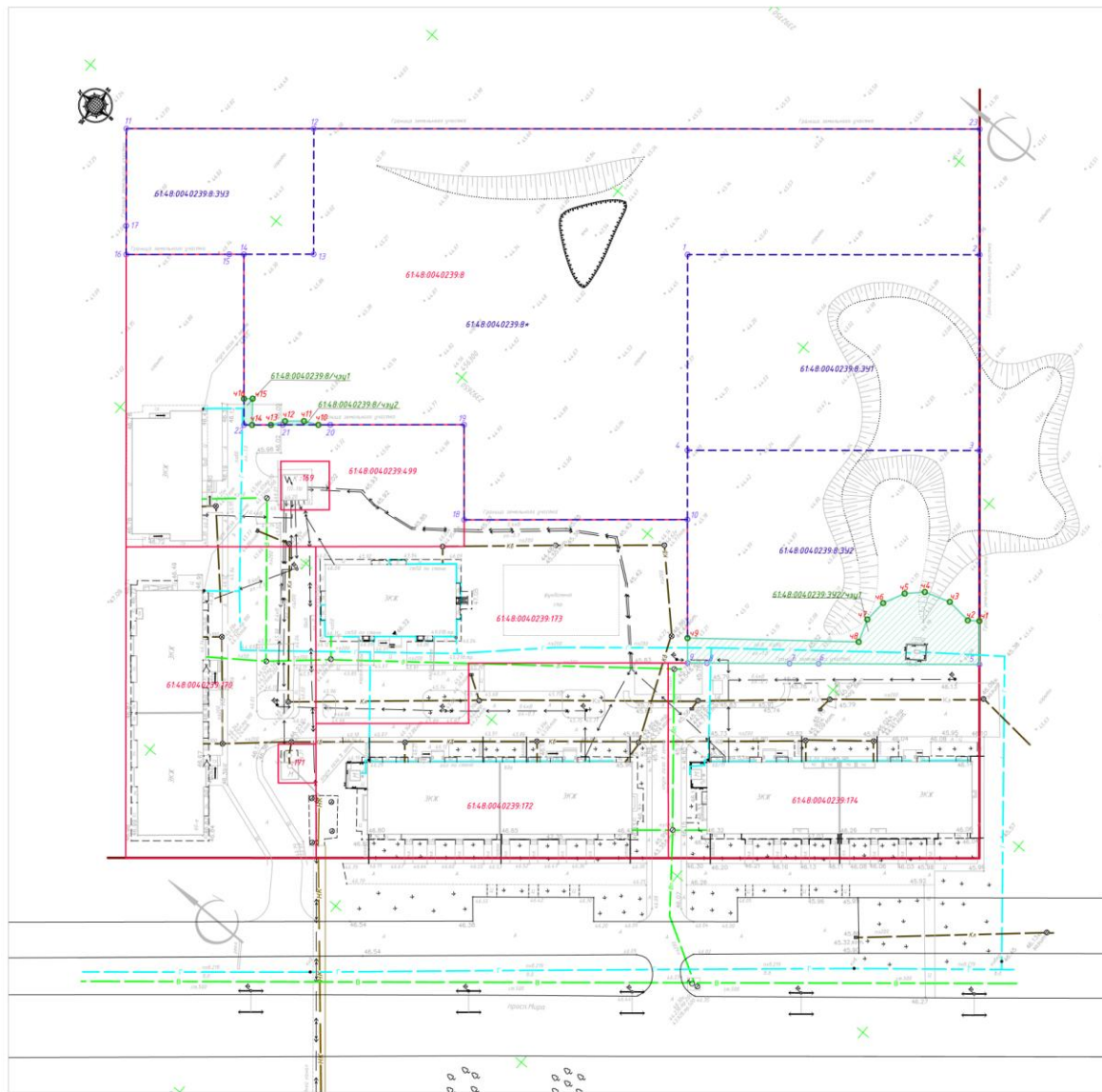
С целью увеличения эффективности использования территории, проектом межевания предусматривается изменение границ следующего земельного участка: 61:48:0040239:8. Изменение земельного участка 61:48:0040239:8 предусматривается путем его раздела с сохранением в измененных границах и образования следующих 4-х земельных участков:

- 61:48:0040239:8* площадью 7656 м², а также установления части земельного участка 61:48:0040239:8*/чзу1, площадью 9 м² и 61:48:0040239:8*/чзу2, площадью 5 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

- 61:48:0040239:8:ЗУ1, площадью 2425 м².

- 61:48:0040239:8:ЗУ2, площадью 2642 м², а также установления части земельного участка 61:48:0040239:8:ЗУ2/чзу1, площадью 473 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

- 61:48:0040239:8:ЗУ3, площадью 1000 м².



Экспликация земельных участков

№ п/п	Исходное обозначение 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	6148.004.0239.8	Для многоквартирной застройки	Строительство многоквартирного жилого дома	13720	Резерв с сохранением в измененных границах
2	6148.004.0239.8*	Для многоквартирной застройки	Строительство многоквартирного жилого дома	7656	Образование из 6148.004.0239.8
3	6148.004.0239.8.311	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома	2425	Образование из 6148.004.0239.8
4	6148.004.0239.8.312	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома	2642	Образование из 6148.004.0239.8
5	6148.004.0239.8.313	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома	1000	Образование из 6148.004.0239.8
6	6148.004.0239.4.99	-	Для многоквартирной застройки	2500	
7	6148.004.0239.170	-	Для многоквартирной застройки	2446	
8	6148.004.0239.172	-	Для многоквартирной застройки	2522	
9	6148.004.0239.173	-	Для многоквартирной застройки	2483	
10	6148.004.0239.174	-	Для многоквартирной застройки	2567	
	6148.004.0239.171	-	Под иными объектами специального назначения	62	
	6148.004.0239.169	-	Под иными объектами специального назначения	100	

Категория земель - земли населенных пунктов
 * Вид разрешенного использования земельного участка указан согласно сведениям публичной кадастровой карты. В соответствии с пунктом 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевое назначение и разрешенное использование земельного участка при разделе не изменяется.

№ п/п	Исходное обозначение на плане	Наименование обозначения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Примечание
1	6148.004.0239.8*/чпу1	Охранная зона инженерных сетей	9	
2	6148.004.0239.8*/чпу2	Охранная зона инженерных сетей	5	
2	6148.004.0239.8.312*/чпу2	Охранная зона инженерных сетей	473	

- Обременения земельного участка
- Границы существующих земельных участков
- Границы фактических земельных участков
- Среднеэтажная жилая застройка
- Красная линия

АМ-10/18-ПМ					
Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-14					
Заказчик: ООО ПФ "Новые технологии"					
Имя	Код	Лист	Дата	Страна	Лист
Разраб.	Модуль	АР	04.18	Россия	1
АП	Удоб	М.А.	04.18		1
Н. контр.	Лейба	В.Н.	04.18		1

Проект планировки, проект межевания территории (корректировка) ЖК «Аквапарк» в квартале В-14

Чертеж межевания территории (М 1:500)

Архитектурное бюро "Архи-МАХ"

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

Категория земель – земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040239:8* «Строительство многоквартирного жилого дома». Вид разрешенного использования земельного участка указан согласно сведениям публичной кадастровой карты. В соответствии с пунктом 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, назначение и разрешенное использование образуемых земельных участков при разделе не изменяются.

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ1 согласно статье 20 Правил: «2.5 Среднеэтажная жилая застройка».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ2 согласно статье 20 Правил: «2.5 Среднеэтажная жилая застройка».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ3 согласно статье 20 Правил: «2.5 Среднеэтажная жилая застройка».