

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.

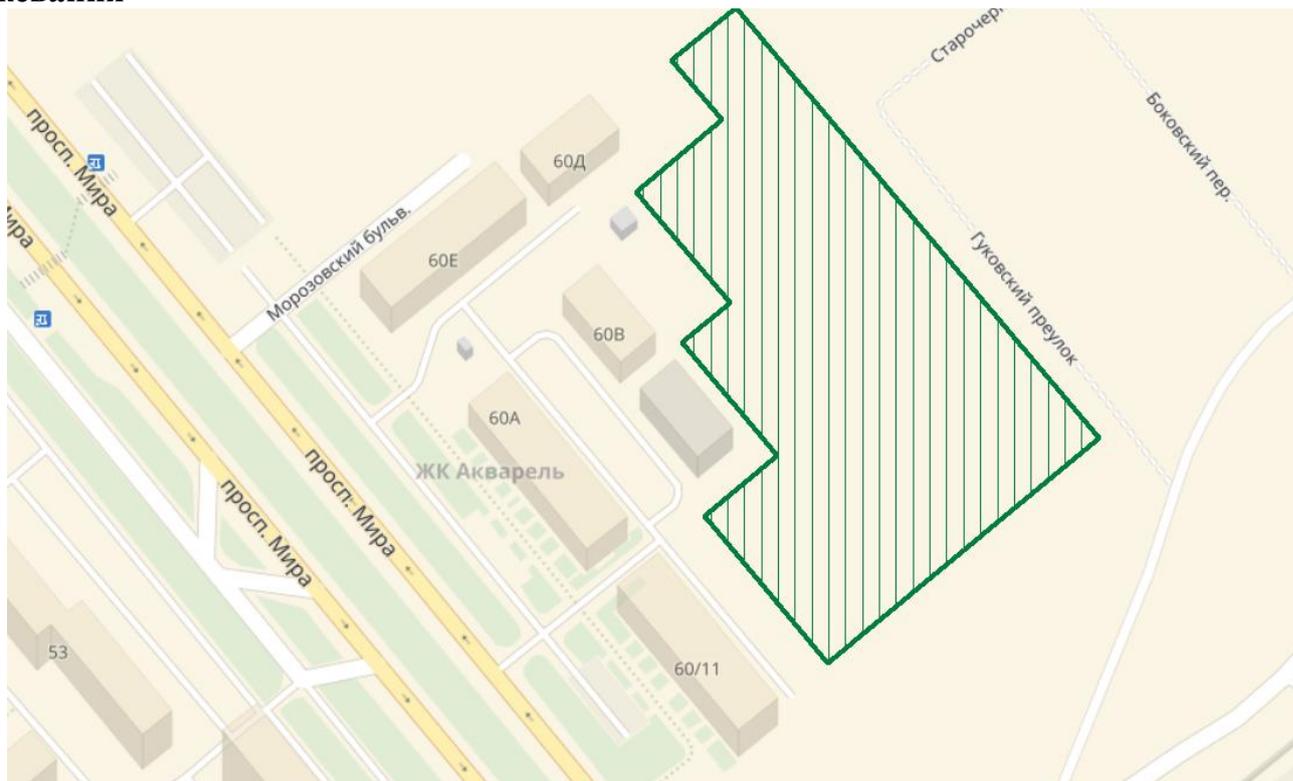
Категория земли – земли населенных пунктов.

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**

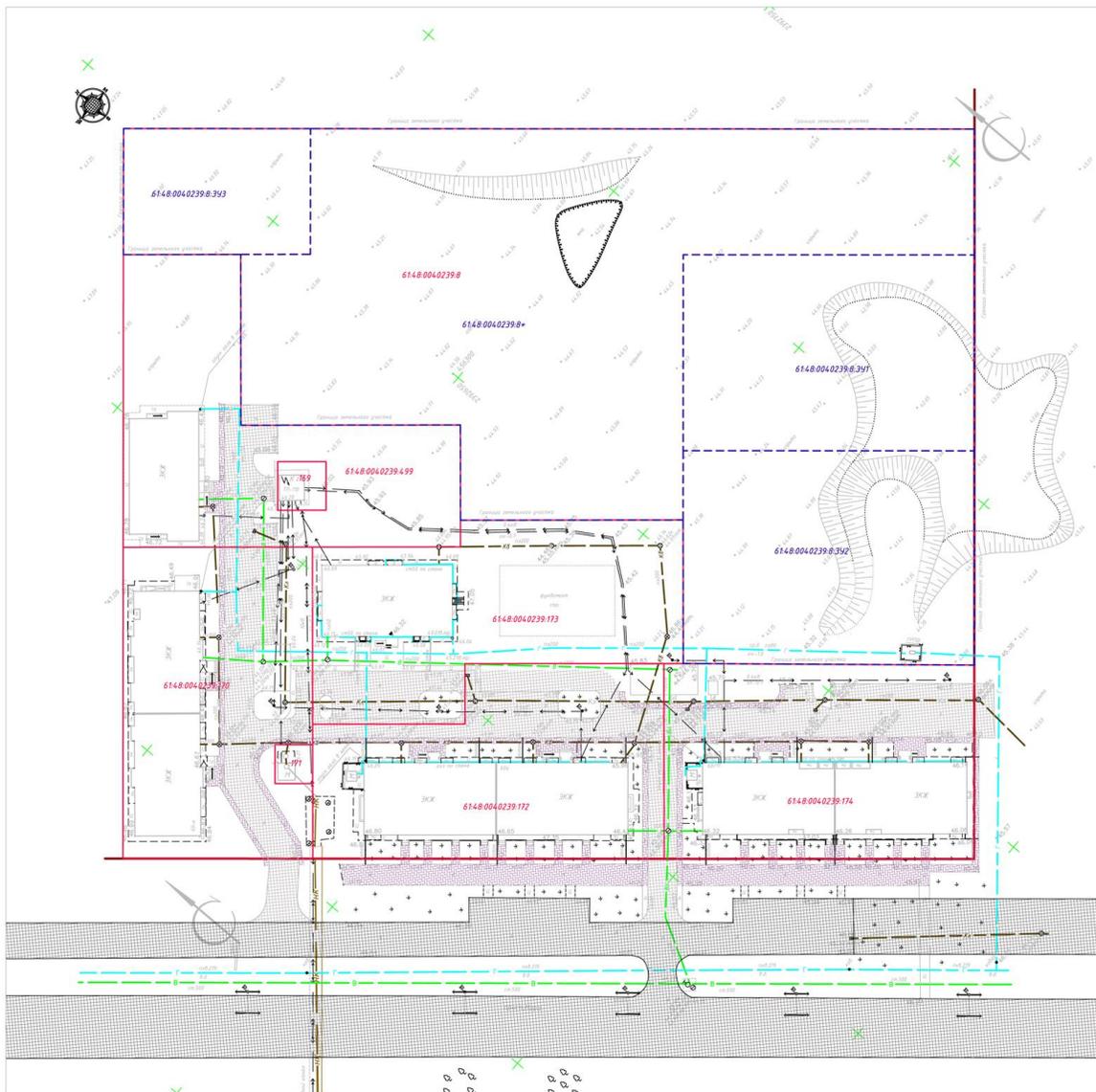
Подъезды к рассматриваемому участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны пр. Мира и бул. Морского. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на

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».

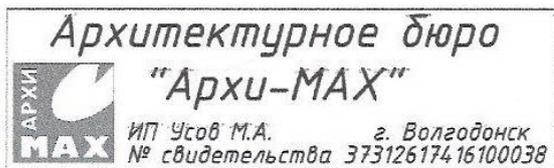
### **Заключение**

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;
- Среднеэтажная 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. 110/14/15



## 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 м<sup>2</sup>, а также установления части земельного участка 61:48:0040239:8\*/чзу1, площадью 9 м<sup>2</sup> и 61:48:0040239:8\*/чзу2, площадью 5 м<sup>2</sup> с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

- 61:48:0040239:8:ЗУ1, площадью 2425 м<sup>2</sup>.

- 61:48:0040239:8:ЗУ2, площадью 2642 м<sup>2</sup>, а также установления части земельного участка 61:48:0040239:8:ЗУ2/чзу1, площадью 473 м<sup>2</sup> с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

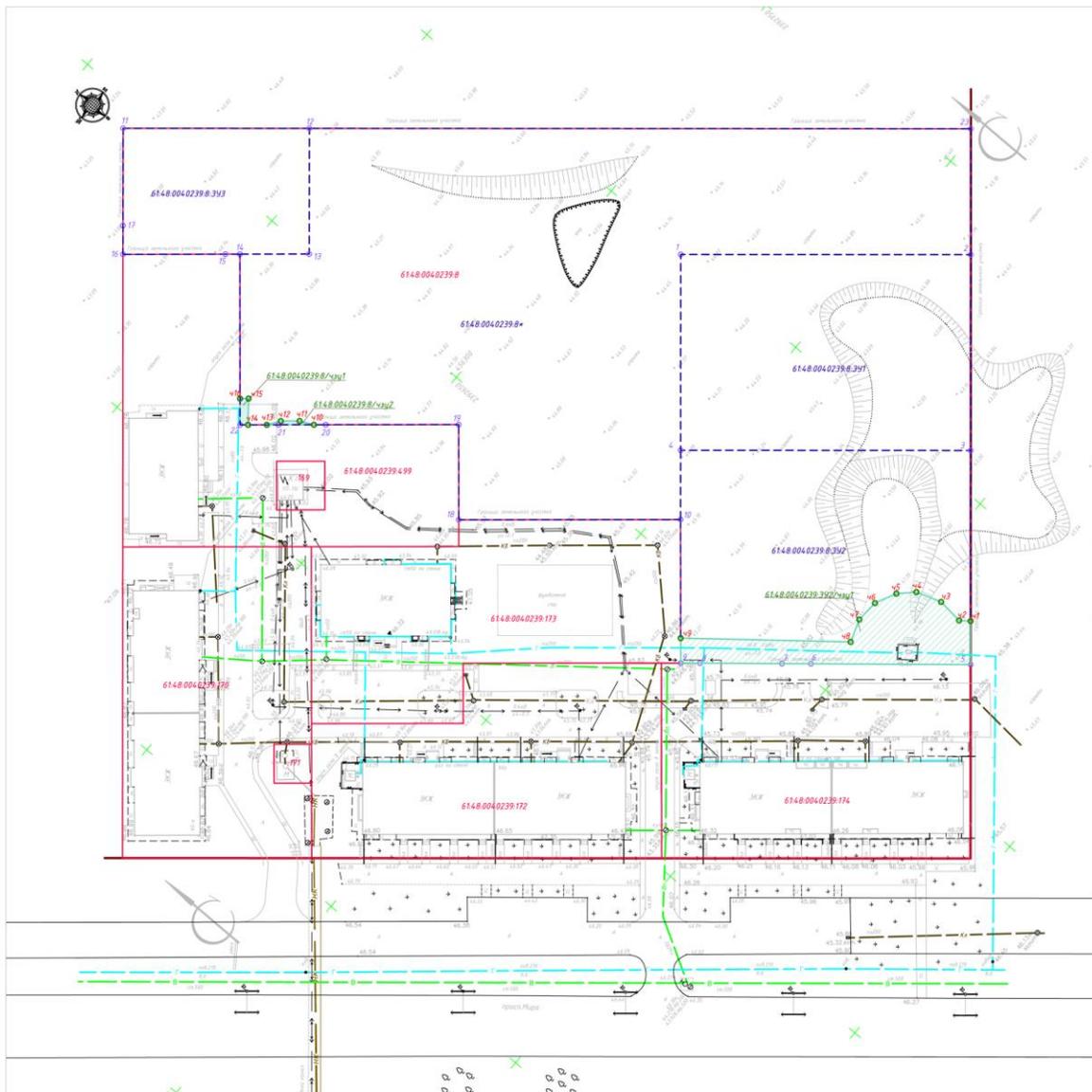
- 61:48:0040239:8:ЗУ3, площадью 1000 м<sup>2</sup>.

Экспликация земельных участков

№ 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, 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	6148.004.0239.8.3У1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома	2425	Образование из 6148.004.0239.8
4	6148.004.0239.8.3У2	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома	2642	Образование из 6148.004.0239.8
5	6148.004.0239.8.3У3	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома	1000	Образование из 6148.004.0239.8
7	6148.004.0239.4.99	-	Для многоквартирной застройки	2500	
8	6148.004.0239.170	-	Для многоквартирной застройки	2446	
9	6148.004.0239.172	-	Для многоквартирной застройки	2522	
10	6148.004.0239.173	-	Для многоквартирной застройки	2483	
	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	Условное обозначение на плане	Назначение обозначения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Примечание
1	6148.004.0239.8*/чсу1	Охранная зона инженерных сетей	9	
2	6148.004.0239.8*/чсу2	Охранная зона инженерных сетей	5	
2	6148.004.0239.8.3У2/чсу1	Охранная зона инженерных сетей	473	



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

АМ-10/18-ПМ					
Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-14 Заказчик: ООО ПФ "Новые технологии"					
Имя	Кол	Лист	Дата	Страна	Лист
Разраб.	Модуль	АР	04.18	Проект планировки, проект межевания территории (корректировка) ЖЗ «Аквадель» в квартале В-14	1
АП	Усов	М.А.	04.18	Чертеж межевания территории "Архи-МАХ"	1
Н. контр.	Лейба	В.Н.	04.18	Архитектурное бюро "Архи-МАХ"	1

Лист 1 из 1  
 Дата: 04.18  
 Имя: Усов М.А.

## **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».