

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.07.2018

№ 1755

г. Волгодонск

О внесении изменений в постановление Администрации города Волгодонска от 22.05.2017 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0021003»

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 61:48:0021003 (корректировка) от 21.02.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0021003 (корректировка) от 06.03.2018, на основании заявления Молчанова В.А.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Внести в приложение № 1 к постановлению Администрации города Волгодонска от 22.05.2017 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0021003» изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению № 1.

2 Внести в приложение № 2 к постановлению Администрации города Волгодонска от 22.05.2017 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0021003» 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 30.07.2018 № 1755

Приложение к приложению № 1 к
постановлению Администрации города
Волгодонска от 22.05.2017 № 487

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектная Строительная Компания»

Корректировка проекта планировки и проекта межевания
в границах кадастрового квартала
61:48:0021003 в г. Волгодонске

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПСК-551.11-17-ППТ
Том 1

Заказчик

Заказчик

Заказчик

Директор



Молчанов В.А.

Малых С.А.

Московой А.А.

Палатова А.А.

г. Волгодонск
2017

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Проектная Строительная Компания» по заказу Молчанова В.А. в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 октября 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136 – ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.

- СП 42.13330.2011 «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 М 1:1000 проектируемой территории, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненной ООО «Архпроект» в 2017 г.

Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план муниципального образования «город Волгодонск»;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Волгодонск»;

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.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение всех зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. Проектом планировки предусматривается максимальное сохранение существующего рельефа местности.

В составе производственно-коммунальной зоны второго типа (согласно перечню основных видов разрешенного использования территориальной зоны П-2 предусматривается:

- склад;
- производственная база;
- АЗС;
- пункт диагностики автомобилей;
- парковка автотранспорта;
- площадка складирования стройматериалов.

Формируемый земельный участок под размещение гостевой автостоянки площадью 770 кв.м.

Для зоны П-2 установлены следующие предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей- 5;

Минимальное количество этажей -1;

Максимальная высота зданий, сооружений – не нормируется;

Минимальная высота зданий, сооружений – не нормируется;

Максимальный процент застройки – не ограничен;

Минимальный процент застройки – 60% от площади земельного участка;

Минимальная площадь земельного участка – 5000 м² - для видов разрешённого использования с кодами: 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.6, 6.8, 6.9, 6.11;

Максимальная площадь земельного участка – не ограничена.

Благоустройство и озеленение

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

1.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

1. Санитарные разрывы

Режим использования санитарных разрывов аналогичен режиму использования санитарно-защитных зон.

Санитарно-защитная зона от складов и производственных объектов на проектируемой территории составляет 50 м, от АЗС -100м.

3. Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:

вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

Охранные зоны линий и сооружения связи:

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

Охранные зоны водоснабжения и водоотведения:

а) для водопроводов в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы водопровода на 5 метров с каждой стороны.

б) для канализации в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы канализации на 3 метра с каждой стороны.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Объекты социального обслуживания населения данным проектом планировки не предусмотрены.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть.

Транспортная инфраструктура сформирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного движения.

3.2 Улицы и дороги

На территории в границах проектирования имеется сложившаяся система улично-дорожной сети.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Развитие инженерной инфраструктуры не включает строительство новых инженерных сетей и сооружений.

4.1 Водоснабжение

Система водоснабжения проектируемой территории сформирована.

4.2 Водоотведение

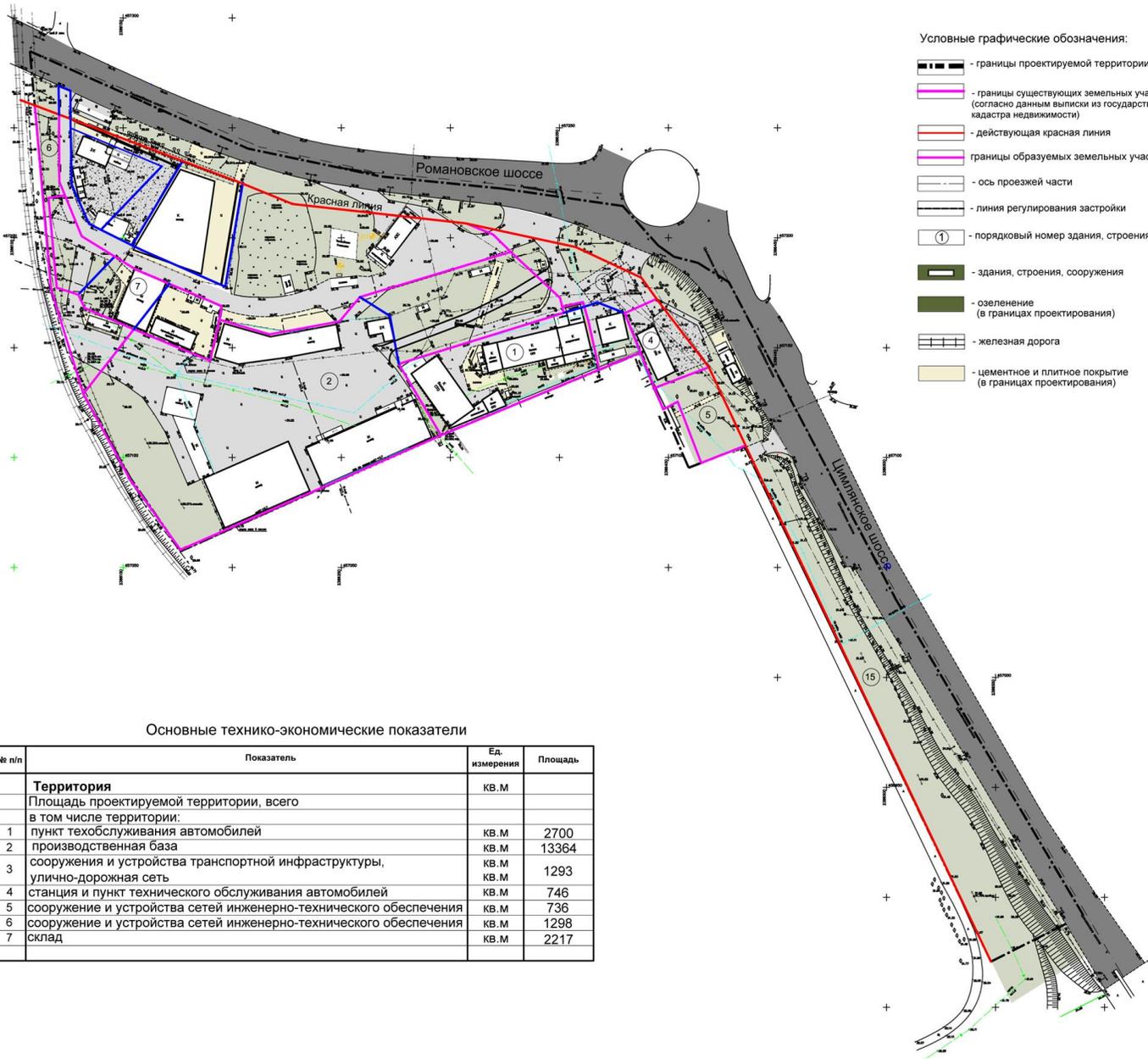
Водоотведение на участке проектирования не централизованное.

4.3 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытых водоотводящих устройств в виде системы открытых лотков, без устройства дождеприемников. Отвод дождевых и талых вод предусматривается со всего бассейна стока территории со сбросом в самой низменной части рельефа в сети дождевой канализации.

4.4 Санитарная очистка

Мусороудаление с территорий предусмотрено путем вывоза бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТБО.



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
- линия регулирования застройки
- порядковый номер здания, строения, сооружения
- здания, строения, сооружения
- озеленение (в границах проектирования)
- железная дорога
- цементное и плитное покрытие (в границах проектирования)

Транспорт и улично-дорожная сеть

- автодорога общегородского значения
- пешеходные связи (тротуар) тип покрытия асфальтобетон
- подьезды к зданиям и сооружениям
- щебеночное покрытие

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ (существующие)
- кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ (существующие)
- воздушные линии электропередачи (существующие)

СЕТИ СВЯЗИ

- внутриквартальные сети связи (существующие)

ВОДООТВЕДЕНИЕ

- сети канализации бытовой самотечной (существующие)

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

- внутриквартальные сети водоснабжения (существующие)

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- внутриквартальные сети газоснабжения, подземный газопровод (существующий)

- жидкое топливо (бензин)

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Площадь
Территория			
	Площадь проектируемой территории, всего	кв. м	
в том числе территории:			
1	пункт техобслуживания автомобилей	кв. м	2700
2	производственная база	кв. м	13364
3	сооружения и устройства транспортной инфраструктуры, улично-дорожная сеть	кв. м	1293
4	станция и пункт технического обслуживания автомобилей	кв. м	746
5	сооружение и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	кв. м	736
6	сооружение и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	кв. м	1298
7	склад	кв. м	2217

Примечание:
 1. Чертеж выполнен на топографической основе ООО "Архпроект" в масштабе 1:1000, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта
 2. Система координат МСК61.
 3. Система высот Балтийская.

				ПСК-551.11-17-ППТ. ГЧ			
				Ростовская область, г. Волгодонск, кадастровый квартал 61:48:0021003			
Имя	дол-уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Статус	Лист
Проверил	Палатова				11.17	П	1
Выполнил	Стурова				11.17	П	1
				Корректировка проекта планировки и проекта межевания в границах кадастрового квартала 61:48:0021003			
				Чертеж планировки территории М 1:1000			
				ООО "Проектная Строятельная Компания" 346000, Ростовская область, Волгодонск, ул. Мухоморова, 2703			

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 30.07.2018 № 1755

Приложение к приложению № 2
к постановлению Администрации города
Волгодонска от 22.05.2017 № 487

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
части кадастрового квартала
61:48:0021003

Ростовская обл., г. Волгодонск, Романовское шоссе

Заказчики:

Молчанов В.А.

(Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0021003:327 с землями)

Московой А.А.

(Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0021003:290 с землями)

Малых С.А.

(Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0021003:329 с землями)



Катастрофический инженер

МП (подпись)

Манойлин В.Л.

« _____ » _____ 2018

Волгодонск 2018

Пояснительная записка
к проекту межевания в части кадастрового квартала 61:48:0021003

Введение.

Проект межевания в границах кадастрового квартала 61:48:0021003 подготовлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», Земельным кодексом РФ (статья 11.4 п. 4), Градостроительным кодексом РФ (гл. 5 статья 43) .

Основанием проведения работ являются:

- Обращение Молчанова Владимира Анатольевича, Москового Александра Анатольевича и Малых Сергея Александровича о внесении изменений в проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0021003, в связи с несогласием с конфигурацией проектируемых границ земельных участков;

- Постановление Администрации города Волгодонска от 22.05.2017 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала;

- Кадастровый план территории КК 61:48:0021003 от 24.01.2018 г № 61/001/18-95625;

- Кадастровая выписка из ЕГРП на земельный участок 61:48:0021003:329 от 06.02.2018;

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

Проектируемая территория расположена 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 земельного участка (территории) общего пользования.

Образуемые земельные участки и части земельных участков.

С целью увеличения эффективности использования территории изменяются границы земельных участков путем перераспределения ранее учтенных земельных участков, находящегося в собственности с землями.

Образуется семь земельных участков:

- 61:48:0021003:ЗУ1 площадью 2700 кв. м, образуемого путем перераспределения земельного участка 61:48:0021003:327 площадью 2672 кв.м, находящегося в собственности Молчанова В.А. с землями кадастрового квартала 61:48:0021003 площадью 28 кв.м, на которых расположено крыльцо к магазину с КН 61:48:0021003:195 и навесом к зданию с КН 61:48:0021003:194, принадлежащее Молчанову В.А. на праве собственности.

Доступ к участку осуществляется с Романовского шоссе по формируемому земельному участку :ЗУ3 с разрешенным использованием «земли общего пользования».

- 61:48:0021003:ЗУ2 площадью 13364 кв. м, образуемого путем перераспределения земельного участка 61:48:0021003:209 площадью 10811, находящегося в собственности Москового Александра Анатольевича с частью земельного участка 61:48:0021003:119 площадью 1991 кв. м(:119/п1), находящегося в государственной собственности и землями кадастрового квартала 61:48:0021003 площадью 61 кв. м (:Т/п6) и 500 кв. м (:Т/п7), на которых расположены сооружения Москового А.А., участок необходим для производственных нужд. Сформировать самостоятельный земельный участок для проведения торгов не представляется возможным, для исключения споров соседей по организации проездов к существующим земельным участкам.

На земельном участке устанавливаются части:

- :ЗУ2/чзу1 площадью 620 кв. м в целях установления охранной зоны кабеля связи (полоса шириной 1,0 м в каждую сторону от кабельной линии);

- :ЗУ2/чзу2 площадью 1916 кв. м в в целях установления охранной зоны высоковольтной электролинии ВЛ 6кВ (полоса шириной 10,0 м в каждую сторону от крайнего провода);

- :ЗУ2/чзу3 площадью 609 кв. м в целях установления охранной зоны газопровода (полоса шириной 2,0 м в каждую сторону от кабельной линии).

Доступ к участку осуществляется с Романовского шоссе по формируемому земельному участку :ЗУ3 с разрешенным использованием «земли общего пользования».

- 61:48:0021003:ЗУ3 площадью 1293 кв. м, образуемого путем перераспределения части земельного участка 61:48:0021003:119 площадью 154 кв.м (:119/п3), находящегося в государственной собственности с землями кадастрового квартала 61:48:0021003 площадью 1139 кв. м (:Т/п9).

Доступ к участку осуществляется с Романовского шоссе .

- 61:48:0021003:ЗУ4 площадью 746 кв. м, образуемого из земель кадастрового квартала 61:48:0021003 (:Т/п1).

На земельном участке устанавливается часть

- :ЗУ4/чзу1 площадью 163 кв. м в целях установления охранной зоны кабеля связи (полоса шириной 1,0 м в каждую сторону от кабельной линии).

Доступ к участку осуществляется с Романовского шоссе по формируемому земельному участку :ЗУ3 с разрешенным использованием «земли общего пользования»

- 61:48:0021003:ЗУ5 площадью 736 кв. м, образуемого из земель кадастрового квартала 61:48:0021003 (:Т/п2).

- 61:48:0021003:ЗУ6 площадью 1298 кв. м, образуемого из земель кадастрового квартала 61:48:0021003 (:Т/п3).

- 61:48:0021003:ЗУ7 площадью 2217 кв. м, образуемого путем перераспределения земельного участка 61:48:0021003:329 площадью 1540, находящегося в собственности Малых Сергея Александровича с землями кадастрового квартала 61:48:0021003 площадью 678 кв. м (:Т/п5).

На земельном участке устанавливаются части:

- :ЗУ7/чзу1 площадью 885 кв. м в целях установления охранной зоны ЛЭП 6 кВ (полоса шириной 10,0 м в каждую сторону от ЛЭП).

- :ЗУ7/чзу2 площадью 85 кв. м - беспрепятственного доступа (ранее установленное обременение земельного участка).

Доступ к участку осуществляется с Романовского шоссе по существующему земельному участку 61:48:0021003:315 (дорога).

Вид разрешенного использования

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

- 61:48:0021003:ЗУ1 в соответствии с Правилами устанавливается: «Объекты придорожного сервиса», код 4.9.1.

- 61:48:0021003:ЗУ2 в соответствии с Правилами устанавливается двух видов «Строительная промышленность», код 6.6 и «Склады», код 6.9.

- 61:48:0021003:ЗУ3 в соответствии с Правилами устанавливается: «Земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0.

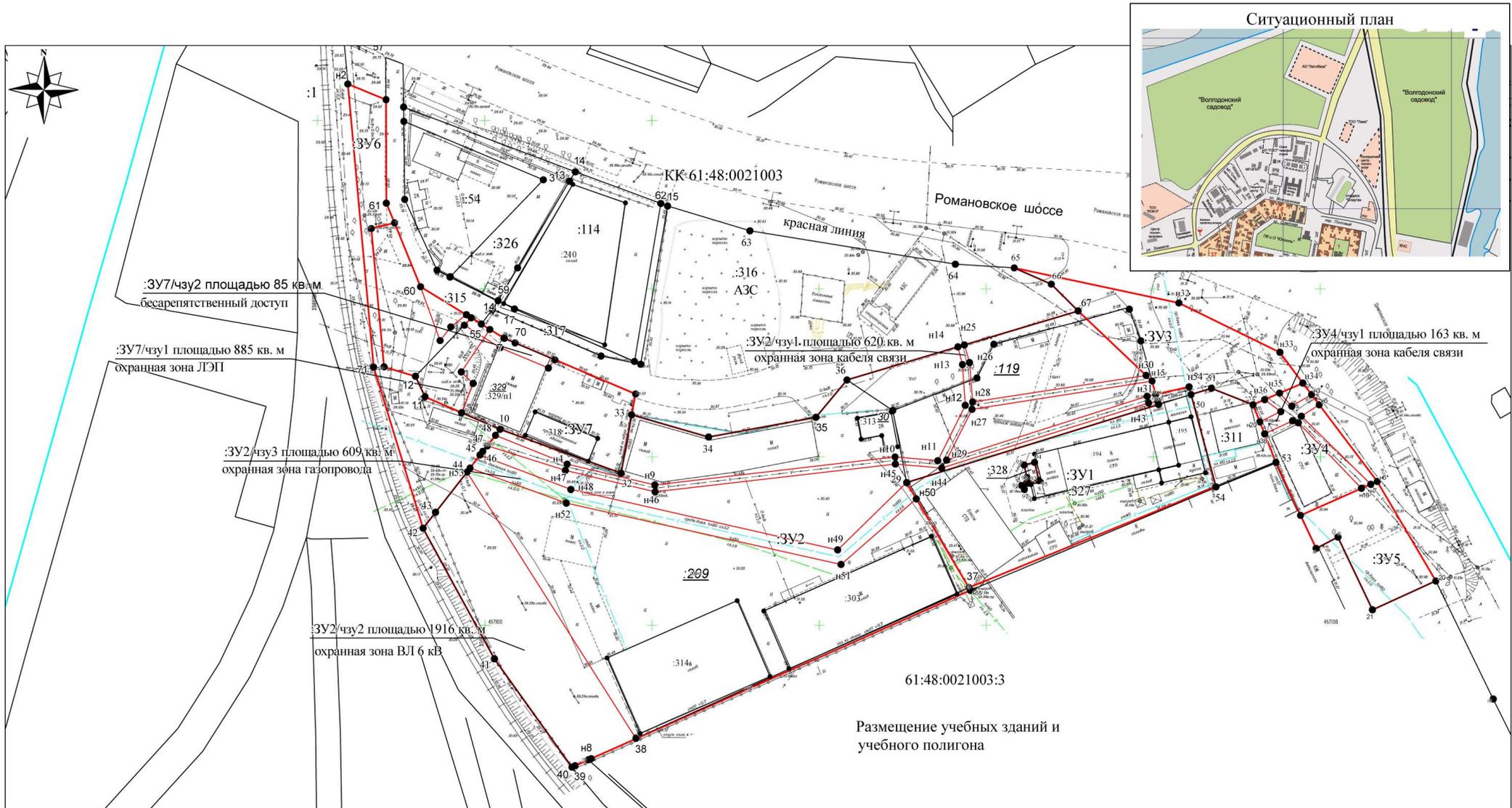
- 61:48:0021003:ЗУ4 в соответствии с Правилами устанавливается: «Объекты придорожного сервиса», код 4.9.1.

- 61:48:0021003:ЗУ5 в соответствии с Правилами устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.

- 61:48:0021003:ЗУ6 в соответствии с Правилами устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.

- 61:48:0021003:ЗУ7 в соответствии с Правилами устанавливается «Склады», код 6.9.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0021003



Система координат МСК-61

Условные обозначения:

- — границы формируемых земельных участков
- - граница существующего участка
- - граница кадастрового квартала

Заказчик: Молчанов Владимир Анатольевич						
Кадастровый инженер	В.Л. Маюйлин	08.18	Проект межевания в границах кадастрового квартала 61:48:0021003	Лист т	Лист тов	М - б
			Границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане по Романовскому шоссе в гор. Волгодонске Ростовской области	1	1	1200

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 27.02.2016 г № 61/001/16-163749 Кадастровый план территории КК 61:48:0021003 , категория земель: Земли населенных пунктов					
1	61:48:0021003: ЗУ1 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, Романовское шоссе, 1а)	2700 (:327+ :Т/п8 = 2672,19+ 27,79)	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Перераспределение земельного участка с КН :327, уточненного, находящегося в собственности Молчанова В.А. с землями государственной собственности
2	61:48:0021003: ЗУ2 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, Романовское шоссе, 1д) :ЗУ2/чзу1 –охранная зона кабеля связи :ЗУ2/чзу2 –охранная зона ВЛ6кВ :ЗУ2/чзу3 –охранная зона газопровода	13364 (:119/п1+ :209/п1+ :Т/п6+:Т/п7 =1991,24+ 10811,16+ 60,67+ 500,43) 620 1916 609	Строительная промышленность, Склады	6.6 6.9	Перераспределение земельного участка с КН :209, уточненного, находящегося в собственности Москового А.А., части земельного участка с КН :119. уточненного, находящегося в государственной собственности с землями государственной собственности
3	61:48:0021003: ЗУ3 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, Романовское шоссе)	1293 (:119/п3+ :Т/п9= 153,76+ 1139,28)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Перераспределение части земельного участка с КН:119, уточненного, находящегося в государственной собственности с землями государственной собственности

4	61:48:0021003: ЗУ4 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, Романовское шоссе) :ЗУ4/чзу1 – охранная зона кабеля связи	746 (:Т/п1=746,18) 163	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
5	61:48:0021003: ЗУ5 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, Романовское шоссе)	736 (:Т/п2=736,18)	Коммунальное обслуживание	3.1	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
6	61:48:0021003: ЗУ6 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, Романовское шоссе)	1298 (:Т/п3=1297,52)	Коммунальное обслуживание	3.1	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
7	61:48:0021003: ЗУ7 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, Романовское шоссе) ЗУ7/чзу1 – охранная зона ЛЭП 6 кВ ЗУ7/чзу2 – беспрепятственный доступ	2217 (:329/п1+ :Т/п5= 1539,32+ 677,83) 885 85	Склады	6.9	Перераспределение земельного участка с КН:329, уточненного, находящегося в собственности с землями государственной собственности

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова