

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.08.2018

№ 1825

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона Медгородок

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 Медгородок от 03.07.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона Медгородок от 10.07.2018, на основании заявления Резникова Н.И.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части микрорайона Медгородок согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части микрорайона Медгородок 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».

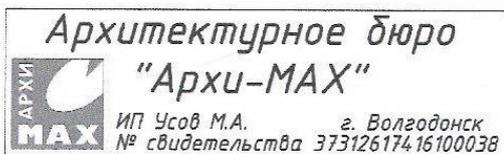
5 Постановление вступает в силу со дня его принятия.

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 08.08.2018 № 1825



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-10.1/18

Проект планировки территории части микрорайона Медгородок

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, часть микрорайона Медгородок

Заказчик: Братишко В.Ф.

ИП Усов М.А.

Директор:

М.А. Усов

«26» 04 2018г.



Волгодонск 2018

Введение

Проект планировки части кадастровых кварталов разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ АМ-10.1/18 от 15.04.18 г.;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2018 году;
- постановления Администрации города Волгодонска от 31.01.2018 № 193 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части микрорайона Медгородок».

Целью работы является:

- обеспечение устойчивого развития данной территории;
- определение границ земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки и земель общего пользования.
- установление границ территорий общего пользования;
- урегулирование линии застройки вдоль Октябрьского шоссе;
- 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 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 объектов. 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 Медгородок, в кадастровом квартале 61:48:0040233.

Категория земель – 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 первого типа Ж-1/12.

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, определенными Правилами для территориальных зон Ж-1/12.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия, утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 09.03.2017 № 20 «О внесении изменений в решение Волгодонской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», формируемые участки, расположенные в границах проектирования, находятся вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

1.2 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 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 микрорайоне Медгородок по Октябрьскому шоссе. 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. Планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными Правилами для территориальных зон жилой застройки первого типа Ж-1/12.

Красные линии частично сформированы на границах территории, используемой для эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры. Остальные направления красных линий определены в соответствии с существующей улично-дорожной сетью, а также границами территории проектирования.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

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

- улиц местного значения: ул. Дружбы, ш. Октябрьское.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси. Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: устройство пешеходных дорожек, парковок 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

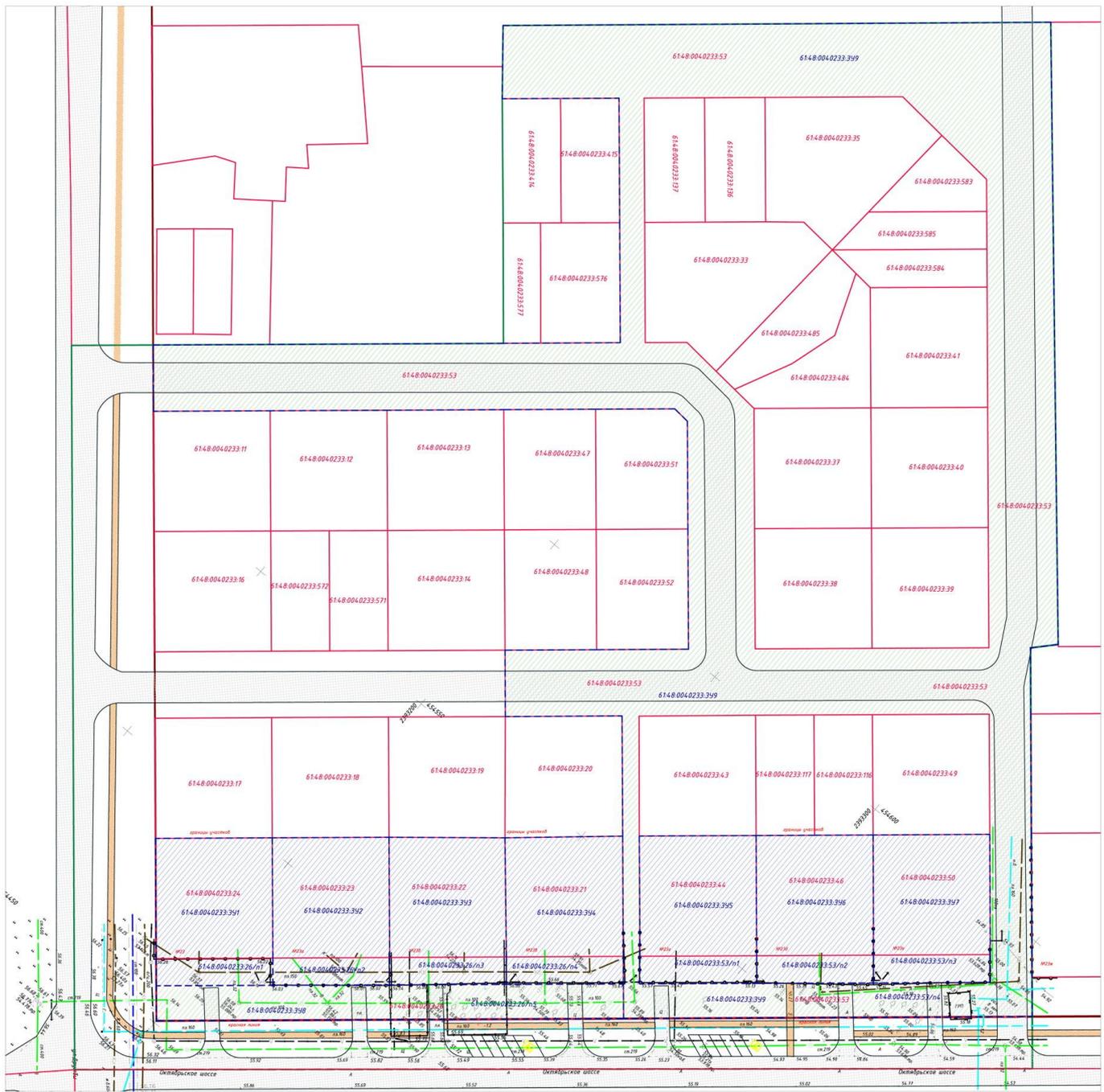
Подъезды к рассматриваемому участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием, со стороны ул. Дружбы и ш. Октябрьское. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты». В общую ширину проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, включается тротуар, примыкающий к проезду в соответствии с п. 8.7 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 определены территории общего пользования и 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.



Условные обозначения

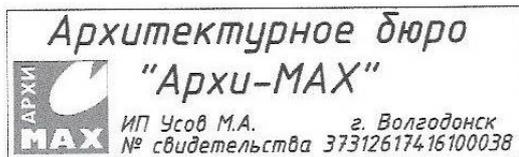
- Парковочное место для инвалидов
- Парковки;
- Улицы в жилой застройке;
- Границы формируемых земельных участков
- Границы существующих земельных участков
- Граница зоны проектирования
- Красная линия
- Улицы в жилой застройке;
- Индивидуальные жилые дома; Блокирование жилых домов с приусадебными участками
- Земельные участки (территории) общего пользования

Лист № 01/18

Изм.					Дата				
№	Кол.	Лист	Итого	Лист	Дата	№	Кол.	Лист	Итого
Разраб.	КВ	Мини	АР	04.18					
ГАП	Усов	М.А.		04.18					
Н. контр.	Лейва	В.И.		04.18					

АМ-10.1/18-ПП									
Рославская обл., г. Вологодск, ш. Октябрьское									
Заказчик: Брагишко В.Ф.									
Проект планировки, проект межевания					Стадии				
части территории Междорож					Лист				
					Листов				
					П 1 6				
Чертеж планировки территории									
(М 1:500)									

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 08.08.2018 № 1825



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
АМ-10.1/18

Проект межевания территории части микрорайона Медгородок

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, часть микрорайона Медгородок

Заказчик: Братишко В.Ф.

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

« 26 04 » 2018г.



Волгодонск 2018

Введение

Проект межевания части кадастровых кварталов разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ АМ-10.1/18 от 15.04.18 г.;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2018 году;
- постановления Администрации города Волгодонска от 31.01.2018 № 193 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части микрорайона Медгородок».

Целью работы является:

- урегулирование линии застройки вдоль Октябрьского шоссе;
- перераспределение земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки и земель общего пользования;
- решение вопросов межевания земельных участков.

1 Образуемые и изменяемые земельные участки

Категория земель – земли населенных пунктов

С целью увеличения эффективности использования территории, в соответствии с пунктом 1 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование прежних смежных земельных участков прекращается, а также изменяются границы земельных участков:

– 61:48:0040233:ЗУ1, площадью 996 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040233:24 и 61:48:0040233:26/п1, а так же установления части земельного участка 61:48:0040233:ЗУ1/чзу1, площадью 213 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040233:ЗУ2, площадью 996 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040233:23 и 61:48:0040233:26/п2, а так же установления части земельного участка 61:48:0040233:ЗУ2/чзу1, площадью 171 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040233:ЗУ3, площадью 990 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040233:22 и 61:48:0040233:26/п3, а так же установления части земельного участка 61:48:0040233:ЗУ3/чзу1, площадью 169 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040233:ЗУ4, площадью 998 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040233:21 и 61:48:0040233:26/п4, а так же установления части земельного участка 61:48:0040233:ЗУ4/чзу1, площадью 259 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040233:ЗУ5, площадью 999 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040233:44 и 61:48:0040233:53/п1, а так же установления части земельного участка 61:48:0040233:ЗУ5/чзу1, площадью 177 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040233:ЗУ6, площадью 1000 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040233:46 и 61:48:0040233:53/п2, а так же установления части земельного участка 61:48:0040233:ЗУ6/чзу1, площадью 77 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040233:ЗУ7, площадью 1000 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040233:50 и 61:48:0040233:53/п3, а так же установления части земельного участка 61:48:0040233:ЗУ7/чзу1, площадью 298 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0040233:ЗУ8, площадью 943 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040233:26/п5

– 61:48:0040233:ЗУ9, площадью 11867 м², путем перераспределения между участком 61:48:0040233:53/п4.



Экспликация земельных участков

№ п/п	Условное обозначение на плане	Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки	Площадь земельного участка, м.кв.	Примечание
1	6148.004.0233.391 в том числе 6148.004.0233.24 6148.004.0233.26/п1 6148.004.0233.392	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	996	Пере- распределение
2	6148.004.0233.23 в том числе 6148.004.0233.26/п2 6148.004.0233.393	2.3 Блокированная жилая застройка	996	Пере- распределение
3	6148.004.0233.22 в том числе 6148.004.0233.26/п3 6148.004.0233.394	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	990	Пере- распределение
4	6148.004.0233.21 в том числе 6148.004.0233.26/п4 6148.004.0233.395	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	998	Пере- распределение
5	6148.004.0233.48 в том числе 6148.004.0233.53/п1 6148.004.0233.396	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	999	Пере- распределение
6	6148.004.0233.398 в том числе 6148.004.0233.50 6148.004.0233.53/п3	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	1000	Пере- распределение
7	6148.004.0233.397 в том числе 6148.004.0233.50 6148.004.0233.53/п3	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	1000	Пере- распределение
8	6148.004.0233.398 в том числе 6148.004.0233.56/п5	3.1 Коммунальное обслуживание; 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	943	Пере- распределение
9	6148.004.0233.399 в том числе 6148.004.0233.53/п4	3.1 Коммунальное обслуживание; 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	11867	Пере- распределение

Экспликация частей земельных участков

№ п/п	Условное обозначение на плане	Наименование обременения земельного участка	Площадь земельного участка, м.кв.	Примечание
1	6148.004.0233.391/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	213	
2	6148.004.0233.392/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	171	
3	6148.004.0233.393/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	169	
4	6148.004.0233.394/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	259	
5	6148.004.0233.395/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	177	
6	6148.004.0233.396/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	77	
7	6148.004.0233.397/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	298	

Условные обозначения

- - Границы формируемых земельных участков
- - Границы существующих земельных участков
- - Граница зоны проектирования
- - Красная линия
- Обременения земельного участка
- Индивидуальные жилые дома; Блокированные жилые дома с приусадебными участками
- Земельные участки (территории) общего пользования

AM-10.1/18-ПМ

Ростовская обл., г. Волгодонск, ш. Октябрьское					
Заказчик: Братчишко В.Ф.					
Изм.	Код	Лист	Маск	Подп.	Дата
Разраб.	Абулина А.Р.	04.18.			04.18.
ГАП	Усов М.А.	04.18.			04.18.
Н. контр.	Лейба В.Н.	04.18.			04.18.
Чертеж межевания территории (М 1:500)					Стадия
Проект планировки, проект межевания территории части микрорайона Медгородок					Лист
Чертеж межевания территории (М 1:500)					Листов
Архитектурное бюро "Архи-МАХ"					1
г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 10					1

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

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ1 согласно статье 19 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): «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ2 согласно статье 19 Правил: «2.3 Блокированная жилая застройка».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ3 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ4 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ5 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ6 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ7 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ8 согласно статье 19 Правил: «3.1 Коммунальное обслуживание», «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0040233:ЗУ9 согласно статье 19 Правил: «3.1 Коммунальное обслуживание», «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования».