

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.06.2019

№ 1400

г. Волгодонск

Об утверждении документации
по планировке территории (проект
планировки и проект межевания)
части квартала № 5

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 квартала № 5 от 22.11.2017, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части квартала № 5 от 28.11.2017, на основании заявления Евсюкова А.К.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить:

1.1 Проект планировки территории части квартала № 5 согласно приложению № 1.

1.2 Проект межевания территории части квартала № 5 согласно приложению № 2.

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 № 1
к постановлению Администрации
города Волгодонска
от 03.06.2019 № 1400

 Проектная
Строительная
Компания г. Волгодонск
ООО "Проектная Строительная Компания"
№ свидетельства: 11133

Проект планировки части
кадастрового квартала
61:48:0030506

ПСК-199.08-16-ППТ

Адрес: Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Ленина, 49
Заказчик: ООО "Камин", Евсюков А.К.

Директор




А.А. Палатова

2018

Введение:

Проект планировки кадастрового квартала 61:48:0030506 в районе земельных участков по ул. Ленина, 49 разработан на основании:

- заявки заказчика;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2016г.;
- постановления Администрации города Волгодонска от 27.07.2016 № 1931 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания части квартала № 5». Постановления Администрации города Волгодонска от 21.12.2016 № 3099 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части квартала № 5 в районе земельного участка по ул. Ленина, 49».

Целью работы является:

- перераспределение существующих земельных участков с целью урегулирования застройки и решения вопросов благоустройства прилегающей к домам территории;
- установление границ охранных зон существующих сетей инженерно-технического обеспечения;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории.
- решение вопросов межевания земельных участков.

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 включает в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в части кадастрового квартала 61:48:0030506 в районе земельных участков № 49 по ул. Ленина в городе Волгодонске Ростовской области.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» (далее – Правила), утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190, территория проектирования расположена в зоне общественно-деловой застройки ОД/02.

Проектом планировки предусмотрено формирование земельных участков с целью приведения в соответствие документов кадастрового учета и фактического размещения объектов на проектируемой территории. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определенными Правилами для территориальной зоны ОД/02.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия, утвержденных решением Волгодонской городской Думы города Волгодонска от 09.03.2017 № 20 «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

территории проектирования, находятся вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

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, 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.

На данной территории расположены земельные участки с оформленной правоустанавливающей документацией.

Основным принципом организации территории в рамках проекта планировки территории является повышение эффективности её использования. Планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными Правилами для территориальной зоны ОД/02.

Направления красных линий определены в соответствии с существующей улично-дорожной сетью.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

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

- магистральные улицы общегородского значения: (регулируемого движения) – ул. Ленина;
- проездов и подъездов (второстепенные);
- территорий скверов и пешеходных дорожек.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: высадку газонов, деревьев и кустарников, установку малых архитектурных форм (МАФов).

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 квартала:

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 АО «Донэнерго».

Газоснабжение

Источником газоснабжения являются существующие сети газопровода.

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 дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны ул. Ленина, бульвара Тягливго, улицы Думенко. Существующая 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, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду в соответствии с п. 8.7 СП. 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Предусмотрены основные и второстепенные подъезды для аварийно-спасательной техники, согласно п.1, части 1. ст. 90 123-ФЗ.

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

Чертеж планировки территории (М 1:500)



Условные обозначения:

- Границы формируемых земельных участков;
- Границы существующих земельных участков;
- Граница зоны проектирования;
- Красная линия;
- Границы зон с особыми условиями использования территории

- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
- 4.6 Общественное питание
- 4.4 Магазины, 4.3 Рынки
- 4.9 Обслуживание автотранспорта
- Границы зон действия публичных сервитутов - предоставление безпритязательного проезда, прохода.

Координаты красных линий

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	454667.82	2388282.61
2	454572.96	2388189.38
3	454686.13	2388071.39
4	454713.70	2388097.95
5	454760.05	2388143.10
6	454762.95	2388139.85
7	454795.57	2388171.26
8	454794.69	2388172.15

Лист № 0001

ПСК-199.08-16-ППТ					
Изм.	Кол.	Лист	Число	Подп.	Дата
Разр.	Соглас.				
Н.контр.	Палатова				
Адрес: Ростовская обл. г. Волгодонск, ул. Ленина, 49 Заказчик: ООО "Камин", Евдокимов А.К. Проект планировки части кадастрового квартала 61:48:0030506 Чертеж планировки территории (М 1:500)					
Страница		Лист		Листов	
п		1		1	
ООО "Триумф Строительная Компания" г. Волгодонск 10 мартовская, 11/133					

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Волгодонска
от 03.06.2019 № 1400

ПСК Проектная
Строительная
Компания г. Волгодонск
ООО "Проектная Строительная Компания"
N свидетельства: 11133

Проект межевания
части кадастрового квартала
61:48:0030506

ПСК-199.08-16-ПМ

Адрес: Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Ленина, 49
Заказчик: ООО "Камин", Евсюков А.К.

Директор



А.А. Палатова
А.А. Палатова

2018

Введение:

Проект межевания территории кадастрового квартала 61:48:0030506 в районе земельных участков по ул. Ленина, 49 разработан на основании:

- заявки заказчика;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2016г.;
- постановления Администрации города Волгодонска от 27.07.2016 № 1931 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части квартала № 5». Постановления Администрации города Волгодонска от 21.12.2016 № 3099 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части квартала № 5 в районе земельного участка по ул. Ленина, 49».

Целью работы является:

- перераспределение существующих земельных участков с целью урегулирования застройки и решения вопросов благоустройства прилегающей к домам территории;
- решение вопросов межевания земельных участков.

1.1 Участки подлежащие формированию и перераспределению

С целью увеличения эффективности использования территории необходимо установить красные линии, перераспределить существующие земельные участки и образовать новые земельные участки:

- 61:48:0030506:ЗУ1, площадью 9032 кв.м., образованного путем перераспределения 61:48:0030506:444:п4, 61:48:0030506:444:п5, 61:48:0030506:т2, 61:48:0030506:т3, 61:48:0030506:т4.

- 64:48:0030506:ЗУ2, площадью 3838 кв.м., образованного путем перераспределения 61:48:0030506:9, 61:48:0030506:10, 61:48:0030506:15, 61:48:0030506:28, 61:48:0030506:390, 61:48:0030506:389, 61:48:0030506:400, 61:48:0030506:401, 61:48:0030506:440, 61:48:0030506:444:п2, 61:48:0030506:т7, 61:48:0030506:т1, 61:48:0030506:444:п1, а так же установления части земельного участка 61:48:0030506:ЗУ2/чзу1, площадью 170 кв.м. под беспрепятственный проход.

- 61:48:0030506:ЗУ3, площадью 725 кв.м., образованного путем перераспределения 61:48:0030506:448, 61:48:0030506:т6, 61:48:0030506:444:п3, 61:48:0030506:444:п8, а так же установления части земельного участка 61:48:0030506:ЗУ3/чзу1, площадью 326 кв.м. под беспрепятственный проход.

1.2 Красные линии

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	454667.82	2388282.61
2	454572.96	2388189.36
3	454686.13	2388071.39
4	454713.70	2388097.95
5	454760.05	2388143.10
6	454762.95	2388139.85
7	454795.57	2388171.26
8	454794.69	2388172.15

Чертеж межевания территории (М 1:500)



Условные обозначения:

- - - - - Границы формируемых земельных участков;
- — — — — Границы существующих земельных участков;
- — — — — Граница зоны проектирования;
- — — — — Красная линия
- - 2.8 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
- - 4.6 Общественное питание
- - 4.4 Магазины; 4.3 Ранки
- - 4.9 Обслуживание автотранспорта
- ▨ Границы зон действия публичных объектов - предоставление безпрятельственного проезда, прохода;

Экспликация земельных участков

Условное обозначение на плане	Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки	Код (вид разрешенного использования)	Площадь земельного участка, м. кв.	Примечание
61:48:0030506:3У1 в том числе 61:48:0030506:444:п4 61:48:0030506:444:п5 61:48:0030506-т2 61:48:0030506-т3 61:48:0030506-т4	Земельные участки (территории) общего пользования		12,0	9032 Перераспределение
61:48:0030506:3У2 в том числе 61:48:0030506:9 61:48:0030506:10 61:48:0030506:15 61:48:0030506:28 61:48:0030506:390 61:48:0030506:399 61:48:0030506:400 61:48:0030506:401 61:48:0030506:440 61:48:0030506:444:п2 61:48:0030506:7 61:48:0030506:11 61:48:0030506:444:п1	Магазины		4,4	3838 Перераспределение
61:48:0030506:3У3 в том числе 61:48:0030506:448 61:48:0030506-т8 61:48:0030506:444:п3 61:48:0030506:444:п6	Магазины		4,4	725 Перераспределение
61:48:0030506:23	Девятиэтажный многоквартирный жилой дом*			5762 Существующий
61:48:0030506:7	Комплекс магазинов с офисными помещениями*			60 Существующий
61:48:0030506:449	Продовольственный рынок*			31 Существующий
61:48:0030506:11	Помещение магазина промышленных товаров, помещения пиццерии*			3281 Существующий
61:48:0030506:19	Предприятия общественного питания, в том числе встраиваемые и пристроенные к зданиям иного назначения*			1369 Существующий

Вид разрешенного использования земельных участков указан в соответствии с данными публичной кадастровой карты

Экспликация частей земельных участков

Условное обозначение на плане	Наименование обременения земельных участков	Площадь земельного участка, м. кв.	Примечание
61:48:0030506:11:п4:у1	Беспрепятственный проход	328	
61:48:0030506:3У2:п4:у1	Беспрепятственный проход	170	
61:48:0030506:3У3:п4:у1	Беспрепятственный проход	326	

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

Лист № 1 из 1

ПСК-199.08-16-ПМ

Адрес: Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Ленина, 49
Заказчик: ООО "Камин", Евсюков А.К.

Изм.	Исполн.	Лист	Нач.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Головкин					п	1	
Н. контрол.	Палапова							

Чертеж межевания территории (М 1:500)



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

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030506:ЗУ1 согласно статье 23 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 (далее – Правила): «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030506:ЗУ2 согласно статье 23 Правил: «4.4 Магазины»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030506:ЗУ3 согласно статье 23 Правил: «4.4 Магазины».

Земельные участки 61:48:0030506:444:п6; 61:48:0030506:444:п7 расположены за проектируемой красной линией, отходят в фонд городских земель.

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова