



Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.11.2016

№ 2714

г. Волгодонск

Об утверждении проекта
планировки и проекта
межевания территории части
микрорайона В-4

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 проект межевания территории части микрорайона В-4 от 05.10.2016, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению проекта планировки и проект межевания территории части микрорайона В-4 от 11.10.2016, на основании заявления Царукяна А.В.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки и проект межевания территории части микрорайона В-4, согласно приложению.

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

3 Постановление вступает в силу со дня его принятия.

4 Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Волгодонска по строительству - главного архитектора города Волгодонска Ю.С. Забазнова.

Глава Администрации
города Волгодонска

А.Н. Иванов

Проект вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Приложение №1 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 01.11.2016 № 2714



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-130.06-16В

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА В-4

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых
домов ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б

Заказчик: Царукян А.В

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:

 М.А. Усов

« 07 » 2016г.

Заместитель директора
по проектированию:



 В.Н. Лейва

« 28 » 07 2016г.

Волгодонск 2016

Введение.

Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4 расположенного: Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Гагарина, в районе жилых домов, расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-130.06-16Вот 7.06.2016г;

- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» 06.2016 г.

Целью работы является:

- формирование на свободных от застройки городских землях земельного участка для размещения объекта капитального строительства;
- решение вопросов транспортной инфраструктуры;
- решение вопросов по обеспечению объектов инженерными сетями;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории;
- решение вопросов межевания земельных участков.

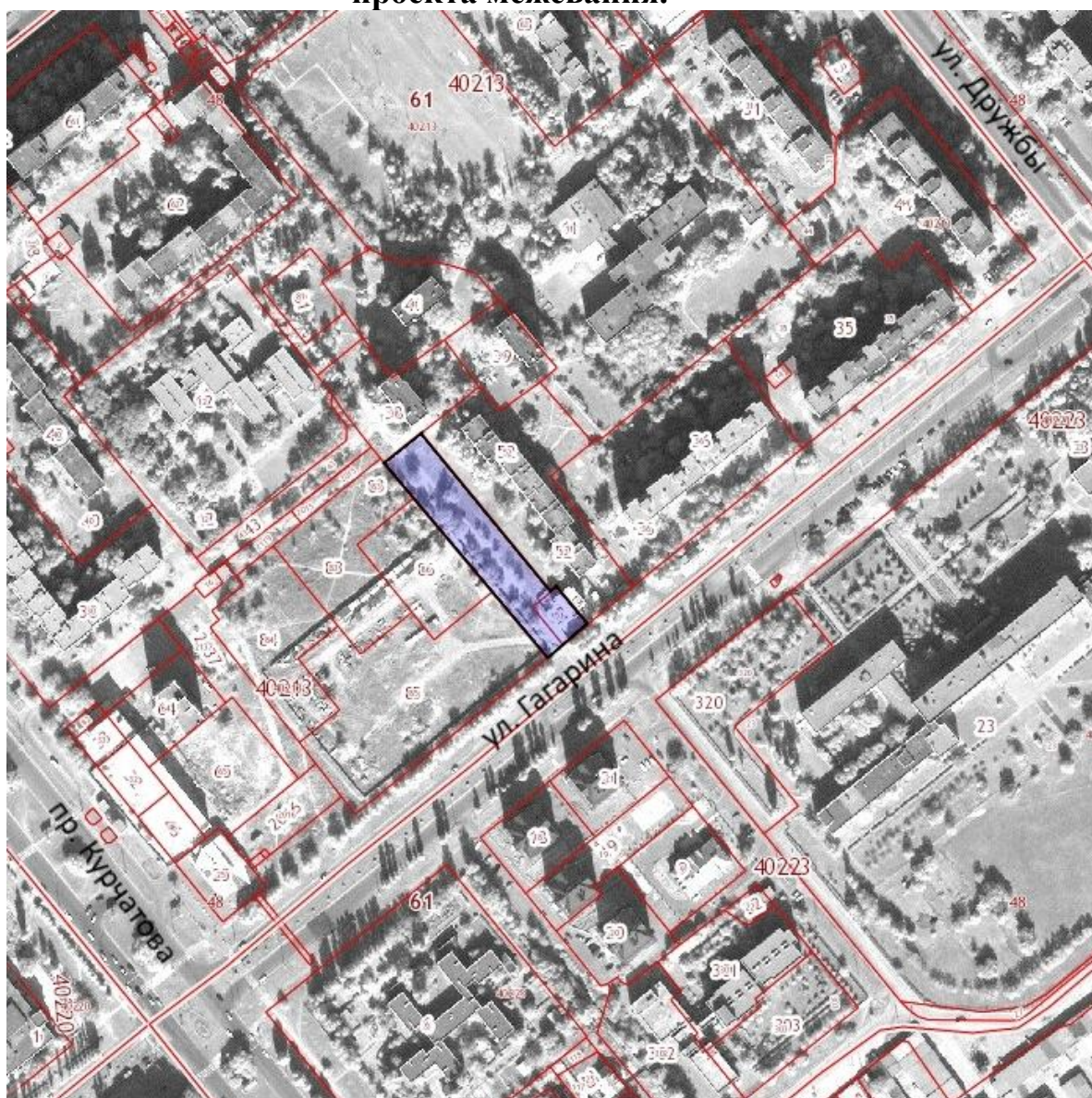
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания.

Разрабатываемый проект планировки, проект межевания охватывает территорию, расположенную в Ростовской области, г. Волгодонск, часть микрорайона В-4 расположенного: Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Гагарина, в районе жилых домов расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б. Кадастровый квартал 61:48:0040213. Категория земли – земли населенных пунктов. Территориальная зона ОЖ/06.

В части микрорайона В-4 расположенного в районе жилых домов, расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б существуют свободные от застройки городские земли. Проектом планировки и межевания предусмотрено размещение земельного участка под застройку объектам капитального строительства. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальных зон ОЖ.

С целью увеличения эффективности использования территории формируется участок 61:48:0040213:ЗУ1. Данное решение представлено в проекте межевания территории.

Схема расположения территории в границах проекта планировки, 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.

Основным принципом организации территории в границах проекта планировки и межевания территории является повышение эффективности её использования и уплотнения сложившейся застройки.

Рассматриваемый земельный участок расположен в части микрорайона В-4 в районе жилых домов расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б. Архитектурно - планировочное решение, предусмотренное проектом планировки и межевания территории, основано на решениях генерального плана города и сложившейся планировочной структуре, с учетом ранее принятых градостроительных решений. Планировочная структура территории, предлагаемая проектом, представлена как размещённые с учётом

градостроительных норм объекта капитального строительства с подъездами и парковками, инженерным обеспечением. Формируемая планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельного участка принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальных зон ОЖ.

Назначение формируемого земельного участка 61:48:0040213:ЗУ1 согласно «Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск»» для территориальной зоны ОЖ определено как: Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1).

Назначение формируемого земельного участка 61:48:0040213:ЗУ2 согласно «Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск»» для территориальной зоны ОЖ определено как: Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов.

Проектом предложено использовать существующие проезды. Также предложено место для размещения парковки. Подъезд к зданию будет осуществляться с внутриквартальной улицы со стороны ул. Гагарина. В шаговой доступности с формируемыми участками находится остановка общественного транспорта.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории.

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: устройство проездов, парковок, пешеходных дорожек, и высадку газонов, деревьев, кустарников.

2.4 Организация рельефа.

Отвод поверхностных вод с проектируемых территорий предполагается по внутриквартальным проездам на ул. Гагарина с последующим сбросом в ливневую канализацию.

2.5 Инженерное обеспечение.

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных вдоль ул. Гагарина.

Пре разработки проекта на строительство объекта капитального строительства необходимо предусмотреть вынос существующих инженерных сетей из зоны застройки.

2.6 Охрана окружающей среды.

При размещении объекта на необходимо предусмотреть:

Защита 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.

Защита 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.

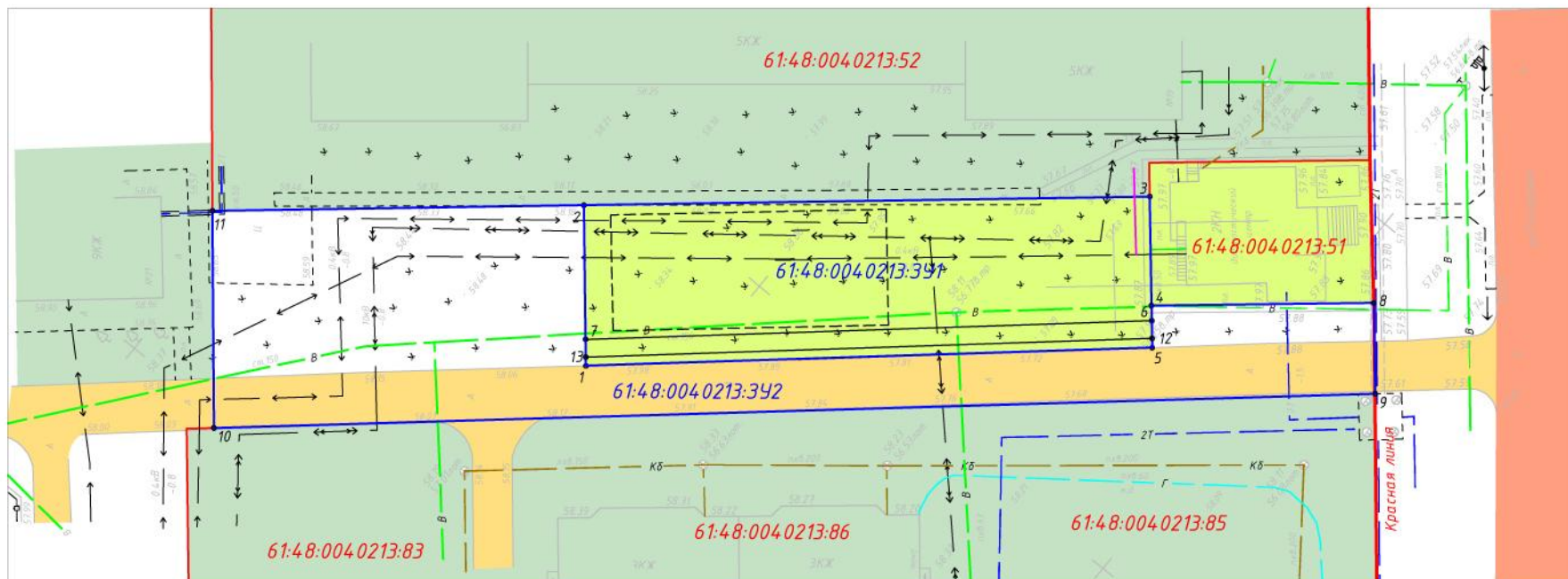
Мероприятия по охране подземных вод от загрязнения и истощения

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.

К вновь размещаемым и существующим объектам проектом предусмотрен проезд пожарных машин со стороны ул.Гагарина. Обеспечение пожарных расчетов водой осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на магистральных водопроводах.

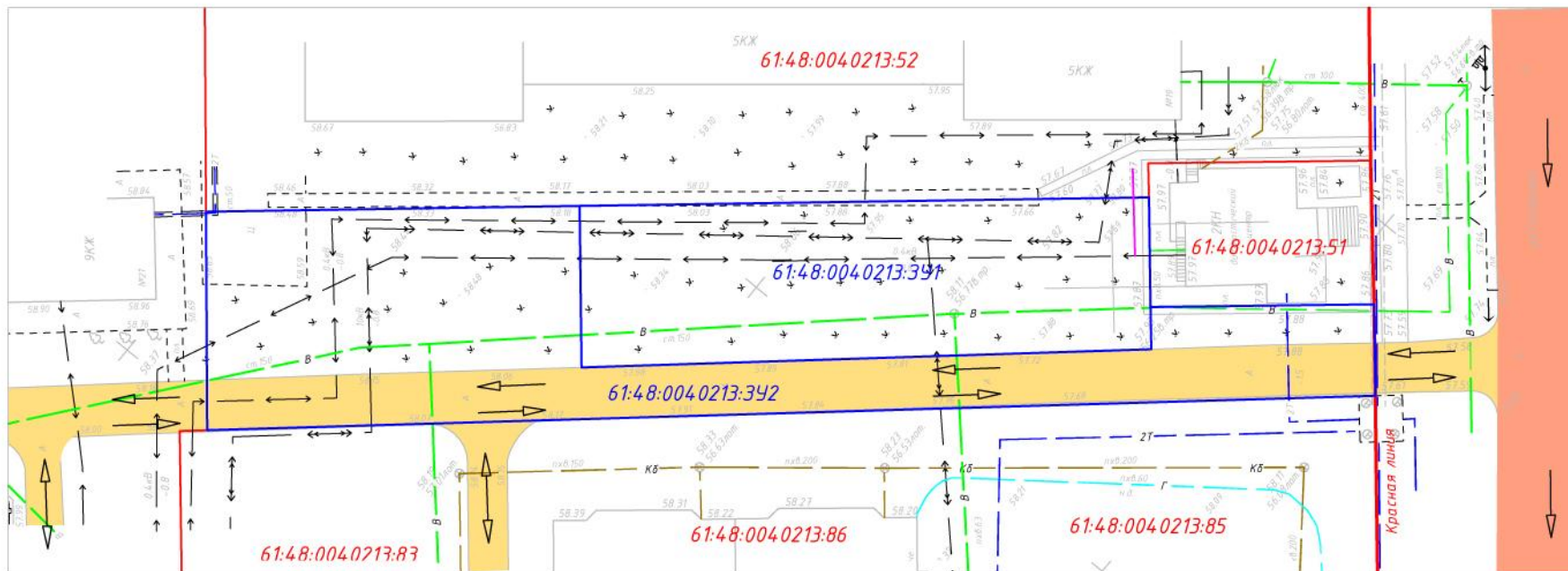


Условные обозначения:

- Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- Проезды;
- Зоны размещения объектов общественного назначения;
- Жилые зоны;
- Красные линия;
- Границы существующих земельных участков;
- Границы формируемых земельных участков;
- Место возможного размещения объекта капитального строительства;

AM-130.06-16B-ПП					
Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых домов ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б					
Заказчик: Царукян А.В.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок	Подп.	Дата
Разраб.		Головко Р.В.			07.16
ГАП		Усов М.А.			07.16
Н.контроль		Лейва В.Н.			07.16
Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1		
Чертеж планировки территории (М 1:500)					
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> ООО АБ "АРХИ-МАХ" <small>34 7360 Ростовская обл., г. Волгодонск ул. Советская д. 69, стр. 495 ИНН 614.2082359 КПП 614.201001 ОГРН 1046174000005 Тел.: 7-809-492-88-82 • 7-851-838-54-80</small> </div>					


Инв.№ подл. Подпись и дата Взам. инв.№

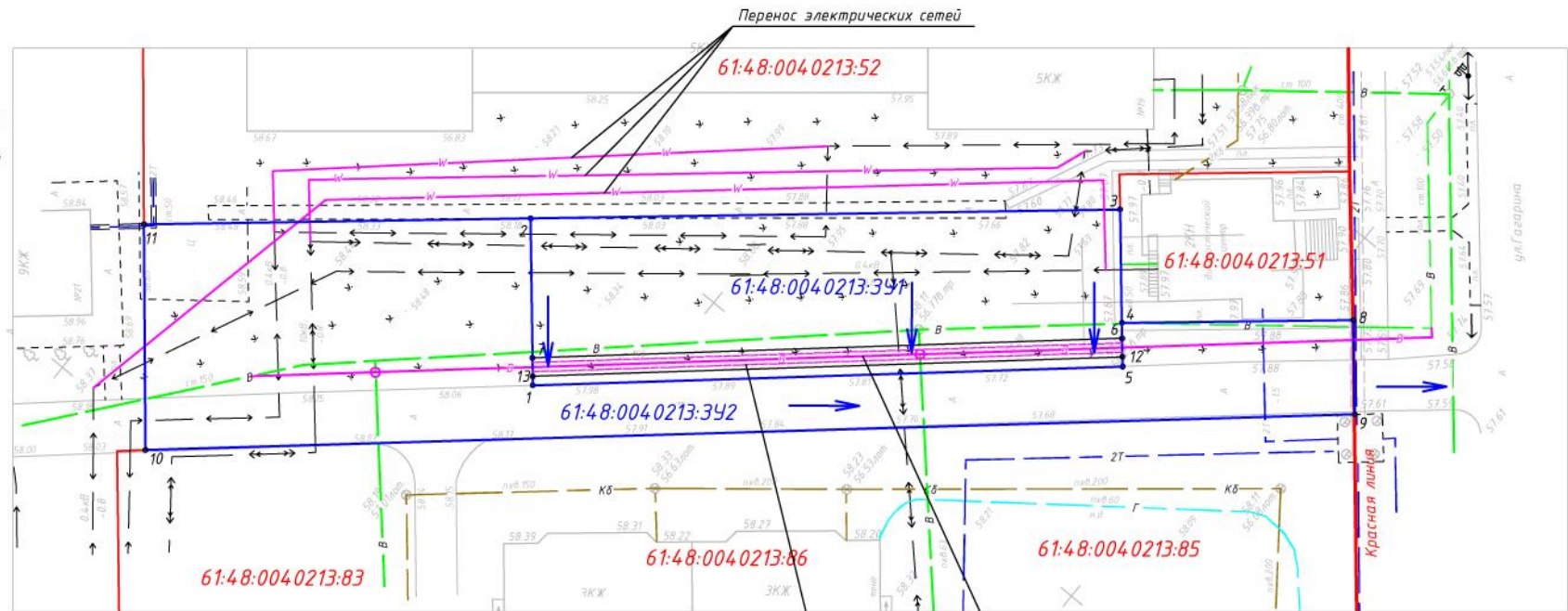


Условные обозначения:

-  - Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
-  - Проезды;
-  - Красные линия;
-  - Границы существующих земельных участков;
-  - Границы формируемых земельных участков;
-  - Направление движения транспорта.

Инв.№ подл. Подпись и дата Взам. инв.№

						АМ-130.06-16В-ПП			
						Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых домов ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б			
						Заказчик: Царукян А.В			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок	Подп.	Дата	Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Головки	Р.В.		07.16		П	4	
ГАП		Усов	М.А.		07.16				
Н.контроль		Лейва	В.Н.		07.16				
						Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории (М 1:500)			
									



Перенос электрических сетей

61:48:004:0213:52

61:48:004:0213:391

61:48:004:0213:392

61:48:004:0213:83

61:48:004:0213:86

61:48:004:0213:85

61:48:004:0213:51

Перенос водопровода

С целью уменьшения охранной зоны водопровод по территории формируемого земельного участка проложить в водонепроницаемой обойме

Условные обозначения:

- 2Т — Существующие тепловые сети;
- КВ — Существующие сети канализации;
- В — Существующий водопровод;
- Г — Существующий газопровод;
- ↔ — Существующие электрические сети;
- ➔ — Направление уклона вертикальной планировки территории;
- W — Перенос электрических сетей;
- В — Перенос водопровода;

1. При разработке проекта на строительство объекта капитального строительства необходимо предусмотреть вынос существующих инженерных сетей из зоны застройки.
2. С целью уменьшения охранной зоны водопровод по территории формируемого земельного участка проложить в водонепроницаемой обойме.
3. Границы сервитута (охранная зона водопровода) установить после переноса водопровода.

Инв.№ подл. Подпись и дата. Взам. инв.№

AM-130.06-16B-ПП					
Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых домов ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б					
Заказчик: Царукян А.В.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок	Подп.	Дата
Разраб.	Головко Р.В.				07.16
ГАП	Усов М.А.				07.16
Н.контроль	Лейва В.Н.				07.16
Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4					
Стадия					
Лист					
Листов					
П 6					
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (М 1:500)					

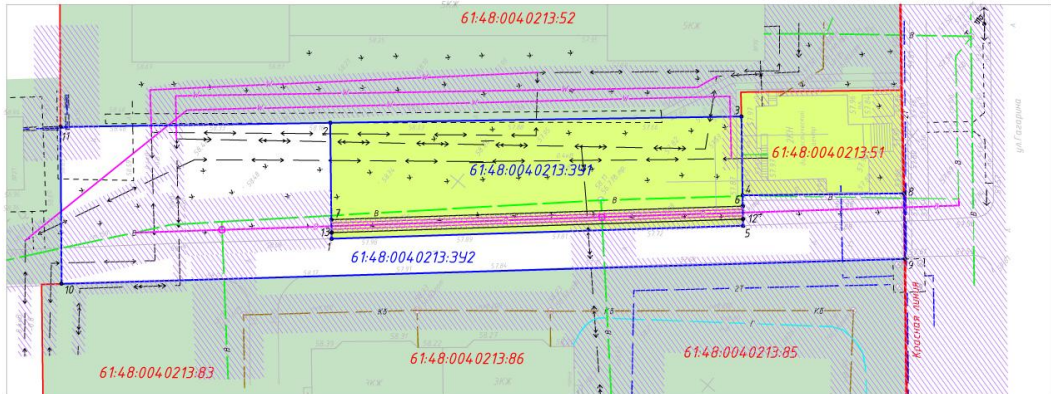


Таблица координат формируемого земельного участка 61:48:004.0213:391 (S=1115 м.кв.)

Номер точек границ	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (от, до)
	X	Y	
1	454509,46	2392680,71	18,02 (1,2)
2	454521,05	2392694,51	63,69 (2,3)
3	454472,40	2392735,62	12,25 (3,4)
4	454464,49	2392726,27	4,72 (4,5)
5	454461,44	2392722,67	63,76 (5,1)
Охранная зона водопровода (S=127 м.кв.)			
7	454511,36	2392682,98	63,74 (7,6)
6	454463,41	2392724,99	2,00 (6,12)
12	454462,11	2392723,47	63,76 (12,13)
13	454510,08	2392681,45	2,00 (13,7)

Таблица координат формируемого земельного участка 61:48:004.0213:342 (S=1640 м.кв.)

Номер точек границ	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (от, до)
	X	Y	
4	454464,49	2392726,27	4,72 (4,8)
8	454445,34	2392742,34	4,72 (8,9)
9	454438,75	2392734,57	4,72 (9,10)
10	454537,41	2392648,78	4,72 (10,11)
11	454552,98	2392667,53	63,76 (11,2)
2	454521,05	2392694,51	63,69 (2,1)
1	454509,46	2392680,71	18,02 (1,5)
5	454461,44	2392722,67	63,76 (5,4)

Экспликация земельных участков

№ п/п	Условное обозначение на плане	Код	Вид разрешенного использования	Площадь з/у, м.кв.	Примечание
1	61:48:004.0213:391	34.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1115	Межевание
2	61:48:004.0213:341	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	1640	Межевание
3	61:48:004.0213:51		Центр медицинских консультаций населения	400	
4	61:48:004.0213:52		5-этажный жилой многоквартирный дом	5845	
5	61:48:004.0213:83		Многоквартирный жилой дом	3441	
7	61:48:004.0213:86		Многоквартирный жилой дом	2418	
8	61:48:004.0213:85		Многоквартирные жилые дома, офисы, отделения банков, магазины площадью торгового зала до 5000 кв.м.	7264	

Условные обозначения:

- Зоны размещения объектов общественного назначения;
- Жилые зоны;
- Зона действия охранных зон инженерных сетей после переноса;
- Красные линии;
- Границы существующих земельных участков;
- Границы формируемых земельных участков;
- Перенос электрических сетей;
- Перенос водопровода;

- Границы сервитута (охранная зона водопровода) установить после переноса водопровода.
- С целью уменьшения охранной зоны водопровод по территории формируемого земельного участка проложить в водонепроницаемой обойме.

АМ-130.06-16В-ПМ					
Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых домов ул. Газарина 19, 17, 17а, 17б					
Заказчик: Царукян А.В.					
Изм.	Кол-во	Лист	Влож	Подп.	Дата
					07.16
Разраб.	Головка Р.В.				07.16
ГАП	Усов М.А.				07.16
Н.контроль	Лейва В.Н.				07.16
Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4			Стадия	Лист	Листов
			П	7	
Проект межевания территорий (М 1:500)					

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №