

Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.04.2019

№ 1044

г. Волгодонск

О внесении изменений
в постановление Администрации
города Волгодонска от 31.01.2018
№ 194 «Об утверждении документации
по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части
кадастрового квартала 61:48:0050101 по Жуковскому шоссе»

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», на основании заявлений директора ООО «Мак-Дон» А.Ф. Марунчак и директора ООО «Авто-Газ-Сервис» А.С. Попова

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Внести в приложение № 1 к постановлению Администрации города Волгодонска от 31.01.2018 № 194 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050101 по Жуковскому шоссе» изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению № 1.

2 Внести в приложение № 2 к постановлению Администрации города Волгодонска от 31.01.2018 № 194 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050101 по Жуковскому шоссе» 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.

И.о. главы Администрации
города Волгодонска

В.П. Потапов

Проект вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Приложение № 1 к постановлению
Администрации города
Волгодонска
от 22.04.2019 № 1044

Приложение № 1 к постановлению
Администрации города
Волгодонска от 31.01.2018 № 194

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт ЖилСтройПроект»

Проект планировки и проекта межевания части
кадастрового квартала 61:48:0050101
по Жуковскому шоссе

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

03.02-19
Том 1

Заказчик



ООО «Мак-Дон»

Заказчик



ООО «Авто-Газ-Сервис»

Директор

ООО «Институт ЖилСтройПроект»



И.О. Стурова

2019 г.

ВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Институт ЖилСтройПроект» по заказу ООО «Мак-Дон», ООО «Авто-Газ-Сервис» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «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";
- действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект выполнен на топографической съемке М 1:1000, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненной ООО «ГеоКос» в 2017 г.

Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденный решением Волгодонской городской Думы 23.04.2008 № 76;
 - Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы 19.12.2008 № 190;
 - Постановление Администрации города Волгодонска от 26.04.2017 № 263 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050101 по Жуковскому шоссе».

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.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Разрабатываемый проект планировки охватывает территорию, расположенную в Ростовской области, г. Волгодонск, вдоль Жуковского шоссе. Кадастровый квартал 61:48:0050101. Категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» проектируемая территория расположена в территориальной зоне П-2 – производственно-коммунальная зона второго типа.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Функционально-планировочная организация территории

Основная задача организации территории в границах проекта планировки и проекта межевания является повышение эффективности ее использования и упорядочивания существующих границ земельных участков. Рассматриваемая

территория расположена в производственной зоне. Функционально-планировочная организация проектируемой территории основана на решениях генерального плана города Волгодонска и является сложившимся планировочным элементом в структуре города.

Планировочная структура проектируемой территории представлена в виде земельных участков под размещение объектов производственного назначения, коммунального обслуживания, благоустройства, инженерного обеспечения территории с соблюдением градостроительных норм. Формируемая планировочная структура основана на принципе доступности и комфортности использования объектов. Назначение земельных участков принято в соответствии с видами разрешенного использования, определенными градостроительным регламентом Правил для территориальной зоны П-2.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

Основные пути движения транспорта и пешеходов по проектируемой территории сложились и отражены в данном проекте планировки. Проезды по земельным участкам входящим в состав проекта планировки и подъезды к участкам соответствуют действующим градостроительным и противопожарным нормативам. Подъезд к участкам осуществляется с Жуковского шоссе.

2.3 Озеленение и благоустройство территории

Основная планировочная структура территории в границах рассматриваемого проекта планировки сложилась, зоны озеленения и благоустройства определены. Для поддержания здоровой экологической обстановки возможна высадка деревьев, кустарников и засеивание газонов с последующим их уходом и поддержанием в надлежащем состоянии.

2.4 Организация рельефа

Отвод дождевых и талых вод с территории входящей в проект планировки может быть осуществлен открытым стоком по Жуковскому шоссе. Открытые водоотводящие устройства в виде системы открытых лотков и устройства дождеприемников отсутствуют. Отвод дождевых и талых вод предусмотрен со всего бассейна стока территории со сбросом в самой низменной части рельефа.

2.5 Инженерное обеспечение территории

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей.

2.6 Охрана окружающей среды

При размещении капитальных объектов следует предусмотреть:

Защита растительного слоя почвы

При капитальном строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован и в дальнейшем использован при озеленении земельных участков. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снять естественный растительный грунт и использовать его при посадке растений.

Защита территории участка и подземных вод

На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

- вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;
- предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.

Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовыми водам.

2.7 Противопожарные мероприятия

Ко всем сооружениям в границах проекта планировки предусмотрены подъезды шириной необходимой и достаточной для подъезда пожарной техники, согласно действующим градостроительным и противопожарным нормативам. Обеспечение пожарных расчетов водой для тушения возгораний следует осуществлять от пожарных гидрантов, расположенных на магистральных водопроводах.

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города
Волгодонска
от 22.04.2019 № 1044

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города
Волгодонска от 31.01.2018 № 194

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
части кадастрового квартала 61:48:0050101
по Жуковскому шоссе

Российская Федерация, Ростовская обл., г. Волгодонск, Жуковское шоссе.

Заказчики:

ООО «Мак-Дон» - перераспределение земельных участков
с КН 61:48:0050101:236, КН 61:48:0050101:264, находящимися на праве
собственности с земельными участками государственной собственности с
КН 61:48:0050101:161, КН 61:48:0000000:36.

ООО «Авто-Газ-Сервис» - перераспределение земельного участка
с КН 61:48:0050101:19, находящимся на праве собственности с земельным
участком государственной собственности с КН 61:48:0000000:36.

Кадастровый инженер




(подпись)

Манойлин В.Л.

« 15 » 02 2019 г.

г. Волгодонск 2019

Пояснительная записка

к проекту межевания части кадастрового квартала 61:48:0050101
по Жуковскому шоссе

Введение.

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0050101 подготовлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы 19.12.2008 № 190, Земельным кодексом РФ (статья 11.7) и Градостроительным кодексом РФ (гл. 5 статья 43).

Основанием проведения работ являются:

- Постановление Администрации города Волгодонска от 26.04.2017 № 263 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050101 по Жуковскому шоссе».

- Кадастровый план территории КК 61:48:0050101 от 06.07.2017 № 61/001/17-1052334;

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

Проектируемая территория расположена в территориальной зоне П-2/17. Категория земель: земли населенных пунктов.

Цель работы.

Целью подготовки проекта межевания территории является приведение в соответствие с действующими нормативными документами границ существующих участков, повышение эффективности использования путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 61:48:0050101:19, 61:48:0050101:36, 61:48:0050101:161, 61:48:0050101:263, 61:48:0050101:264.

Собственником земельных участков с КН 61:48:0050101:263, КН 61:48:0050101:264, является ООО «Мак-Дон»; собственником земельного участка с КН 61:48:0050101:19 является ООО «Авто-Газ-Сервис»; земельные участки КН 61:48:0050101:161, 61:48:0050101:36 в государственной или муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки и части земельных участков.

Образуются четыре земельных участка:

1) **61:48:0050101:ЗУ1**, площадью 2543 кв.м, образуемый путем перераспределения земельных участков 61:48:0050101:263 площадью 1166,18 кв.м., части земельного участка 61:48:0050101:161 площадью 138,73 кв.м. (:161/п1), части земельного участка 61:48:0050101:36 (входящий 61:48:0050101:25) площадью 1238,11 кв.м. (:36/п5).

Доступ к участку осуществляется по землям общего пользования – с Жуковского шоссе.

2) **61:48:0050101:ЗУ2**, площадью 135 кв.м., образуемый путем перераспределения земельных участков 61:48:0050101:264 площадью 78,22 кв.м., части земельного участка 61:48:0050101:161 площадью 29,93 кв.м. (:161/п2), части земельного участка 61:48:0050101:36 (входящий 61:48:0050101:25) площадью 27,08 кв.м. (36/п4).

Доступ к участку осуществляется по землям общего пользования - с Жуковского шоссе.

3) **61:48:0050101:ЗУ3**, площадью 3259 кв.м., образуемый путем перераспределения земельного участка 61:48:0050101:19 площадью 2308 кв.м., части земельного участка 61:48:0050101:36 (входящий 61:48:0050101:25) площадью 950,35 кв.м. (:36/п7).

На земельном участке 61:48:0050101:ЗУ3 установлена часть участка: 61:48:0050101:ЗУ3/чзу1 площадью 788 кв.м. - охранная зона инженерных

коммуникаций, установлена с целью беспрепятственного доступа для обслуживания и ремонтных работ в пределах зоны.

Доступ к участку осуществляется по землям общего пользования - с Жуковского шоссе.

4) **61:48:0050101:3У4** многоконтурный площадью 246600 кв. м. образуемый путем перераспределения земельных участков

в том числе:

контур :3У4(1) площадью 11691,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:22, фрагмент :36/п1);

контур :3У4(2) площадью 40808,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:23, фрагмент :36/п2);

контур :3У4(3) площадью 7250,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:24, фрагмент :36/п3);

контур :3У4(4) площадью 48328,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:25, фрагмент :36/п6);

контур :3У4(5) площадью 10132,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:26, фрагмент :36/п8);

контур :3У4(6) площадью 26554,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:27, фрагмент :36/п9);

контур :3У4(7) площадью 17519,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:28, фрагмент :36/п10);

контур :3У4(8) площадью 808,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:29, фрагмент :36/п11);

контур :3У4(9) площадью 4895,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:30, фрагмент :36/п12);

контур :3У4(10) площадью 10844,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:31, фрагмент :36/п13);

контур :3У4(11) площадью 7600,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:32, фрагмент :36/п14);

контур :3У4(12) площадью 6678,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:33, фрагмент :36/п15);

контур :3У4(13) площадью 12405,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:34, фрагмент :36/п16);

контур :3У4(14) площадью 41088,00 кв. м (входящий 61:48:0050101:35, фрагмент :36/п17).

На земельном участке с К№61:48:0050101:3У4 установлены части:

- 61:48:0050101:3У4/чзу1 площадью 9007 кв.м. - охранный зона водопровода и канализации, установлена с целью беспрепятственного доступа для обслуживания и ремонтных работ в пределах зоны.

- 61:48:0050101:3У4/чзу2 площадью 888 кв.м. – охранный зона канализации, установлена с целью беспрепятственного доступа для обслуживания и ремонтных работ в пределах зоны.

В юго-западной стороне земельного участка с кадастровым номером 61:48:0050101:3У4 (контуры :3У4(1),:3У4(14)) установлена зона с особыми условиями использования территорий. Охранный зона ВЛ-10кВ фидер 25 ПС "Промбаза-1", расположенная по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск. Учетный номер 61.48.2.126.

Доступ к участку осуществляется по землям общего пользования - с Жуковского шоссе.

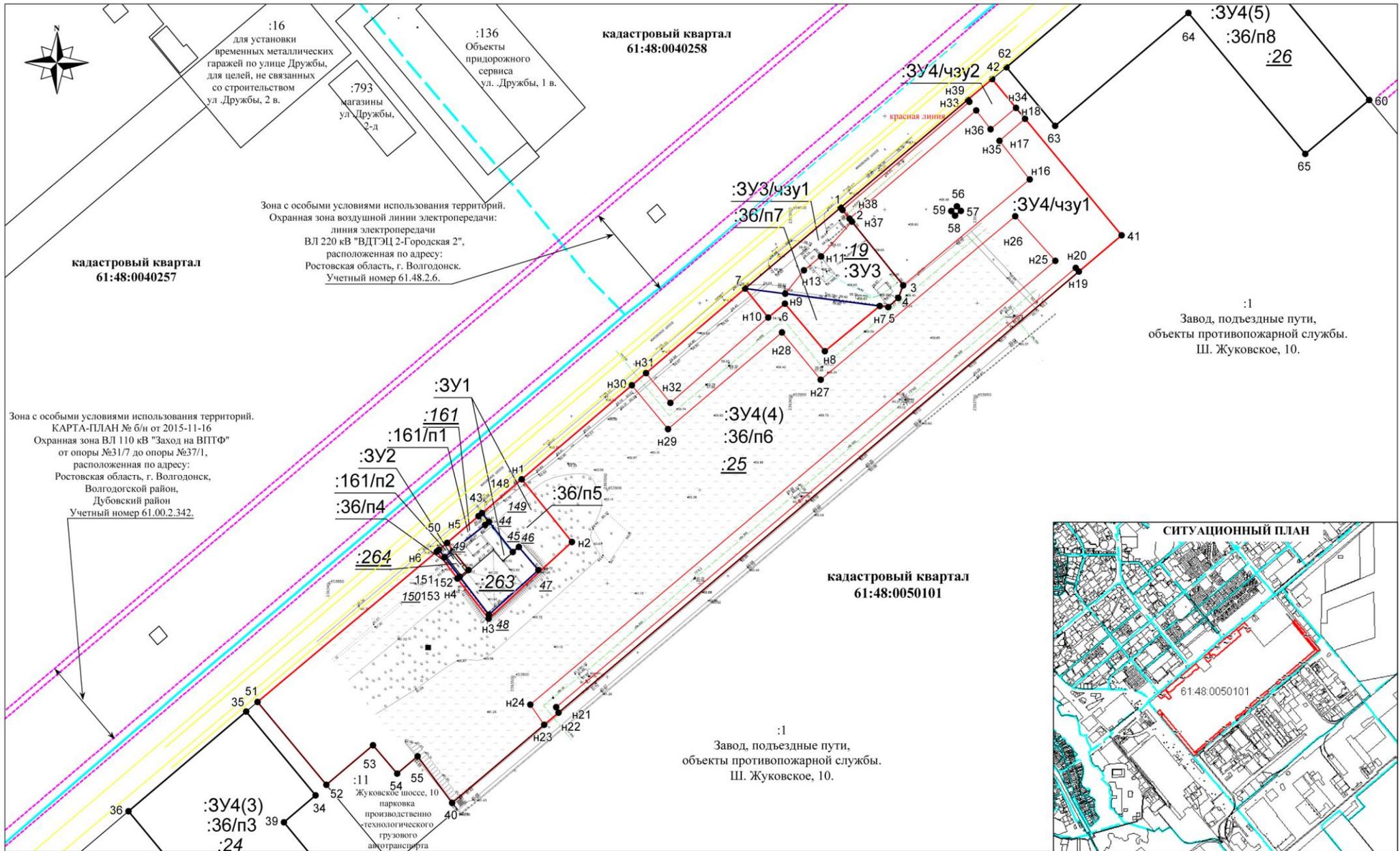
Вид разрешенного использования

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением

Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 установлены виды разрешенного использования образуемым земельным участкам для производственно-коммунальной зоны второго типа (П-2/17):

- 1) 61:48:0050101:ЗУ1 вид разрешенного использования «Склады», код 6.9;
- 2) 61:48:0050101:ЗУ2 вид разрешенного использования «Магазины», код 4.4;
- 3) 61:48:0050101:ЗУ3 вид разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса», код 4.9.1;
- 4) 61:48:0050102:ЗУ4 вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание», код 3.1.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0050101 ПО ЖУКОВСКОМУ ШОССЕ

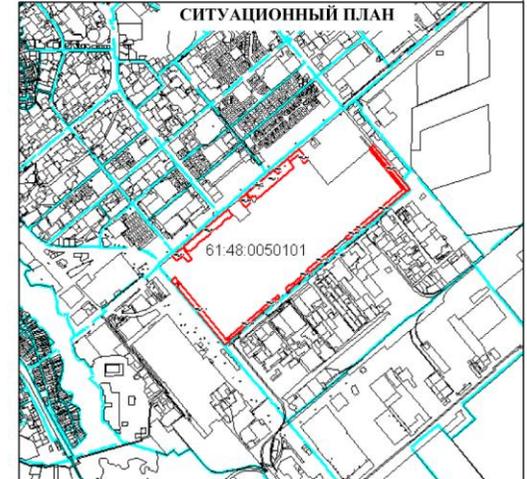


Зона с особыми условиями использования территорий.
Охранная зона воздушной линии электропередачи:
линия электропередачи
ВЛ 220 кВ "ВДТЭЦ 2-Городская 2",
расположенная по адресу:
Ростовская область, г. Волгодонск.
Учетный номер 61.48.2.6.

Зона с особыми условиями использования территорий.
КАРТА-ПЛАН № б/н от 2015-11-16
Охранная зона ВЛ 110 кВ "Заход на ВПГФ"
от опоры №3177 до опоры №3771,
расположенная по адресу:
Ростовская область, г. Волгодонск,
Волгодонской район,
Дубовский район
Учетный номер 61.00.2.342.

:1
Завод, подъездные пути,
объекты противопожарной службы.
Ш. Жуковское, 10.

:1
Завод, подъездные пути,
объекты противопожарной службы.
Ш. Жуковское, 10.



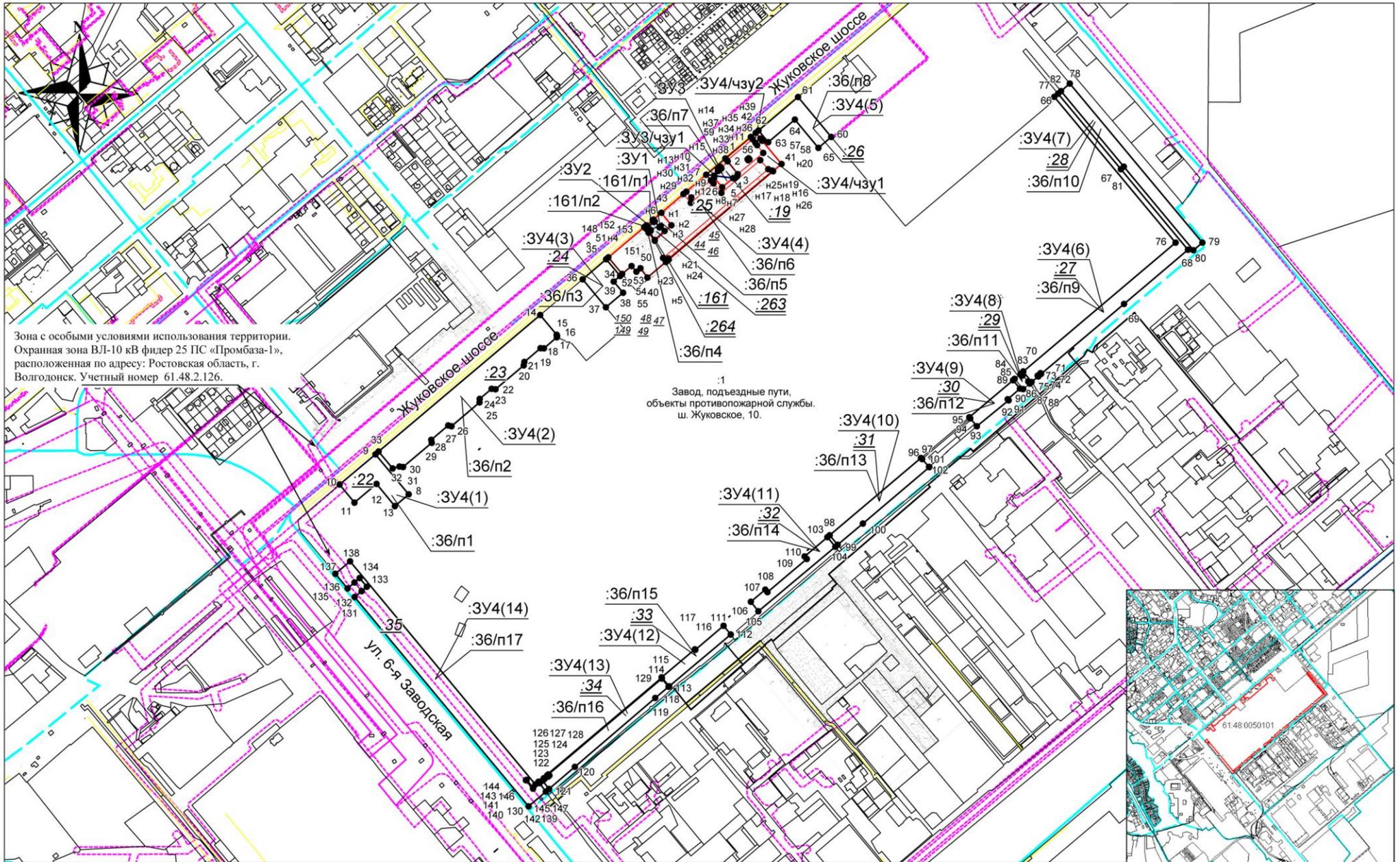
Условные обозначения:

- — границы формируемых земельных участков,
- — границы исходных земельных участков,
- — существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
- — охранная зона инженерных коммуникаций,
- - - — зона с особыми условиями использования территорий,
- — красная линия

Система координат МСК-61

Заказчики: ООО «МакДон», ООО «Авто-Газ-Сервис»		Лист	Лист	М - б		
Кадастровый инженер	В.Л. Манойлин	02.2019	Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0050101 по Жуковскому шоссе в гор. Волгодонске Ростовской области.	т	тов	
				1	2	2 000

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0050101 ПО ЖУКОВСКОМУ ШОССЕ



Условные обозначения:

- — границы формируемых земельных участков,
- — границы исходных земельных участков,
- — существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
- — охранный зона инженерных коммуникаций,
- - - — зона с особыми условиями использования территорий,
- — красная линия

Система координат МСК-61

Заказчики: ООО «МакДон», ООО «Авто-Газ-Сервис»					
Кадстровый инженер	В.Л. Манойлин	02.2019	Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0050101 по Жуковскому шоссе в гор. Волгодонске Ростовской области.	Лист т	Лист тов
				2	2
					М - б 10 000

Экспликация формируемых земельных участков

По сведениям государственного кадастра недвижимости от 06.07.2017 г. № 61/001/17-1052334 Кадастровый план территории КК 61:48:0050101.
Категория земель: Земли населенных пунктов

№ 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
1	61:48:0050101:ЗУ1 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, Жуковское шоссе (:36/п5+:161/п1+:263)	2543 1238,11 +138,73 +1166,18= 2543,02	Склады	6.9	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 61:48:0050101:36 (входящий участок 61:48:0050101:25), 61:48:0050101:161, 61:48:0050101:263.
2	61:48:0050101:ЗУ2 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, Жуковское шоссе (:36/п4+:161/п2+:264)	135 27,08+29,93+78,22= =135,23	Магазины	4.4	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 61:48:0050101:36 (входящий участок 61:48:0050101:25), 61:48:0050101:161, 61:48:0050101:264
3	61:48:0050101:ЗУ3 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, Жуковское шоссе (:19+:36/п7) К№ 61:48:0050101:ЗУ3/чзу1 (охранная зона инженерных коммуникаций)	3259 2308,35+950,35= =3258,70 788	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 61:48:0050101:36 (входящий участок 61:48:0050101:25), 61:48:0050101:19.

4	<p>61:48:0050101:ЗУ4 многоконтурный земельный участок:</p> <p>61:48:0050101:22-:36/п1 61:48:0050101:23-:36/п2 61:48:0050101:24-:36/п3 61:48:0050101:25-:36/п6 61:48:0050101:26-:36/п8 61:48:0050101:27-:36/п9 61:48:0050101:28-:36/п10 61:48:0050101:29-:36/п11 61:48:0050101:30-:36/п12 61:48:0050101:31-:36/п13 61:48:0050101:32-:36/п14 61:48:0050101:33-:36/п15 61:48:0050101:34-:36/п16 61:48:0050101:35-:36/п17</p> <p>РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, Жуковское шоссе</p> <p>:ЗУ4/чзу1 – охранная зона водопровода и канализации</p> <p>:ЗУ4/чзу2 – охранная зона канализации</p>	<p>246600 в том числе:</p> <p>11691,00+ 40808,00+ 7250,00+ 48328,00+ 10132,00+ 26554,00+ 17519,00+ 808,00+ 4895,00+ 10844,00+ 7600,00+ 6678,00+ 12405,00+ 41088,00=246600,0 0</p> <p>9007</p> <p>888</p>	<p>Коммунальное обслуживание</p>	<p>3.1</p>	<p>образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровым номером 61:48:0050101:36</p> <p>входящие участки: 61:48:0050101:22 61:48:0050101:23 61:48:0050101:24 61:48:0050101:25 61:48:0050101:26 61:48:0050101:27 61:48:0050101:28 61:48:0050101:29 61:48:0050101:30 61:48:0050101:31 61:48:0050101:32 61:48:0050101:33 61:48:0050101:34 61:48:0050101:35</p> <p>Часть земельного участка установлена с целью беспрепятственного доступа для обслуживания и ремонтных работ в пределах зоны.</p> <p>Часть земельного участка установлена с целью беспрепятственного доступа для обслуживания и ремонтных работ в пределах зоны.</p>
---	--	---	----------------------------------	------------	--

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова