

**Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

06.05.2019

№ 1160

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-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 микрорайона В-5 от 06.09.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-5 от 07.09.2018, на основании заявления Шевцовой Е.Ю.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части микрорайона В-5 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части микрорайона В-5 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

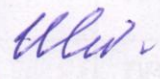
Общество с ограниченной ответственностью
«Институт ЖилСтройПроект»

Проект планировки и проект межевания
части микрорайона В-5


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

07-18-ППТ
Том 1

Заказчик:


Е.Ю. Шевцова

Директор


И.О. Стурова



Инв. №подл	Подп. и дата	Взам. инв. №
------------	--------------	--------------

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Институт ЖилСтройПроект» по заказу Е.Ю. Шевцовой в соответствии с:

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

Проект выполнен на топографической съемке в М 1:500, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненной ООО «Архпроект» в 2018 г.

Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденный решением Волгодонской городской Думы от 23.04.2008 № 76;
 - Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190;
2. Границы соседних земельных владений, 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, по улице Энтузиастов. Кадастровый квартал 61:48:0040214. Категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» проектируемая территория расположена в территориальной зоне ОЖ.

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 микрорайоне В-5, по улице Энтузиастов. 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 жилого, торгового и общественного 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 землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» для территориальной зоны ОЖ.

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 улицы Энтузиастов.

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 улице Энтузиастов и улице Черникова. 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 использовании 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:

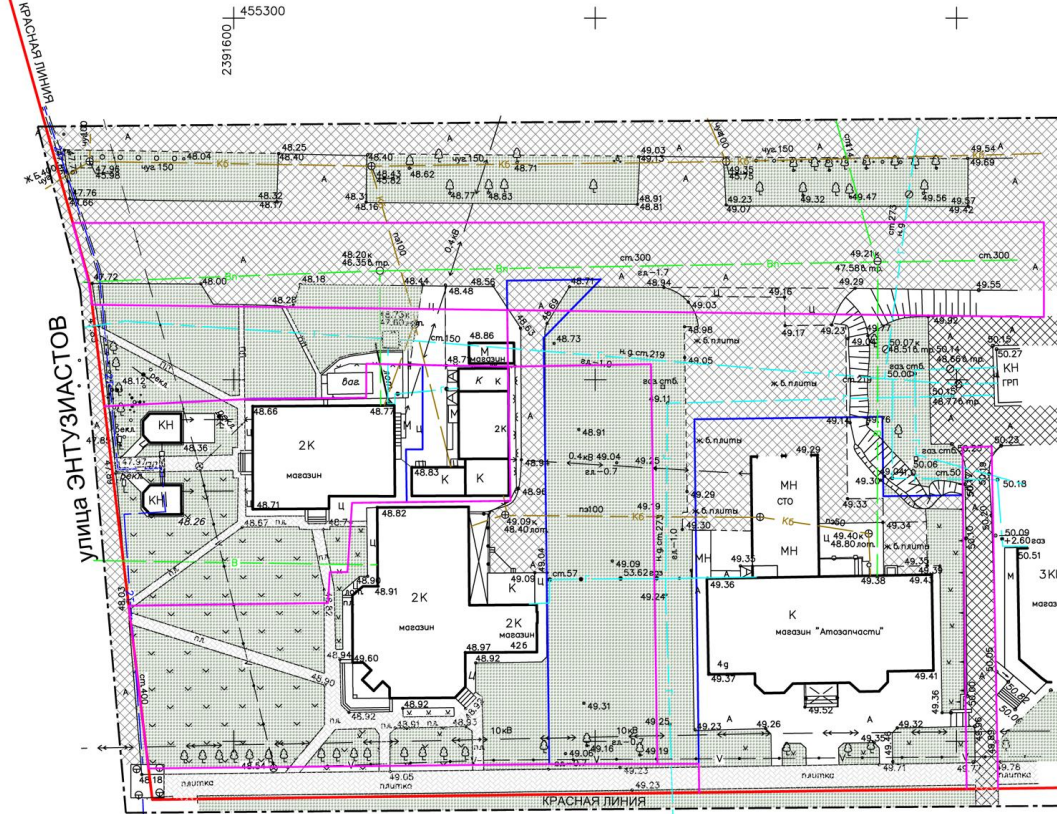
- вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;
- предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА В-5



Условные графические обозначения:

- границы проектируемой территории
- границы существующих земельных участков (согласно данным выписки из государственного кадастра недвижимости)
- озеленение (в границах проектирования)
- действующая красная линия
- здания, сооружения общественного назначения

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**
- кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ (существующие)
- ВОДООТВЕДЕНИЕ**
- сети канализации (существующие)
- ВОДСНАБЖЕНИЕ**
- сети водоснабжения (существующие)
- ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**
- сети газоснабжения (существующие)
- ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ**
- внутриквартальные сети теплоснабжения (существующие)

Транспорт и улично-дорожная сеть

- дороги, проезды
- подъезды и подходы к зданиям и сооружениям (покрытие асфальтобетон)
- пешеходные дорожки (штучное покрытие)

Примечание:

1. Чертеж выполнен в 2018 году на топографической основе ООО "Архпроект" в масштабе (1:500), соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.
2. Система координат МСК61.
3. Система высот Балтийская.

Создано:

Имя, И. фам., Подпись и Дата, Власт. штаб. N

07-18-ППТ, ГЧ

Ростовская область, г. Волгодонск, кадастровый квартал 61:48:0040214

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания части микрорайона В-5	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Стурова	07.18							
Выполнил	Карлов	07.18				ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск			

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 06.05.2019 № 1160

Содержание

№ п/п	Наименование	Кол-во листов
1	Пояснительный записки	
2	Проект межевания земельного участка	1
3	Ситуационный план	1
4	Экспликация земель	1

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
части микрорайона В-5**

3. Адрес объекта:
Ростовская обл., г. Волгодонск, ул.Энтузиастов

Заказчик:
Шевцова Елена Юрьевна
(Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0040214:17 с землями)

№ 61:001/18-1009332;
Титул кадастровый № 61:001/18-1009332



Кадастровый инженер

Валерий

МП (подпись)

Манойлин В.Л.

« 11 » сентября 2018

Волгодонск 2018

Пояснительная записка к проекту межевания части микрорайона В-5

Введение.

Проект межевания части микрорайона В-5 в кадастровом квартале 61:48:0040214 подготовлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ.

Основанием проведения работ являются:

- Постановление Администрации города Волгодонска от 10.05.2018 № 1070 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания) части микрорайона В-5;

- Кадастровый план территории КК 61:48:0040214 от 15.06.2018 г № 61/001/18-1009372;

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

Проектируемая территория расположена в территориальной зоне ОЖ; 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 земельного участка с КН 61:48:0040214:17 с землями государственной собственности; формирование земельных участков (территории) общего пользования (внутриквартальный проезд и проезд к газораспределительной станции); формирование земельного участка для коммунального обслуживания.

Образуемые земельные участки и части земельных участков.

С целью увеличения эффективности использования территории образуется пять земельных участков:

- 61:48:0040214:ЗУ1 площадью **2599 кв.м**, образуемого путем перераспределения части земельного участка 61:48:0040214:17 площадью 1759,93 кв.м, учтенного, уточненного, находящегося в собственности Шевцовой Елены Юрьевны, с землями кадастрового квартала 61:48:0040214, на которых планируется разместить парковочные места, элементы благоустройства.

Земельный участок 61:48:0040214:17 площадью 1851 кв. м перераспределяется следующим образом: часть земельного участка :17/п2 площадью 1759,93 кв.м переходит в :ЗУ1; часть :17/п3 площадью 43,77 кв.м переходит в :ЗУ2; часть :17/п1 площадью 47,6 кв.м переходит в :ЗУ4.

Доступ к участку осуществляется с ул. Энтузиастов по внутриквартальному проезду (:ЗУ2).

На земельном участке устанавливаются части:

- :ЗУ1/чзу1 площадью 41 кв.м в целях установления охранной зоны электрокабеля;

- ЗУ1/чзу2 площадью 133 кв.м в целях установления охранной зоны канализации;

- ЗУ1/чзу3 площадью 65 кв.м в целях установления охранной зоны газопровода;

- ЗУ1/чзу4 площадью 439 кв.м в целях установления охранной зоны инженерных коммуникаций;

- 61:48:0040214:ЗУ2 площадью **1496 кв.м**, образуемого из земель кадастрового квартала 61:48:0040214 площадью 1452,02 кв.м (:Т/п7) и части земельного участка :17/п3 площадью 43,77 кв.м.

- 61:48:0040214:ЗУ3 площадью **320 кв.м**, образуемого из земель кадастрового квартала 61:48:0040214 площадью 320,06 кв.м (:Т/п1).

- 61:48:0040214:ЗУ4 площадью **1674 кв.м**, образуемого из части земельного участка :17/п1 площадью 47,60 кв.м и земель кадастрового квартала 61:48:0040214 площадью 980,49 кв.м (:Т/п3) и площадью 647,21 кв.м (:Т/п4).

- 61:48:0040214:ЗУ5 площадью **204 кв.м**, образуемого из земель кадастрового квартала 61:48:0040214 площадью 204,02 кв.м (:Т/п2).

На земельном участке наложена картой (план) 61.48.2.97 охранная зона подземного газопровода низкого давления

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 (далее – Правила) (статья 22, градостроительный регламент общественно-деловые зоны ОЖ) в соответствии с проектом планировки территории:

- 61:48:0040214:ЗУ1 в соответствии с Правилами устанавливается: «Магазины», код 4.4.

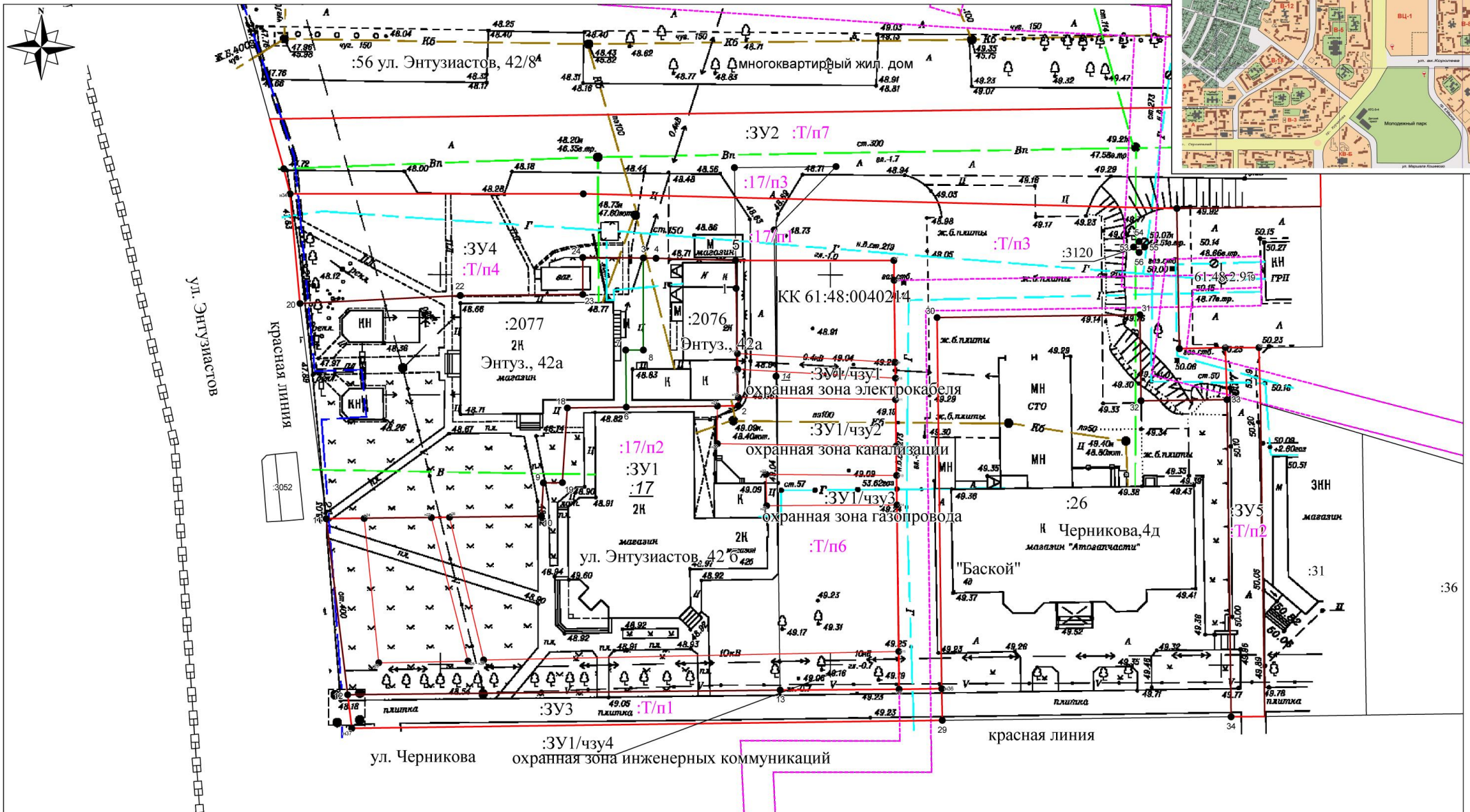
- 61:48:0040214:ЗУ2 в соответствии с Правилами устанавливается: «Земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0.

- 61:48:0040214:ЗУ3 в соответствии с Правилами устанавливается: «Земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0.

- 61:48:0040214:ЗУ4 в соответствии с Правилами устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.

- 61:48:0040214:ЗУ5 в соответствии с Правилами устанавливается: «Земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА В -5



Система координат МСК-61

Условные обозначения:

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

Заказчик:	Шевцова Елена Юрьевна		
Кадастровый инженер	В.Л. Манойлин	09.18	Проект межевания части микрорайона В-5 (КК 61:48:0040214) Границы образуемых и изменяемых земельных участков в кадастровом плане по ул. Энтузиастов в гор. Волгодонске Ростовской области
Лист	Лист	М-б	
1	1	500	

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 в соответствии с правилами землепользования и застройки	Код	Примечание
По сведениям государственного кадастра недвижимости от 06.04.2018 г № 61/001/18-583390 Кадастровый план территории КК 61:48:0040214 , категория земель: Земли населенных пунктов					
1	61:48:0040214:3У1 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск, ул. Энтузиастов) :ЗУ1/чзу1 – охранный зона электрокабеля :ЗУ1/чзу2 – охранный зона канализации :ЗУ1/чзу3 – охранный зона газопровода ЗУ1/чзу4 – охранный зона инженерных коммуникаций	2599 (:17/п2+:Т/п6=1759,93+838,70) 41 133 65 439	Магазины	4.4	Перераспределение земельного участка с КН :17, уточненного, находящегося в собственности Шевцовой Елены Юрьевны с землями государственной собственности
2	61:48:0040214:3У2 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск)	1496 (:17/п3+:Т/п7=43,77+1452,35)	Земельные участки (территории) общего пользования (внутриквартальный проезд)	12.0	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
3	61:48:0040214:3У3 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск)	320 (:Т/п1=320,06)	Земельные участки (территории) общего пользования (внутриквартальный проезд)	12.0	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
4	61:48:0040214:3У4 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск)	1674 (:17/п1+Т/п3+:Т/п4=47,60+980,49+647,21)	Коммунальное обслуживание	3.1	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала
5	61:48:0040214:3У5 (РФ, Ростовская обл., гор. Волгодонск)	204 (:Т/п2=204,02)	Земельные участки (территории) общего пользования (внутриквартальный проезд)	12.0	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова