

**Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

06.05.2019

№ 1161

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части квартала № 3

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 № 3 от 08.08.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части квартала № 3 от 10.08.2018, на основании заявления Захарова М.А.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части квартала № 3 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части квартала № 3 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».

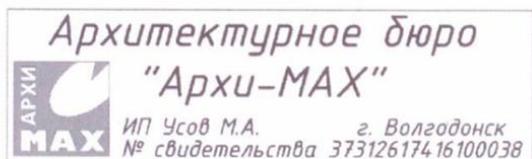
5 Постановление вступает в силу со дня его принятия.

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 06.05.2019 № 1161



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-09/18

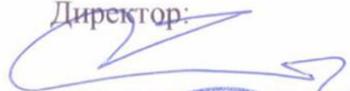
Проект планировки территории части квартала №3

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, квартал №3

Заказчик: Захаров М.А.

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

« 21 » 2018г.



Волгодонск 2018

Введение

Проект планировки части кадастровых кварталов разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ № АМ-09/18 от 22.02.18 г.;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «БТИ» в 2018 году;
- постановления Администрации города Волгодонска от 17.05.2017г № 447 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части квартала №3».

Целью работы является:

- обеспечение устойчивого развития данной территории;
- определение границ земельных участков, предназначенных для обслуживания автотранспорта, общественного управления, а также земель общего пользования.
- установление границ территорий общего пользования;
- приведение в соответствие с нормами градостроительного проектирования схем организации улично-дорожной сети, с целью оперативного принятия органом местного самоуправления решений по развитию территории;
- установление красных линий улиц при необходимости;
- установление границ коридоров 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 объекта. 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 старой части города, микрорайон № 3, в кадастровом квартале 61:48:0030503.

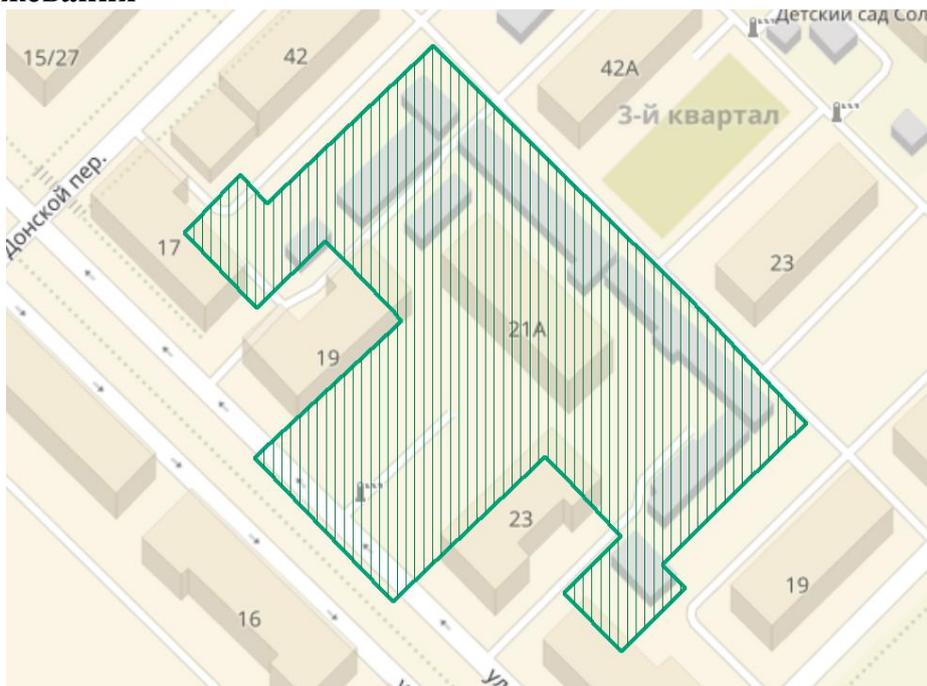
Категория земли – земли населенных пунктов.

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 второго типа Ж-2.

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 согласно статье 20 Правил.

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 проектирования территории, 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 города, 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.

Рассматриваемая территория расположена в районе пересечения улиц Ленина, пер. Донской и пер. Лермонтова. 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, определённым Правилами для территориальной зоны жилой застройки второго типа Ж-2.

Красные линии установлены в соответствии с документами территориального планирования муниципального образования «Город Волгоград».

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

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

- улиц и дорог местного значения: ул. Ленина;
- внутриквартальных проездов.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси, движение которых осуществляется по ул. Морской.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории

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

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 кверху покрытия дорог.

2.5 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных внутри кварталов:

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.

Электроснабжение

Источником электроснабжения являются сети МУП «ВГЭС».

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

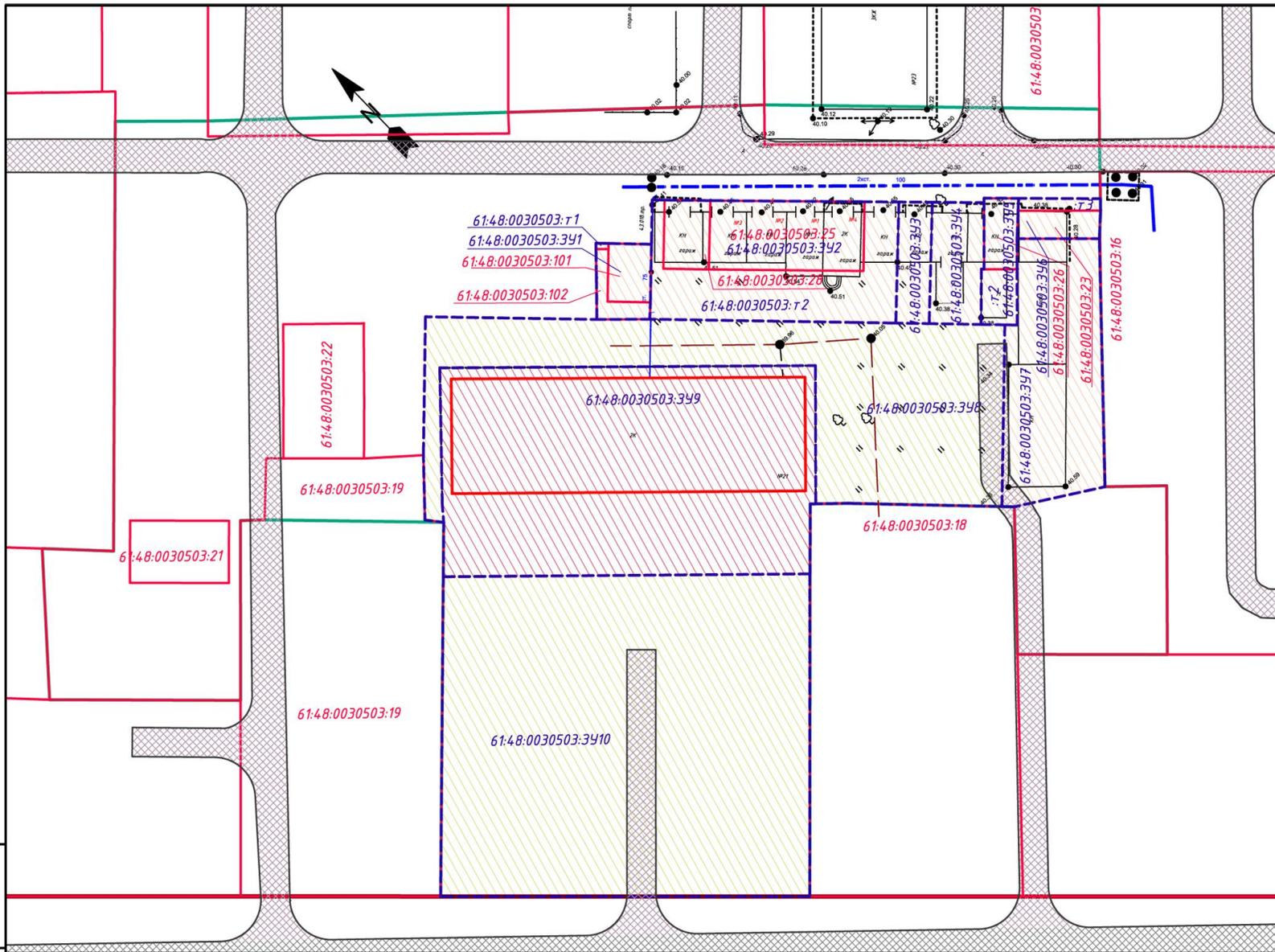
Подъезды к участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием, со стороны ул. Ленина. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты». В общую ширину проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, может быть включен 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.

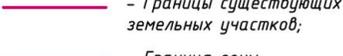
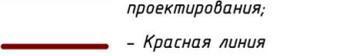
Наружное пожаротушение проектируемых объектов предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.2-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Заключение

В результате подготовки проекта планировки территории в его составе определены территории общего пользования и установлены 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:

-  - Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
-  - Внутриквартальные проезды;
-  - Земельные участки (территории) общего пользования
-  - Обслуживание автотранспорта;
-  - Общественное управление;
-  - Границы формируемых земельных участков;
-  - Границы существующих земельных участков;
-  - Граница зоны проектирования;
-  - Красная линия

Инв.№ подл. Подпись и дата

Взам. инв.№

Категория земель - земли населенных пунктов

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата
Разраб.		Абдуллина А.Р.			03.18г
ГАП		Усов М.А.			03.18г
Н. контр.		Лейва В.Н.			03.18г

АМ-10/17-ПП

Ростовская обл., г.Волгодонск, часть квартала №3
Заказчик: Захаров М.А.

Проект планировки, проект межевания территории части квартала №3

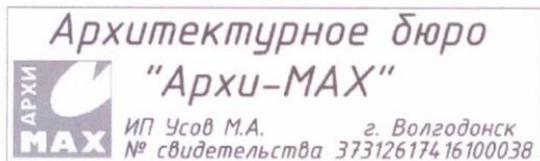
Стадия	Лист	Листов
П	1	6

Чертеж планировки территории (М 1:500)

Архитектурное бюро "Архи-МАХ"



ИП Усов М.А.
г. Волгодонск
№ свидетельства 37312617416100038



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-09/18

Проект межевания территории части квартала №3

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, квартал №3

Заказчик: Захаров М.А.

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

2018г.



Волгодонск 2018

Введение

Проект межевания территории части квартала № 3:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-09/18 от 22.02.18 г.;
- топографической съемки в М 1:1000, выполненной ООО «БТИ» в 2016 году;
- постановления Администрации города Волгодонска от 17.05.2017г № 447 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части квартала № 3».

Целью работы является:

- формирование земельных участков, предназначенных для обслуживания автотранспорта, общественного управления, а также земель общего пользования.
- решение вопросов межевания земельных участков.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

С целью увеличения эффективности использования территории изменяются границы земельных участков и образуются новые земельные участки:

– 61:48:0030503:ЗУ1, площадью 60м², путем перераспределения между участками 61:48:0030503:101, 61:48:0030503:102 и свободными городскими землями 61:48:0030503:т1, а так же установления части земельного участка 61:48:0030503:ЗУ1/чзу1, площадью 43м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0030503:ЗУ2, площадью 432м², путем перераспределения между участком 61:48:0030503:25, 61:48:0030503:28 и свободными городскими землями 61:48:0030503:т2, а так же установления части земельного участка 61:48:0030503:ЗУ2/чзу1, площадью 152м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0030503:ЗУ3, площадью 59м², путем образования из свободных городских земель, а так же установления части земельного участка 61:48:0030503:ЗУ3/чзу1, площадью 12м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0030503:ЗУ4, площадью 93м², путем образования из свободных городских земель, а так же установления части земельного участка 61:48:0030503:ЗУ4/чзу1, площадью 19м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0030503:ЗУ5, площадью 64м², путем перераспределения между участками 61:48:0030503:26 и свободными городскими землями 61:48:0030503:т5, а так же установления части земельного участка 61:48:0030503:ЗУ5/чзу1, площадью 14м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

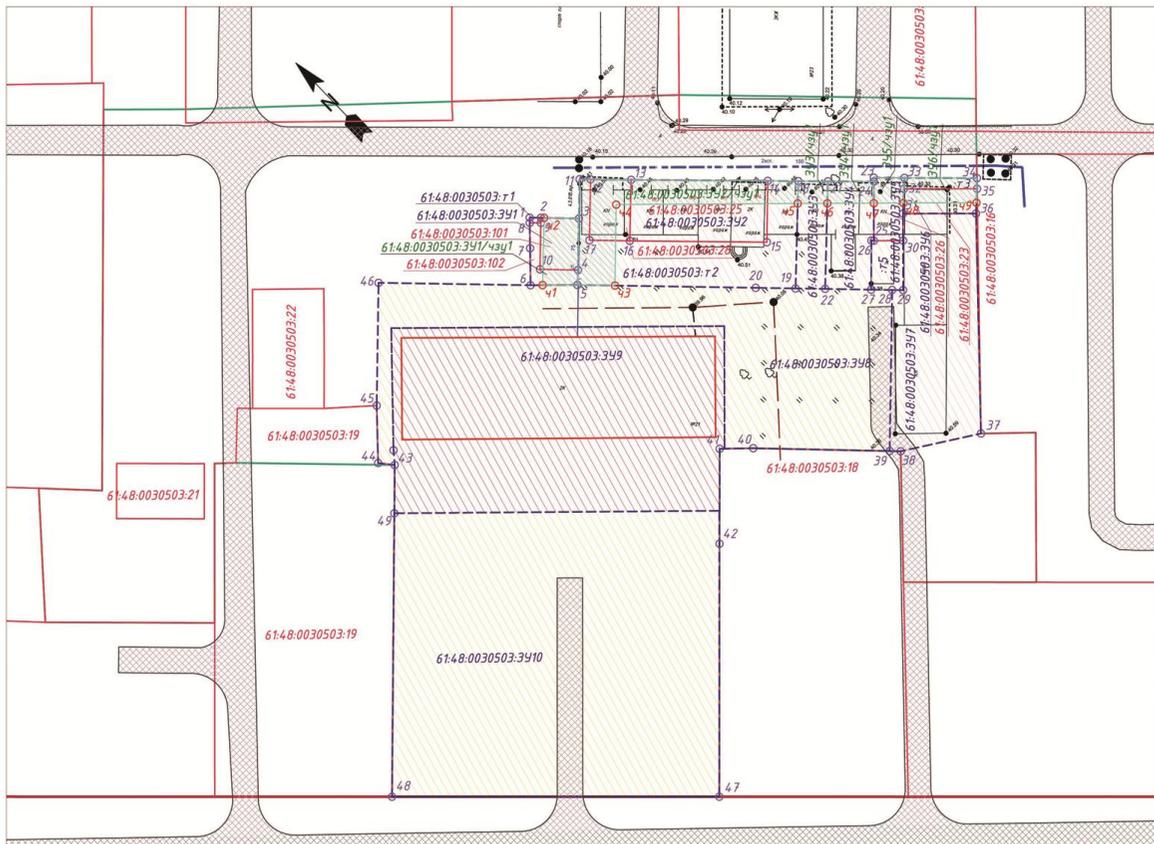
– 61:48:0030503:ЗУ6, площадью 48м², путем перераспределения между участками 61:48:0030503:23 и свободными городскими землями 61:48:0030503:т3, а так же установления части земельного участка 61:48:0030503:ЗУ6/чзу1, площадью 34м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

– 61:48:0030503:ЗУ7, площадью 357м², путем образования из свободных городских земель.

– 61:48:0030503:ЗУ8, площадью 807м², путем образования из свободных городских земель.

– 61:48:0030503:ЗУ9, площадью 1724м², путем образования из свободных городских земель.

– 61:48:0030503:ЗУ10, площадью 1536м², путем образования из свободных городских земель.



Категория земель - земли населенных пунктов

Условные обозначения:

- Охранная зона инженерных сетей
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Обслуживание автотранспорта;
- Общественное управление;
- Границы формируемых земельных участков;
- Границы существующих земельных участков;
- Граница зоны проектирования;
- Красная линия

№ п/п	Условное обозначение на плане	Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки	Площадь земельного участка, м.кв.	Примечание
1	61:48:0030503:341 в том числе 61:48:0030503:101 61:48:0030503:102 61:48:0030503:11	4.9 Обслуживание автотранспорта	60	Пере-распределение
2	61:48:0030503:342 в том числе 61:48:0030503:25 61:48:0030503:28 61:48:0030503:22	4.9 Обслуживание автотранспорта	432	Пере-распределение
3	61:48:0030503:343	4.9 Обслуживание автотранспорта	59	Образование
4	61:48:0030503:344	4.9 Обслуживание автотранспорта	93	Образование
5	61:48:0030503:345 в том числе 61:48:0030503:26 61:48:0030503:15 61:48:0030503:346 в том числе 61:48:0030503:23 61:48:0030503:13	4.9 Обслуживание автотранспорта	64	Пере-распределение
6	61:48:0030503:347	4.9 Обслуживание автотранспорта	48	Пере-распределение
7	61:48:0030503:348	4.9 Обслуживание автотранспорта	357	Образование
8	61:48:0030503:349	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	807	Образование
9	61:48:0030503:349	3.8 Общественное управление	1724	Образование
10	61:48:0030503:349	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	1536	Образование

Экспликация частей земельных участков

№ п/п	Условное обозначение на плане	Наименование обременения земельного участка	Площадь земельного участка, м.кв.	Примечание
1	61:48:0030503:341/чзч1	Охранная зона инженерных сетей	43	
2	61:48:0030503:342/чзч1	Охранная зона инженерных сетей	152	
3	61:48:0030503:343/чзч1	Охранная зона инженерных сетей	12	
4	61:48:0030503:344/чзч1	Охранная зона инженерных сетей	19	
5	61:48:0030503:345/чзч1	Охранная зона инженерных сетей	14	
6	61:48:0030503:346/чзч1	Охранная зона инженерных сетей	34	

Имя, № подл., Подпись и дата, Взам. инв. №

АМ-10/17-ПМ					
Ростовская обл., г.Волгодонск, часть квартала №3 Заказчик: Захаров М.А.					
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата
Разраб.	Арх	Арх	Арх	Арх	03.18г
ГАП	Усов	М.А.			03.18г
Н. контр.	Лейба	В.Н.			03.18г
Проект планировки, проект межевания территории части квартала №3			Стадия	Лист	Листов
			П	1	1
Чертеж межевания территории (М 1:500)			Архитектурное бюро "Архи-МАХ"		
			№ 0001 М.А. г. Волгодонск № свидетельства 3733017416100038		

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

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030503:ЗУ1 согласно статье 20 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 (далее – Правила) - «4.9 Обслуживание автотранспорта».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030503:ЗУ2 согласно статье 20 Правил: «4.9 Обслуживание автотранспорта».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030503:ЗУ3 согласно статье 20 Правил: «4.9 Обслуживание автотранспорта».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030503:ЗУ4 согласно статье 20 Правил: «4.9 Обслуживание автотранспорта».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030503:ЗУ5 согласно статье 20 Правил: «4.9 Обслуживание автотранспорта».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030503:ЗУ6 согласно статье 20 Правил: «4.9 Обслуживание автотранспорта».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030503:ЗУ7 согласно статье 20 Правил: «4.9 Обслуживание автотранспорта».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ8 согласно статье 20 Правил: «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ9 согласно статье 20 Правил: «3.8 Общественное управление».

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ10 согласно статье 20 Правил: «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования».

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова