

Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.01.2019

№ 187

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114

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 кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114 от 10.01.2019, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114 от 11.01.2019, на основании заявления Чемутовой Н.И.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114 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 29.01.2019 № 187



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-276.07-18В

**Проект планировки части квартала 61:48:0080101 в районе
земельных участков по ул. Степная, 102-114**

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Степная, 102-114

Заказчик: Администрация города Волгодонска

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор

М.А. Усов
« 06 » 2018г.

Заместитель директора
по проектированию:

В.Н. Лейва

« 06 » 2018г.

Введение:

Проект планировки кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114 разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ от 27.07.2018 № АМ-276.07-18В;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «БТИ» в 2018г.;
- постановления Администрации города Волгодонска от 27.06.2018 № 1481 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания части кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114».

Целью работы является:

- обеспечение устойчивого развития данной территории;
- перераспределение существующих земельных участков с целью урегулирования застройки и решения вопросов благоустройства прилегающей к домам территории;
- приведение в соответствие с нормами градостроительного проектирования схем организации улично-дорожной сети, с целью оперативного принятия органом местного самоуправления решений по развитию территории;
- 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 включает в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в части кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков №№ 102-114 по ул. Степной в городе Волгодонске Ростовской области.

Категория земель – земли населенных пунктов.

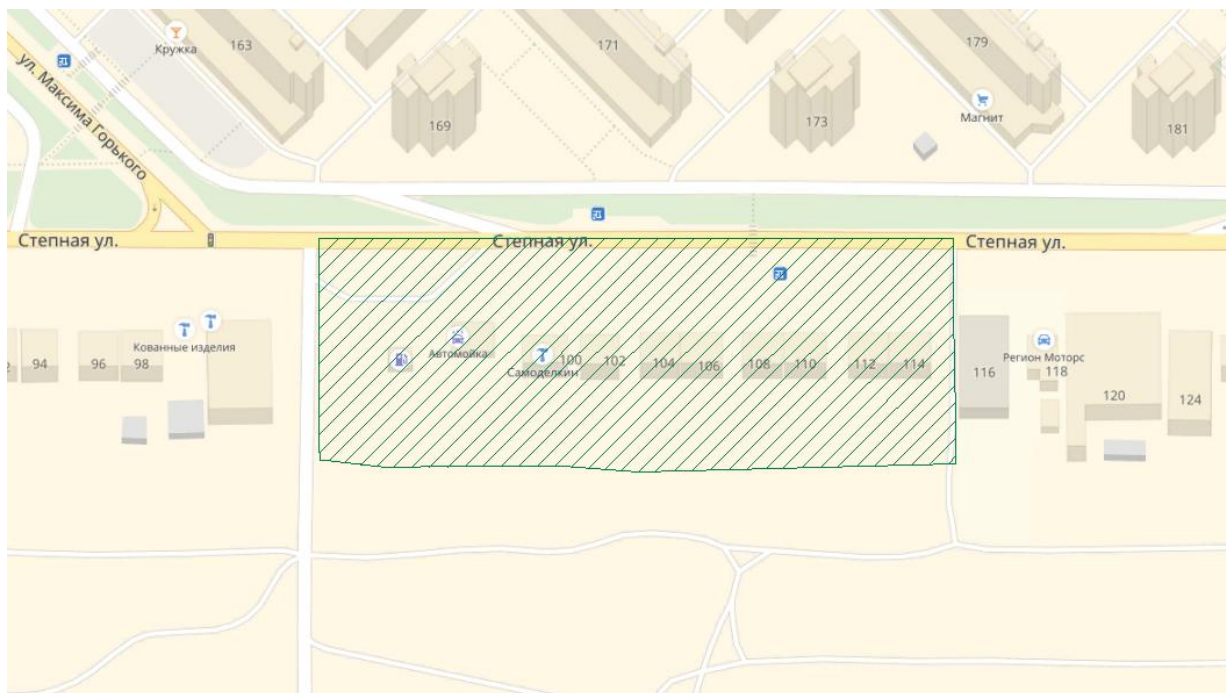
В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» (далее – Правила), утвержденными решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190, территория проектирования расположена в зоне жилой застройки первого типа Ж-1/07.

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, определенным Правилами для территориальной зоны Ж-1.

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.

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 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.

Рассматриваемая территория расположена в районе земельных участков №№ 102-114 по ул. Степной в городе Волгодонске Ростовской области. На данной территории расположены земельные участки с оформленной правоустанавливающей документацией.

Основным принципом организации территории в рамках 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, определёнными Правилами для территориальной зоны Ж-1.

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. Степная;
- 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 МУП «ВГЭС».

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

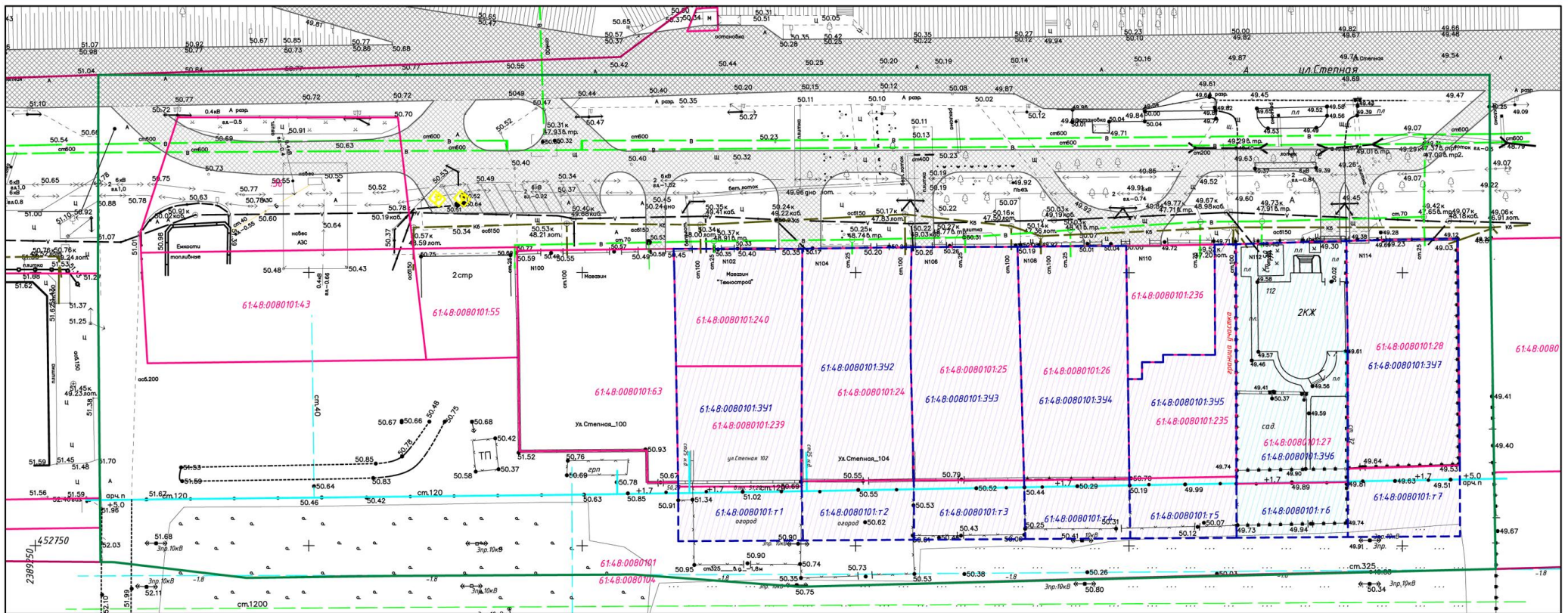
Подъезды к рассматриваемому участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны ул. Степная. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты». В общую ширину проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать 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 границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны соответствующие чертежи на основе топографической съемки территории.



Категория земель - земли населенных пунктов

- Парковочное место для инвалидов
- Парковки;
- Границы формируемых земельных участков
- Границы существующих земельных участков
- Граница зоны проектирования
- Красная линия
- Магазины
- Для индивидуального жилищного строительства
- Магазины
- Для индивидуального жилищного строительства
- Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- Проезды

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

						АМ-276.07-18В-ПП			
						Ростовская обл., г.Вологодск, ул. Стелпная			
						Заказчик: Ченцова Н.Ю.			
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Проект планировки, проект межевания части квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Стелпная, 102-114	Статья	Лист	Листов
Разраб.		Абдулина А.Р.			08.18г.		П	1	6
ГАП		Усов М.А.			08.18г.				
Н. контр.		Лейва В.Н.			08.18г.				
						Чертеж планировки территории (М 1:500)			



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-276.07-18В

Проект межевания части квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Степная, 102-114

Заказчик: Администрация города Волгодонска

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:



М.А. Усов

2018г.

Заместитель директора
по проектированию:

В.Н. Лейва

« 06 » 11 2018г.

Введение:

Проект межевания кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114 разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ от 27.07.2018 № АМ-276.07-18В;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «БТИ» в 2018г.;
- постановления Администрации города Волгодонска от 27.06.2018 №1481 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания части кадастрового квартала 61:48:0080101 в районе земельных участков по ул. Степная, 102-114».

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. Образуемые и изменяемые земельные участки

Категория земель – земли населенных пунктов.

Земельные участки формируются:

- 61:48:0080101:ЗУ1, площадью 1226м², путем перераспределения между участками 61:48:0080101:240, 61:48:0080101:239 и свободными городскими землями 61:48:0080101:т1, а так же установления частей земельного участка 61:48:0080101:ЗУ1/чзу1, площадью 245м² и 61:48:0080101:ЗУ1/чзу2, площадью 82м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;
- 61:48:0080101:ЗУ2, площадью 1078м², путем перераспределения между участком 61:48:0080101:24 и свободными городскими землями 61:48:0080101:т2, а так же установления части земельного участка 61:48:0080101:ЗУ2/чзу1, площадью 226м² и 61:48:0080101:ЗУ2/чзу2, площадью 68м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;
- 61:48:0080101:ЗУ3, площадью 1072м², путем перераспределения между участком 61:48:0080101:25 и свободными городскими землями 61:48:0080101:т3, а так же установления части земельного участка 61:48:0080101:ЗУ3/чзу1, площадью 231м² и 61:48:0080101:ЗУ3/чзу2, площадью 61м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;
- 61:48:0080101:ЗУ4, площадью 1043м², путем перераспределения между участком 61:48:0080101:26 и свободными городскими землями 61:48:0080101:т4, а так же установления части земельного участка 61:48:0080101:ЗУ4/чзу1, площадью 223м² и 61:48:0080101:ЗУ4/чзу2, площадью 41м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;
- 61:48:0080101:ЗУ5, площадью 720м², путем перераспределения между участком 61:48:0080101:235 и свободными городскими землями 61:48:0080101:т5, а так же установления части земельного участка 61:48:0080101:ЗУ5/чзу1, площадью 231м² и 61:48:0080101:ЗУ5/чзу2, площадью 3м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;
- 61:48:0080101:ЗУ6, площадью 1099м², путем перераспределения между участком 61:48:0080101:27 и свободными городскими землями 61:48:0080101:т6, а так же установления части земельного участка 61:48:0080101:ЗУ6/чзу1, площадью 246м² и 61:48:0080101:ЗУ6/чзу2, площадью 21м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;

– 61:48:0080101:ЗУ7, площадью 1108м², путем перераспределения между участком 61:48:0080101:28 и свободными городскими землями 61:48:0080101:т7, а так же установления части земельного участка 61:48:0080101:ЗУ7/чзу1, площадью 290м² и 61:48:0080101:ЗУ7/чзу2, площадью 27м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей.

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

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0080101:ЗУ1 согласно статье 19 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 (далее – Правила): «2.1 Для индивидуального жилищного строительства»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0080101:ЗУ2 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0080101:ЗУ3 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0080101:ЗУ4 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0080101:ЗУ5 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0080101:ЗУ6 согласно статье 19 Правил: «4.4 Магазины»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0080101:ЗУ7 согласно статье 19 Правил: «2.1 Для индивидуального жилищного строительства».

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова