

Администрация  
города Волгодонска  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.08.2016

№ 2156

г. Волгодонск

Об утверждении проекта  
планировки и проекта межевания  
территории 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 проекта планировки и проект межевания территории части микрорайона В-5 от 14.07.2016, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению проекта планировки и проект межевания территории части микрорайона В-5, на основании заявления Змиевской О.В.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки и проект межевания территории части микрорайона В-5, 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 к постановлению  
Администрации города  
Волгодонска  
от 22.08.2016 № 2156



**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**АМ.35-04-16В**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ МИКРОРАЙОНА В-5 Г. ВОЛГОДОНСКА**

Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-5, пр-кт Курчатова

Заказчик: Змиевская Ольга Владимировна

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

 2015г.

Волгодонск 2016

*Содержание*

Введение	2
1. Положение проектируемой территории в системе расселения и ее современное использование	3
2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.	
2.1 Архитектурно-планировочная организация территории	5
2.2 Организация движения транспорта и пешеходов	5
2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории	5
2.4 Организация рельефа	6
2.5 Инженерное обеспечение	6
2.6 Охрана окружающей среды	6
2.7 Противопожарные мероприятия	7

*Графическая часть*

1. Чертеж планировки территории.
  - 1.1 Схема поперечного профиля улицы.
2. Схема расположения элемента планировочной структуры.
3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
4. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории.
5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.
7. Проект межевания территорий.

Введение.

Проект планировки территории и проект межевания территории в районе микрорайона В-5 г. Волгодонск расположенной: Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, просп. Курчатова от пресечения с ул. Академика Королёва до ул. Ленинградской разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ.35-04-16В от 2.03.2016г;

- топографической съемки земельного участка в М 1:500.

Целью работы является:

- перенос «красной линии» просп. Курчатова (со стороны квартала В-5) от пересечения с ул. Академика Королёва до ул. Ленинградской с целью приведения в соответствие с многолетне сложившейся застройкой;
- Приведение в соответствие «красной линии» ул. Ленинградской (со стороны квартала В-5) сложившейся застройке.
- формирование земельного участка для размещения здания общественного назначения на свободных землях;
- решение вопросов транспортной инфраструктуры;
- решение вопросов по обеспечению объектов инженерными сетями;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории;
- решение вопросов межевания испрашиваемого земельного участка.

1. Положение проектируемой территории в системе расселения и ее современное использование.

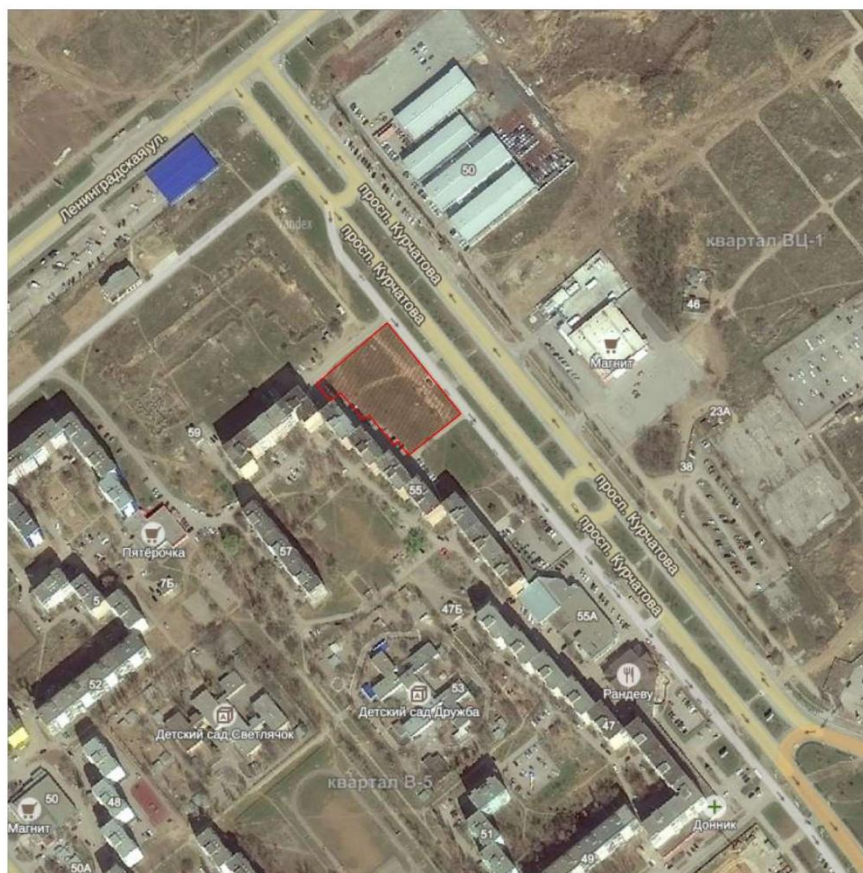
В связи со сложившейся застройкой квартала В-5 необходимо перенести «красную линию» просп. Курчатова от пересечения с ул. Академика Королёва до пересечения с ул. Ленинградской (со стороны квартала В-5). Перенос «красной линии» увеличивает площадь микрорайона.

Кроме того, для приведения в соответствие ранее принятых градостроительных решений и сложившейся застройке необходимо уточнить дислокацию «красной линии» ул. Ленинградской (со стороны квартала В-5). Данное решение представлено в проекте межевания территории.

Также в связи продолжением строительства многоквартирного жилого дома ул. Ленинградская, 9 увеличится количество жителей микрорайона. Для улучшения инфраструктуры и комфортности проживания граждан, на возникших в связи с переносом «красной линии» свободных землях возможно размещение здания общественного назначения.

Предлагаемый под застройку участок расположен в Ростовской области, г. Волгодонск, пр-т Курчатова, кадастровый квартал 61:48:0040214. Категория земли – земли населенных пунктов. Площадь формируемого земельного участка 0,5181 га. Участок имеет спокойный рельеф с уклоном в северо-восточном направлении. Участок представляет собой свободную от построек и растительности территорию. Подключение объекта капитального строительства к инженерным сетям предполагается от магистральных сетей, проходящих вдоль просп. Курчатова.

Схема предлагаемого под застройку участка.



**Описание смежных участков:**

с северо-запада – участок 61:48:0040214:1, ул. Ленинградская, 9. Площадью 15,758 га (реконструкция незавершенного строительством многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения);

с юго-запада – участок 61:48:0040214:40, п просп. Курчатова, 55. Площадью 17,229 га (девятиэтажный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже, офис);

с юго-востока –земли общего пользования просп. Курчатова;

с северо-востока – свободные городские земли, кадастровый квартал 61:48:0040214.

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 территории и проекта межевания является повышение эффективности её использования в связи с размещением объектов жилищного и гражданского строительства.

Рассматриваемый земельный участок расположен в микрорайоне В-5, вдоль просп. Курчатова. Архитектурно-планировочное решение, предусмотренное проектом планировки территории и межевания территории в районе микрорайона В-5 г. Волгодонска, основано на решениях генерального плана города и сложившейся планировочной структуре, с учетом ранее принятых градостроительных решений. Планировочная структура участка, предлагаемая проектом, представлена как размещаемый с учётом градостроительных норм объект капитального строительства с подъездами и парковками, формируемый на принципах доступности, экономичности и комфортности.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов.

Предлагаемый проектом объект размещается на предлагаемом земельном участке, расположенном вдоль магистральной улицы, вблизи остановок общественного транспорта. Это обеспечивает доступность объекта для жителей как микрорайона, так и всего города. Для удобства посетителей и работников предлагается устройство парковок.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории.

Размещение на формируемом участке объекта предполагает благоустройство территории: устройство проездов, парковок, пешеходных дорожек, и высадку газонов, деревьев, кустарников.

#### 2.4 Организация рельефа.

Отвод поверхностных вод с территории испрашиваемого земельного участка предполагается на просп. Курчатова с последующим сбросом в существующую ливневую канализацию.

#### 2.5 Инженерное обеспечение.

Инженерное обеспечение объекта предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных вдоль просп. Курчатова и внутри микрорайона В-5 г. Волгодонска.

6

#### 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**

Как указано в разделе, предусмотрена система удаления твердых отходов в контейнеры с последующим вывозом на свалку. Жидкие хозяйственно-бытовые стоки отводятся в сеть канализации застройки. Проектом предусмотрена организация ливневых стоков с территории.

##### **Мероприятия по охране подземных вод от загрязнения и истощения**

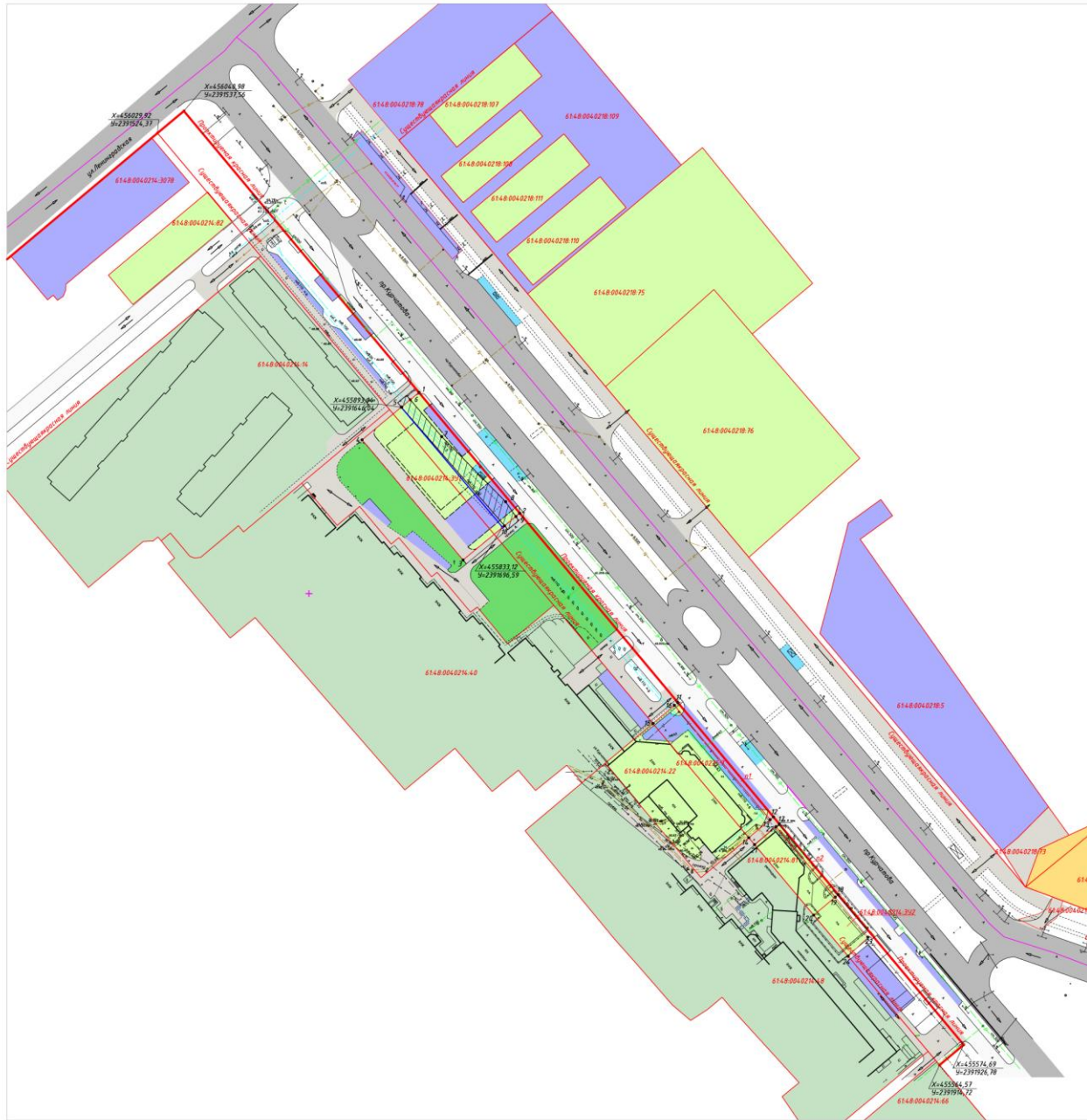
К мероприятиям по предупреждению загрязнения и истощения подземных вод относятся:



- устройство защитной гидроизоляции емкостных сооружений;
- содержание в чистоте территории;
- упорядочение хранения отходов на территории.

### 2.7 Противопожарные мероприятия.

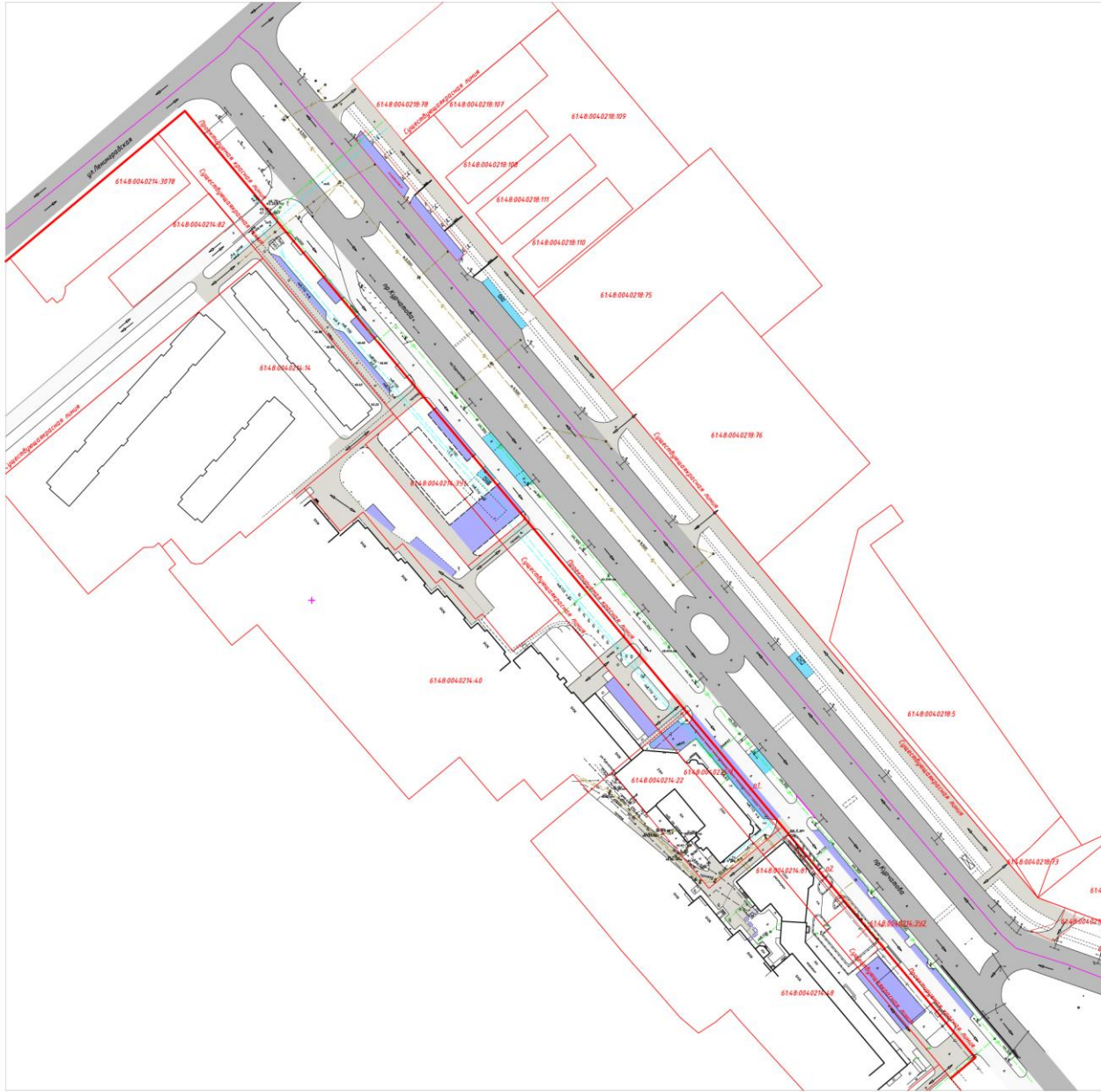
К размещаемому на испрашиваемом земельном участке объекту предусмотреть проезд пожарных машин со стороны просп. Курчатова. Обеспечение пожарных расчётов водой осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на магистральном водопроводе вдоль просп. Курчатова.



- Условные обозначения:**
- Муниципальные улицы областного значения
  - Улицы и дороги местного значения
  - Проезды
  - Отношения общественного транспорта
  - Зоны размещения парковок и стоянок
  - Зоны размещения заправочных станций
  - Зоны размещения объектов торговли
  - Жилые зоны
  - Зоны зеленых насаждений
  - Существующая красная линия
  - Проектируемая красная линия
  - Границы земельных участков
  - Границы кадастровых кварталов
  - Направление движения транспорта
  - Место возможного размещения объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры


Мас. 1:500  
 Листов 1 из 1  
 Дата: 2024

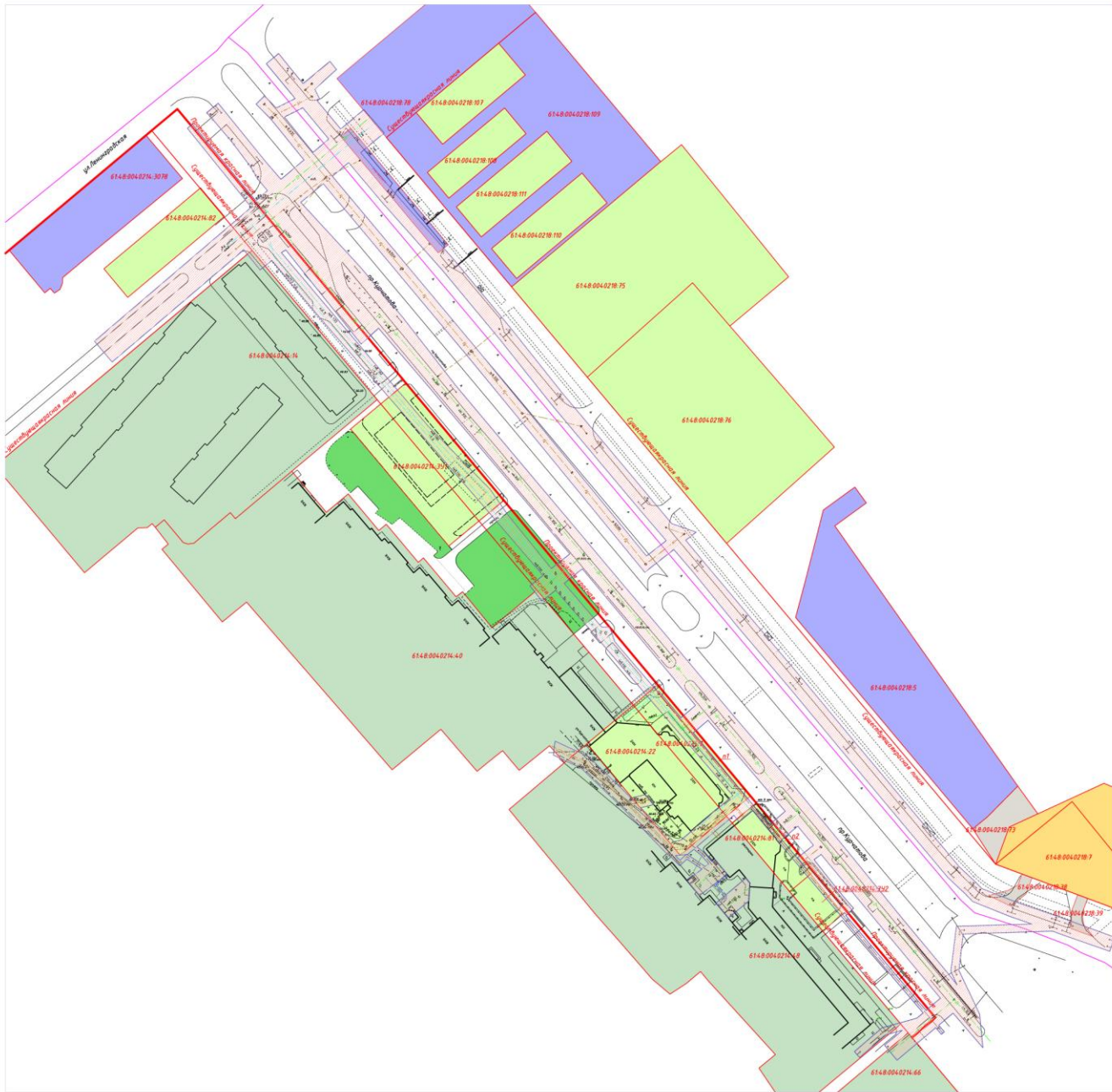
AM.35-04-16B-П/П								
Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-5, пр-кт Курчатова								
Зона: Индустриальная зона								
Изм.	Кол. уч.	Лист	Мас.	Лист	Дата			
Разработчик	Фирма: Р.В.					Специал.	Лист	Листов
ГАП	Исх. М.А.					п	1	
Метрополитен	Исх. В.Н.					Архитектурное бюро "Архи-МАХ"		
Чертеж планировки территории						ИМ 1:5000		



- Условные обозначения:**
- Муниципальные улицы областного значения, значения районного значения
  - Зоны и дорожки местного значения улиц в жилом застроении
  - Проезды
  - Зоны размещения парковки и стоянок;
  - Направление движения транспорта
  - Существующая красная линия;
  - Проектируемая красная линия;
  - Границы земельных участков;
  - Границы кадастровых кварталов;
  - Место возможного размещения объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры

Лист № 4 из 4. Подпись и дата. Стан. № 10/11

					АМ.35-04-16В-ПП			
					Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-5, пр-кт Кирпачаева			
					Заказчик: Эмвельская Ольга Владимировна			
Изм.	Колуч.	Лист	МШ	Лист	Дата			
Разраб.	Головкин Р.В.					Страна	Лист	Листов
ГАП	Исач. М.А.					П	4	
Инженер	Войда В.Н.	Проект планировки территории и проект межевания территории в районе микрорайона В-5 г. Волгодонск				Схема организации улично-дорожной сети и объектов транспортной инфраструктуры на соответствующей территории (М 1:5000)		
						Архитектурное бюро "Архи-МАХ"		
								



- Условные обозначения:**
- Зона действия охранной зоны инженерных сетей;
  - Зоны размещения парковок и стоянок;
  - Зоны размещения заправочных станций;
  - Зоны размещения объектов парковки;
  - Жилые зоны;
  - Существующая красная линия;
  - Проектная красная линия;
  - Границы земельных участков;
  - Границы кадастровых кварталов;
  - Место возможного размещения объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры;
  - Зона зеленых насаждений;

Лист № 002 из 002 Листов в объеме 5 листов

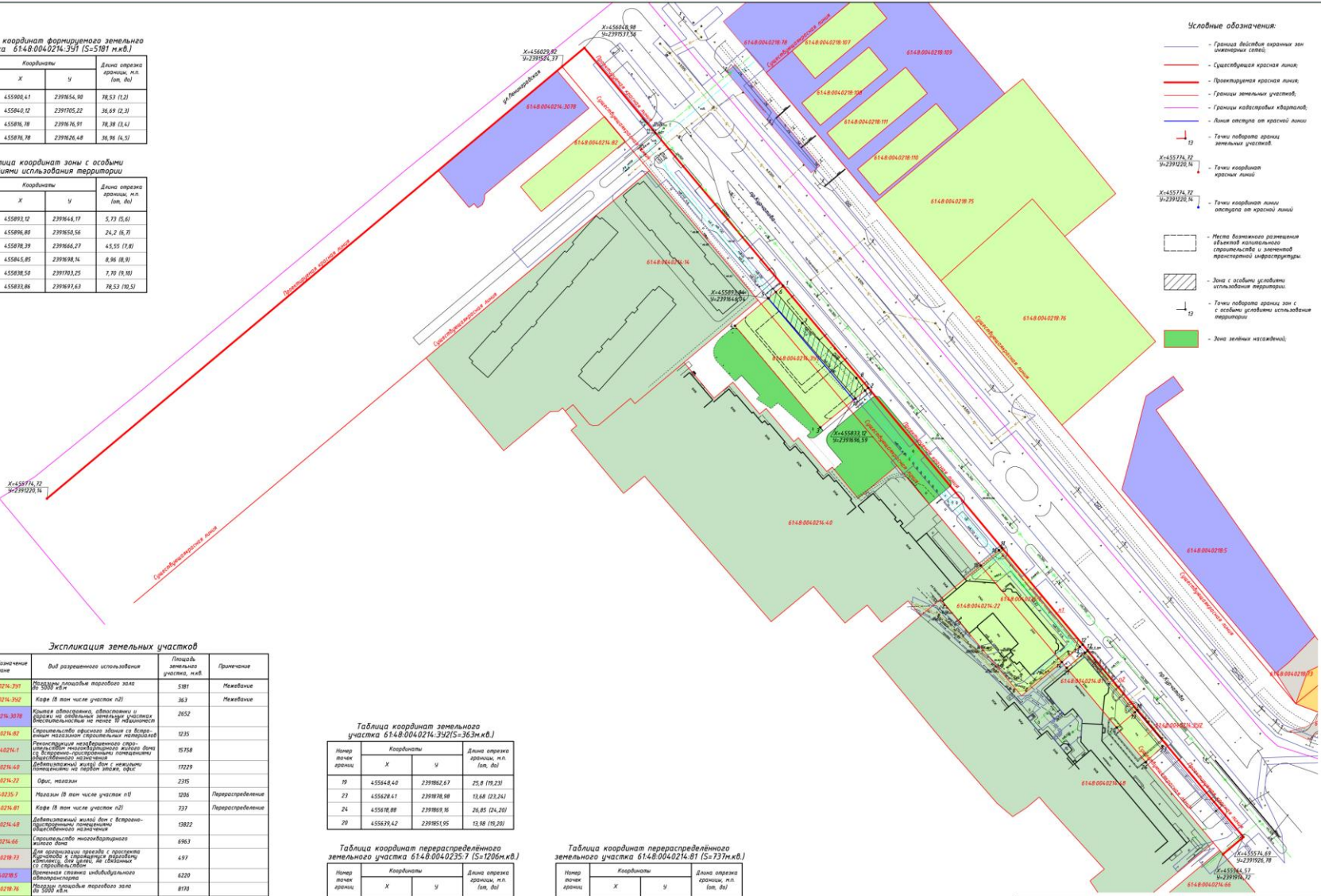
					<b>АМ.35-04-16В-П11</b>		
					Ростовская обл., г.Воздвиженск, микрорайон В-5, пр-кт Кудачово Земельный участок № 6148.004.0216.001		
Имя	Класс	Лист	Масштаб	Листы	Листы		
Разработчик	Голубев Д.В.					Проект планировки территории и проект межевания территории в районе микрорайона В-5 г.Воздвиженск	
ГАП	Исач М.А.					Листы	Листы
Исполнитель	Исач М.А.					п	5
					Схема границ зон с особыми условиями использования территории от 18.09.2020		
					Архитектурное бюро "Архи-МАХ"		

Таблица координат формируемого земельного участка 614-0040214-391 (S=5181 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. д/п)
	X	Y	
1	455900.41	239154.90	78.53 (1,2)
2	455840.12	239105.22	36.69 (2,3)
3	455891.78	239116.91	78.38 (3,4)
4	455891.78	239126.48	36.96 (4,5)

Таблица координат зоны с особыми условиями использования территории

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. д/п)
	X	Y	
5	455893.12	239144.17	5.73 (5,6)
6	455896.88	239150.56	24.2 (6,7)
7	455898.39	239166.27	45.55 (7,8)
8	455845.85	239198.14	8.96 (8,9)
9	455838.50	239170.25	7.70 (9,10)
10	455831.88	239187.63	78.53 (10,5)



- Условные обозначения:**
- Граница действующей территории зон инженерной связи;
  - Существующая красная линия;
  - Проектируемая красная линия;
  - Границы земельных участков;
  - Границы кадастровых кварталов;
  - Линия отступа от красной линии;
  - Точка поворота границы земельного участка;
  - Точка координат красной линии;
  - Точка координат линии отступа от красной линии;
  - Места возможного размещения объектов капитального строительства и зоненный пространственный инвентаризации;
  - Зона с особыми условиями использования территории;
  - Точка поворота границы зон с особыми условиями использования территории;
  - Зона зеленых насаждений;

Экспликация земельных участков

№ п/п	Условные обозначения на плане	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м.	Примечание
1	614-0040214-391	Назначение: жилой гаражный бокс	581	Межабоне
2	614-0040214-390	Кафе (в том числе участок №2)	363	Межабоне
3	614-0040214-3078	Кухня общественного, общественного и иного общепита	2632	
4	614-0040214-82	Специализированный склад для хранения и реализации товаров	1285	
5	614-0040214-1	Ремонтно-строительное предприятие	15358	
6	614-0040214-49	Двухэтажный жилой дом с индивидуальными помещениями на первом этаже, приусадебный участок	17229	
7	614-0040214-22	Офис, магазин	2345	
8	614-0040235-7	Магазин (в том числе участок №1)	1206	Перераспределение
9	614-0040214-81	Кафе (в том числе участок №2)	737	Перераспределение
10	614-0040214-48	Двухэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями	15822	
11	614-0040214-66	Специализированный склад для хранения и реализации товаров	6963	
12	614-0040214-73	Для размещения гаража с проектной площадью в границах земельного участка №1	437	
13	614-0040214-85	Временные склады индивидуального назначения	6230	
14	614-0040214-76	Назначение: жилой гаражный бокс	8150	
15	614-0040214-10	Автомобильные сланы	1271	
16	614-0040214-11	Автомобильные сланы	1212	
17	614-0040214-08	Автомобильные сланы	886	
18	614-0040214-07	Автомобильные сланы	1173	
19	614-0040214-09	Гаражные автомобильные	5518	
20	614-0040214-77	Для размещения территории со стороны участка №1	518	
21	614-0040214-78	Для размещения территории со стороны участка №2	3945	

Таблица координат земельного участка 614-0040214-392(S=363кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. д/п)
	X	Y	
19	455844.40	239182.67	25.8 (19,20)
23	455828.41	239178.98	13.88 (23,24)
24	455818.88	239188.16	26.85 (24,25)
20	455836.42	239185.95	13.98 (20,21)

Таблица координат перераспределенного земельного участка 614-0040235-7 (S=1206кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. д/п)
	X	Y	
11	455745.65	239178.09	74.5 (11,12)
12	455686.46	239183.82	2.12 (12,13)
13	455687.1	239183.2	13.99 (13,14)
14	455676.1	239189.49	74.51 (14,15)
15	455735.79	239177.61	13.99 (15,16)
16	455744.18	239182.33	23.9 (16,17)

Таблица координат перераспределенного земельного участка 614-0040214-81 (S=737кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. д/п)
	X	Y	
17	45584.99	239184.73	45.99 (17,18)
18	45564.68	239184.2	1.99 (18,19)
19	45564.40	239182.67	13.98 (19,20)
20	455639.42	239185.95	45.99 (20,21)
21	455674.65	239182.39	13.98 (21,22)
22	455688.63	239183.11	2.12 (22,11)

<b>АМ 35-04-168-ПМ</b>				
Рязанская обл., г.Владимир, микрорайон В-5, пр-кт Киргород				
Земельный участок №168-ПМ				
Имя	Иванов	Алексей	Иванович	Подпись
Результат	Готово	Р.В.		
Проект планировки территории и проекта межевания территории в границах квартала В-5				
Лист	1	из	3	
ГЛАВ	Иванов М.А.			
Инженер	Иванов В.И.			
Проект межевания территории № 1/000				
Архитектурно-строительное бюро "Иванов-М.А." 100000, г.Владимир, ул. Мухоморова, д. 10 Тел: 8(4912) 239182				

Управляющий делами  
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова