



Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.09.2016

№ 2408

г. Волгодонск

Об утверждении проекта
планировки и проекта межевания
территории части микрорайона В-15

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-15 от 25.08.2016, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению проекта планировки и проект межевания территории части микрорайона В-15 от 31.08.2016, на основании письма ООО «Донветснаб» и Головешко В.В.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки и проект межевания территории части микрорайона В-15, 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 26.09.2016 № 2408



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-115.04-16В

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА В-15**

Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-15

Заказчики: ООО "Донветснаб"; Головешко В.В.

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:

 М.А. Усов

« 25 » 05 2016г.

Заместитель директора
по проектированию:

 В.Н. Лейва

« 25 » 05 2016г.

Волгодонск 2016

Содержание

- Введение_____
- 1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки_____
- 2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
- 2.1 Архитектурно-планировочная организация территории_____
- 2.2 Организация движения транспорта и пешеходов_____
- 2.3 Озеленение и благоустройство территории_____
- 2.4 Организация рельефа_____
- 2.5 Инженерное обеспечение_____
- 2.6 Охрана окружающей среды_____
- 2.7 Противопожарные мероприятия_____

Графическая часть

- 1. Чертеж планировки территории.
Схема поперечного профиля улицы Академика Королёва.
- 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 части микрорайона В-15 расположенного: Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, пресечение просп. Мира с ул. Академика Королёва, разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-115.04-16Вот 2.03.2016г;

- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» 04.2016 г.

Целью работы является:

- разделение земельного участка 61:48:0040230:94:

- перераспределение земельных участков:

61:48:0040230:404 пр-кт Мира, 50;

61:48:0040230:405 пр-кт Мира, 50а;

- формирование земельных участков для размещения объектов торговли и производственных баз;

- решение вопросов транспортной инфраструктуры;

- решение вопросов по обеспечению объектов инженерными сетями;

- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории;

- решение вопросов межевания земельных участков.

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания.

Разрабатываемый проект планировки и межевания территории охватывает земельные участки расположенные в Ростовской области, г. Волгодонск, квартал В-15, кадастровый квартал 61:48:0040230. Категория земли – земли населенных пунктов. Территориальная зона П1/45.

Основными объектами, занимающими основную часть, являются: автомобильный рынок (участок 61:48:0040230:246 площадью 1,3174 га) и гаражи (участок 61:48:0040230:467 площадью 4,6904 га). Между этими участками находятся свободные земли. Так же не освоенными остаются земли расположенные между существующей застройкой и красной линией со стороны улица Академика Королёва. Проектом планировки и проектом межевания части микрорайона В-15 предусмотрено размещение земельных участков. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальной зоны П1/45.

Вдоль проспекта Мира расположены участки с кадастровыми номерами: 61:48:0040230:171, 61:48:0040230:172, 61:48:0040230:173, 61:48:0040230:94, 61:48:0040230:404, 61:48:0040230:405. С целью увеличения эффективности использования территории участок 61:48:0040230:94 следует разделить, а

участки 61:48:0040230:404 и 61:48:0040230:405 необходимо перераспределить.
Данное решение представлено в проекте межевания территории.

Схема расположения территории в границах проекта планировки и межевания.



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 и упорядочения сложившейся застройки.

Рассматриваемые земельные участки расположены в микрорайоне В-15, в районе пересечения пр-та Мира и ул. Академика Королёва. Архитектурно-планировочное решение, предусмотренное проектом планировки территории и межевания территории в районе микрорайона В-15, основано на решениях генерального плана города и сложившейся планировочной структуре, с учетом ранее принятых градостроительных решений. Планировочная структура территории, предлагаемая проектом, представлена как размещённые с учётом градостроительных норм объекты капитального строительства с подъездами и парковками, инженерным обеспечением. Формируемая планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальной зоны П1/45.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов.

Проектом предложено организовать внутриквартальный тупиковый проезд, с разворотной площадкой и выездом на ул. Академика Королёва. Данное решение обусловлено необходимостью обеспечить подъезд к вновь формируемым участкам. Также осуществляется доступ для обслуживания к вышке сотовой связи и обеспечение дополнительными эвакуационными пожарными выездами с территорий рынка и гаражей.

2.3 Озеленение и благоустройство территории.

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

2.4 Организация рельефа.

Отвод поверхностных вод с проектируемых территорий предполагается на ул. Академика Королёва с последующим сбросом в ливневую канализацию.

2.5 Инженерное обеспечение.

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных вдоль просп. Мира.

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

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.

К вновь размещаемым и существующим объектом проектом предусмотрен проезд пожарных машин со стороны просп.Мира и ул. Академика Королёва. Обеспечение пожарных расчётов водой осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на магистральных водопроводах.

Чертеж планировки территории (М 1:1000)

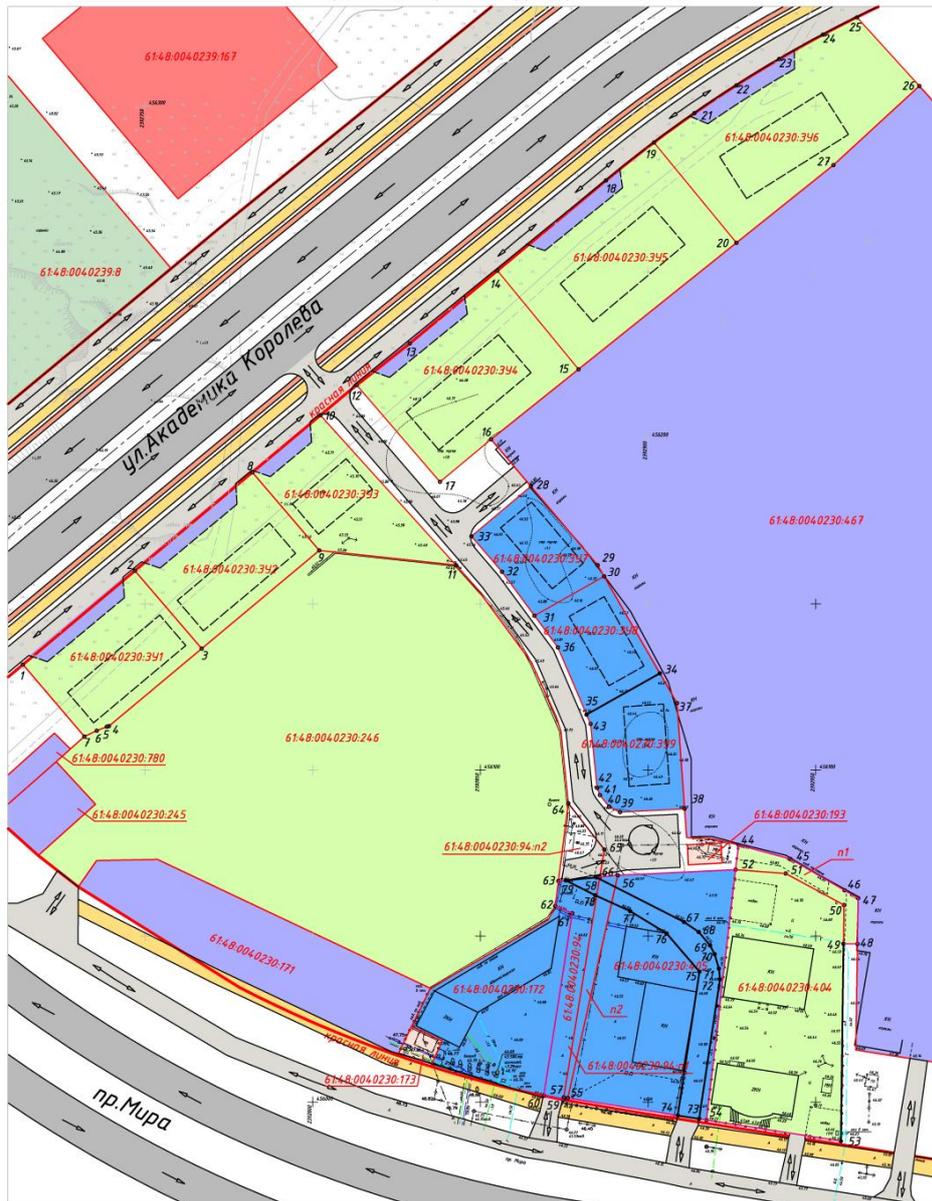
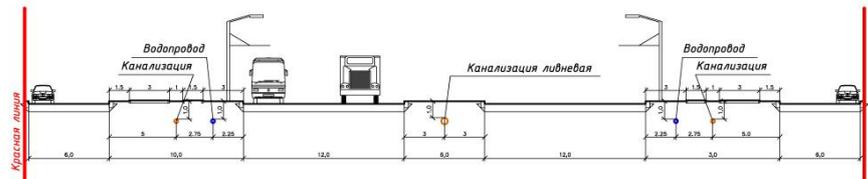


Схема поперечного профиля ул. Академика Королева

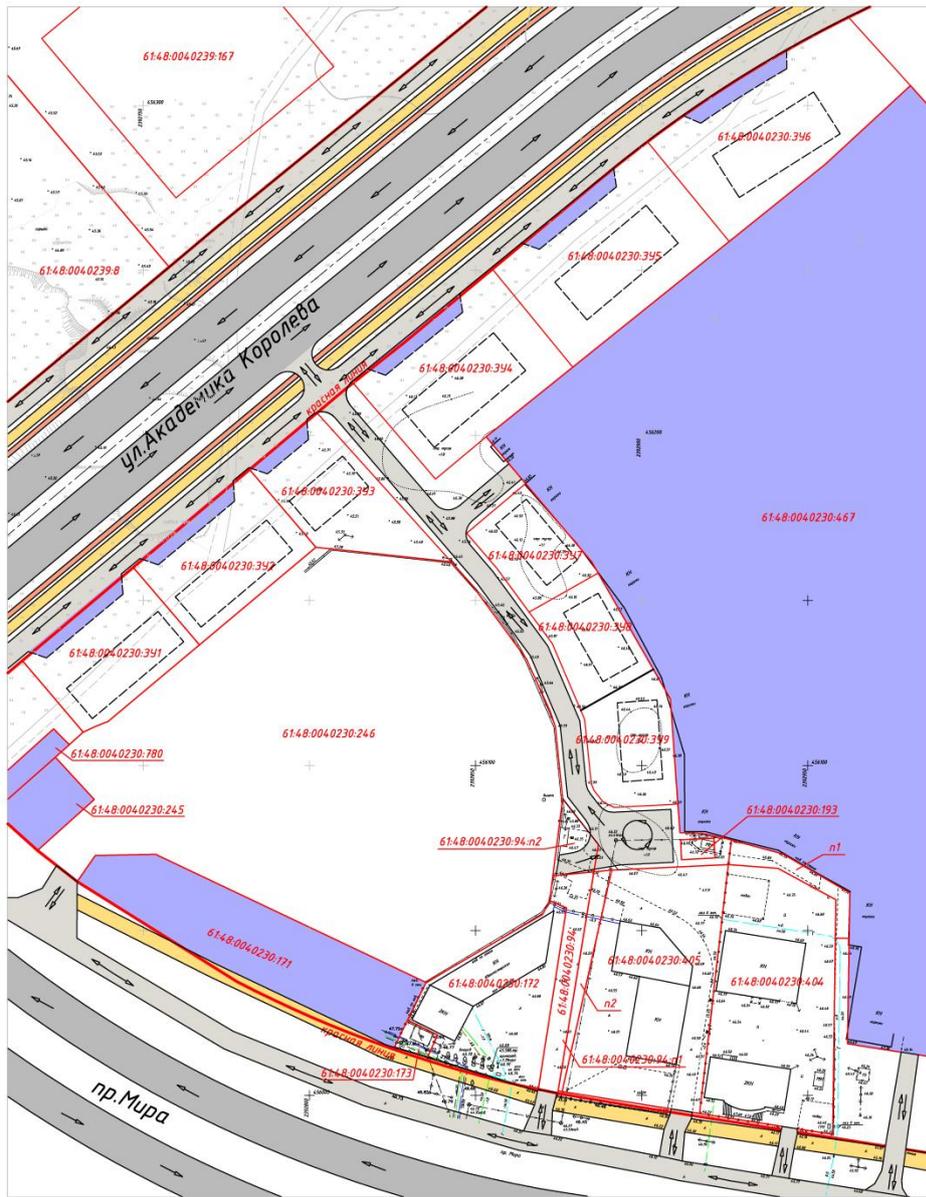


Условные обозначения:

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | - Магистральные улицы общегородского значения | | - Зоны размещения сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств; |
| | - Пешеходные дорожки; | | - Зоны размещения производственных объектов; |
| | - Велосипедные дорожки; | | - Зоны размещения объектов инженерного обеспечения; |
| | - Проезды | | - Красная линия; |
| | - Зоны размещения жилых зданий; | | - Границы земельных участков; |
| | - Зоны размещения объектов торговли; | | - Границы перераспределённых земельных участков; |
| | - Зоны размещения административных объектов; | | - Направление движения транспорта. |
| | - Зоны размещения складов; | | - Места возможного размещения объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры. |

Ивл.№ подл. Подпись и дата. Взам. инвл.№

					АМ-115.04-16В-ПП			
					Расловская обл., г.Валдаиск, микрорайон В-15 Заказчик: ООО "Донветсад"; Головешко В.В.			
Изм.	Кол.ч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Головко Р.В.				П	1	1
ГАП		Усов М.А.				Проект планировки и межевания территории части микрорайона В-15		
Н.контроль		Илейва В.Н.				Чертеж планировки территории (М 1:1000) Схема поперечного профиля ул. Академика Королева		
						ООО АБ "АРХИ-МАХ" 212300 Республика Беларусь, г.Валдаиск, ул. Советская, д.10 Тел.: +375 212 422 422 E-mail: info@arhi-max.by		

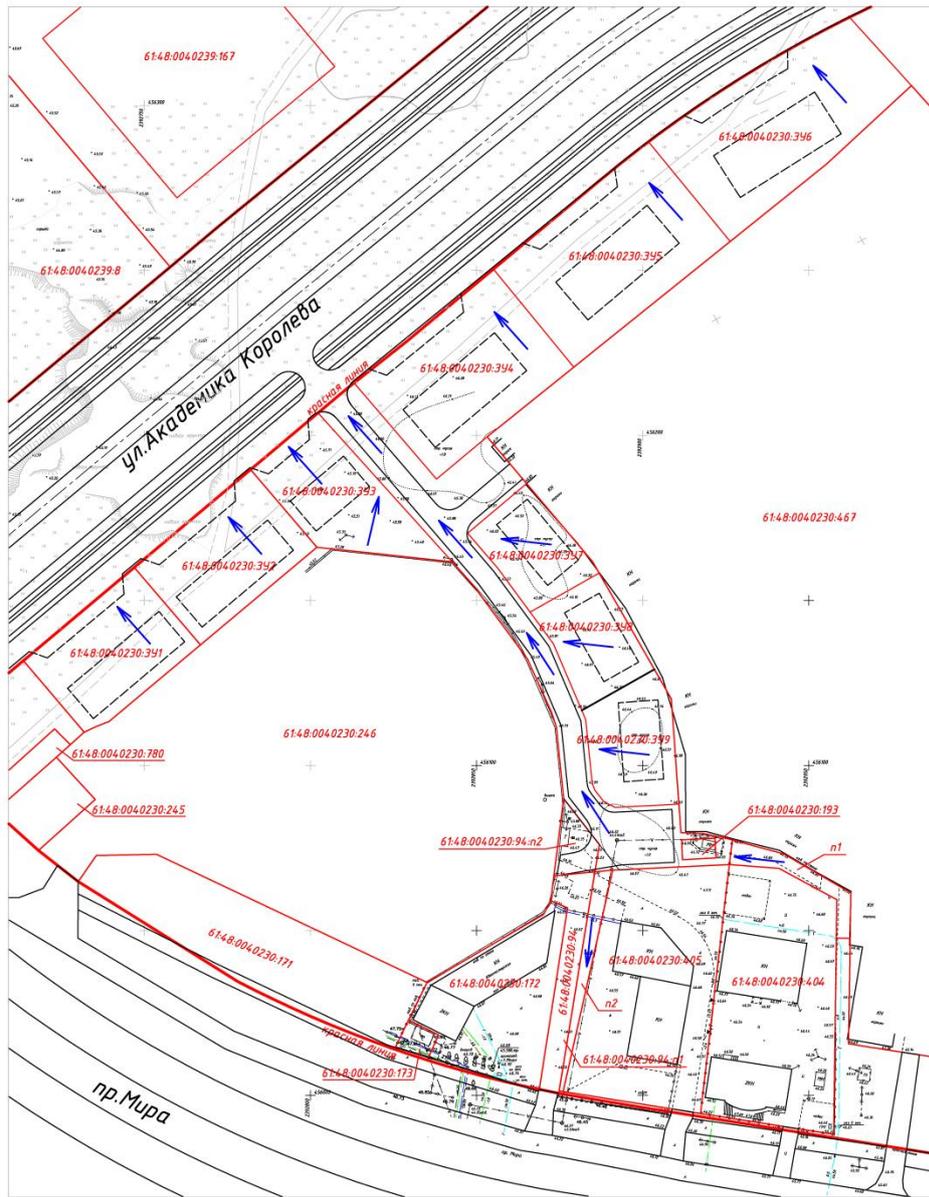


Условные обозначения:

- Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- Пешеходные дорожки;
- Велосипедные дорожки;
- Проезды
- Зоны размещения сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств;
- Красная линия;
- Границы земельных участков;
- ↔ - Направление движения транспорта.
- Места возможного размещения объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры.

Имя, № табл. Подпись и дата Власт. инст.

					АМ-115.04-16В-ПП		
					Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-15 Заказчик: ООО "Донветснаб"; Головешко В.В.		
Изм.	Колуч.	Лист	Индок	Подп.	Дата		
						Проект планировки и межевания территории части микрорайона В-15	
Разраб.	Головешко Р.В.					Стадия	Лист
ГАП	Усов М.А.					П	4
Н.контроль	Лейва В.Н.					000 АБ "АРХИ-МАХ"	
						Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории (М 1:1000)	
						ООО АБ "АРХИ-МАХ" 347800 Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Советская, д. 10, стр. 10/1 ОГРН 1023478000001 ИНН 3478000000 ОГРНИП 1023478000001	

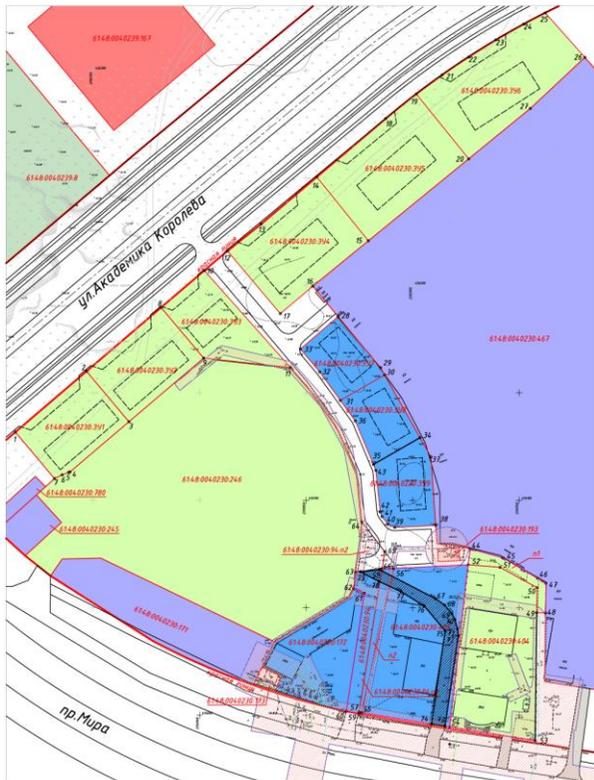


Условные обозначения:

- Г — Существующий газопровод;
- ↔ — Существующие надземные электрические сети;
- ↔ — Существующие подземные электрические сети;
- В — Существующий водопровод;
- КВ — Существующие сети канализации;
- — Существующие сети связи;
- 2Т — Существующие тепловые сети;
- ➔ — Направление уклона вертикальной планировки территории;
- Места возможного размещения объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры;
- Границы зеленых участков;
- Красная линия;

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

					AM-115.04-16B-ПП		
					Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-15 Заказчик: ООО "Донветснаб"; Головешко В.В.		
Изм.	Кол.	Лист	Изд.	Подп.	Дата		
		Разраб.	Головко Р.В.				
		ГАП	Усов М.А.			Стадия	Лист
		Н.контроль	Лейва В.Н.			П	6
					Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (М 1:1000)		
					ООО АБ "АРХИ-МАХ" 347820 Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Советская, д. 10, этаж 2-й ОГРН 5027100000000 ОИП 514/00000 ИНН 3478200000 ОГРН-ИП 5027100000000 Тел.: +7 (863) 422-45-45; факс: +7 (863) 422-51-45		



Условные обозначения:

- Зоны размещения жилых объектов;
- Зоны размещения объектов торговли;
- Зоны размещения административных объектов;
- Зоны размещения складов;
- Зоны размещения производственных объектов;
- Зоны размещения объектов инженерного обеспечения;
- Границы действующих границ зон инженерных сетей;
- Красная линия;
- Границы земельных участков;
- Границы перераспределенных земельных участков;
- Границы зон охраны объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры;
- Зоны с отклонением установившейся территории;
- Границы зон охраны объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры;
- Границы зон охраны объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры;
- Границы зон охраны объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры;
- Границы зон охраны объектов капитального строительства и элементов транспортной инфраструктуры;

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.391 (S=1336 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
1	456191,96	2392713,59	43,76 (1,21)
2	456160,04	2392746,90	30,80 (2,31)
3	456136,53	2392766,89	36,19 (1,41)
4	456193,19	2392739,24	0,64 (0,16)
5	456193,03	2392738,62	3,25 (0,81)
6	456191,85	2392735,59	4,06 (0,71)
7	456190,12	2392731,92	20,35 (1,91)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.392 (S=766 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
28	456185,45	2392865,04	56,27 (28,21)
29	456181,71	2392896,96	3,90 (29,31)
30	456158,32	2392888,89	23,94 (30,31)
31	456164,49	2392866,09	16,38 (31,31)
32	456159,70	2392854,44	16,04 (32,31)
33	456150,37	2392847,34	23,25 (32,31)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.393 (S=1415 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
2	456160,04	2392746,90	43,80 (2,81)
8	456189,69	2392782,00	30,89 (8,91)
9	456166,12	2392801,96	43,88 (9,31)
9	456136,53	2392766,89	30,81 (1,31)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.394 (S=794 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
30	456158,32	2392888,89	23,94 (30,31)
34	456191,71	2392903,50	23,94 (34,31)
35	456191,68	2392881,65	23,94 (35,31)
36	456136,53	2392871,1	23,94 (36,31)
37	456164,49	2392866,09	16,38 (37,31)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.395 (S=1241 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
8	456189,69	2392782,00	26,57 (8,21)
10	456236,86	2392802,27	66,68 (10,11)
11	456161,65	2392842,25	41,03 (10,91)
9	456166,12	2392801,96	30,89 (9,81)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.398 (S=912 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
34	456191,71	2392903,50	10,31 (34,31)
37	456191,71	2392908,6	31,91 (37,31)
38	456188,32	2392910,87	19,23 (38,31)
39	456187,33	2392916,66	4,42 (40,41)
40	456188,95	2392888,37	4,42 (40,41)
41	456192,45	2392885,66	7,32 (41,42)
42	456194,61	2392886,8	19,48 (42,43)
43	456193,91	2392882,83	3,16 (43,44)
35	456196,68	2392881,65	25,16 (35,34)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.397 (S=2056 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
12	456275,94	2392819,13	70,19 (12,13)
13	456278,50	2392828,93	34,09 (13,14)
14	456250,41	2392855,05	38,33 (14,15)
15	456230,68	2392879,25	33,54 (15,16)
16	456195,58	2392853,18	19,88 (16,17)
17	456186,8	2392837,34	38,27 (17,18)

Таблица координат перераспределенного земельного участка 614-8.004.0230.404 (S=2989 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
44	456174,4	2392912,04	15,96 (44,45)
45	456173,2	2392942,44	18,72 (45,46)
46	456163,75	2392958,6	4,66 (46,47)
47	456161,40	2392962,62	13,77 (47,48)
48	456164,783	2392962,42	4,75 (48,49)
49	456164,788	2392958,27	28,09 (49,50)
53	455988,24	2392953,50	59,45 (53,54)
54	455994,56	2392917,43	75,93 (54,55)
52	456170,00	2392926,08	7,47 (52,44)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.395 (S=2349 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
16	456250,41	2392855,05	38,33 (16,18)
18	456271,56	2392881,42	38,33 (18,20)
19	456288,99	2392901,77	38,33 (19,21)
20	456258,80	2392926,33	38,33 (20,21)
15	456230,68	2392879,25	33,54 (15,14)

Таблица координат формируемого земельного участка 614-8.004.0230.396 (S=2502 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
19	456288,99	2392901,77	15,00 (19,21)
21	456291,87	2392913,85	15,00 (21,22)
22	456306,20	2392926,33	15,00 (22,23)
23	456374,12	2392939,67	15,00 (23,24)
24	456374,19	2392952,13	11,39 (24,25)
25	456326,70	2392862,26	27,85 (25,26)
26	456306,00	2392880,88	34,96 (26,27)
27	456282,22	2392955,26	37,23 (27,28)
20	456258,80	2392926,33	38,33 (20,19)

Экспликация земельных участков

№ п/п	Условное обозначение по плану	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м.	Примечание
1	614-8.004.0230.391	Магазины	1336	Исключено
2	614-8.004.0230.392	Магазины	1615	Исключено
3	614-8.004.0230.393	Магазины	1241	Исключено
4	614-8.004.0230.394	Магазины	2056	Исключено
5	614-8.004.0230.395	Магазины	2349	Исключено
6	614-8.004.0230.396	Магазины	2502	Исключено
7	614-8.004.0230.397	Производственные базы и предприятия	766	Исключено
8	614-8.004.0230.398	Производственные базы и предприятия	794	Исключено
9	614-8.004.0230.399	Производственные базы и предприятия	912	Исключено
10	614-8.004.0230.404	Здания общепитательного назначения	2989	Перераспределение
11	614-8.004.0230.405	Склады, складские помещения	3435	Перераспределение
12	614-8.004.0230.407	Под индивидуальными гаражами	4694	
13	614-8.004.0230.407	Для строительства многофункционального административного здания	1896	
14	614-8.004.0230.407	Сараи/стабы многофункционального жилого здания	16200	
15	614-8.004.0230.400	Гаражи/автостоянки	160	
16	614-8.004.0230.345	Гаражи/автостоянки	137	
17	614-8.004.0230.246	Автостоянки и гаражи, парковки, автостоянки	1974	
18	614-8.004.0230.771	Автостоянки	2369	
19	614-8.004.0230.752	Производственные здания	1549	
20	614-8.004.0230.76	Склады, складские помещения	619	Раздел земельного участка
21	614-8.004.0230.722	Трансформаторные подстанции	92	
22	614-8.004.0230.93	Содержание садовой земли	60	

Таблица координат перераспределенного земельного участка 614-8.004.0230.405 (S=3435 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
52	456170,00	2392926,08	75,93 (52,54)
54	455994,56	2392917,43	41,90 (54,55)
55	456012,17	2392974,06	127 (55,57)
57	456011,40	2392974,06	4,16 (57,58)
59	456006,66	2392974,12	6,95 (59,60)
60	456011,88	2392888,90	54,96 (60,61)
61	456054,53	2392877,35	5,58 (61,62)
62	456055,02	2392872,30	7,57 (62,63)
63	456066,53	2392873,25	23,60 (63,64)
58	456089,94	2392878,23	17,54 (64,65)
56	456068,27	2392890,97	35,15 (56,57)

Таблица координат разделенного земельного участка 614-8.004.0230.74 (S=667 кв.м.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
52	456170,00	2392926,08	75,93 (52,54)
58	456011,74	2392888,90	67,96 (58,59)
59	456006,66	2392974,12	5,95 (59,60)
60	456011,88	2392888,90	54,96 (60,61)
61	456054,53	2392877,35	5,58 (61,62)
62	456055,02	2392872,30	7,57 (62,63)
63	456066,53	2392873,25	23,60 (63,64)

Таблица координат зон с особыми условиями использования территории

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (кат. дел.)
	X	Y	
64	456174,4	2392912,04	29,39 (64,67)
67	456054,53	2392877,35	5,30 (67,68)
68	456055,02	2392872,30	5,25 (68,69)
69	456068,27	2392890,97	3,69 (69,70)
70	456044,51	2392999,84	4,48 (70,71)
71	456044,22	2392999,84	3,24 (71,72)
72	456036,99	2392914,1	3,34 (72,73)
73	455994,56	2392913,85	6,47 (73,74)
74	455994,56	2392908,88	42,81 (74,75)
75	456039,27	2392935,34	15,36 (75,76)
76	456055,02	2392905,51	12,79 (76,78)
77	456054,53	2392878,23	11,52 (77,78)
78	456062,3	2392886,2	9,82 (78,80)
79	456066,74	2392875,44	9,18 (79,81)

AM-115.04-168-ПМ

№ п/п	Имя	Фамилия	Инициалы	Подпись	Дата
1	Иванов	Иван	Иванович		
2	Петров	Петр	Петрович		
3	Сидоров	Сидор	Сидорович		
4	Куликов	Куликов	Куликович		
5	Леонов	Леонов	Леонович		
6	Зайцев	Зайцев	Зайцевич		
7	Васильев	Васильев	Васильевич		
8	Попов	Попов	Попович		
9	Смирнов	Смирнов	Смирнович		
10	Мухоморов	Мухоморов	Мухоморович		
11	Иванов	Иван	Иванович		
12	Петров	Петр	Петрович		
13	Сидоров	Сидор	Сидорович		
14	Куликов	Куликов	Куликович		
15	Леонов	Леонов	Леонович		
16	Зайцев	Зайцев	Зайцевич		
17	Васильев	Васильев	Васильевич		
18	Попов	Попов	Попович		
19	Смирнов	Смирнов	Смирнович		
20	Мухоморов	Мухоморов	Мухоморович		

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова