

Администрация  
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.02.2019

№ 304

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельных участков по ул. 7-ая Заводская, 46

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 61:48:0050102 в районе земельных участков по ул. 7-ая Заводская, 46 от 04.12.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельных участков по ул. 7-ая Заводская, 46 от 07.12.2018, на основании письма директора ООО «Дриада» С.А. Цой,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельных участков по ул. 7-ая Заводская, 46 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельных участков по ул. 7-ая Заводская, 46 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 КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА  
61:48:0050102 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ПО УЛ. 7-АЯ ЗАВОДСКАЯ, 46

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*08.09-18-ППТ*

Директор



И.О. Стурова

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Институт ЖилСтройПроект» по заказу ООО «Дриада» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект выполнен на топографической съемке в М 1:1000, 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 23.04.2008 № 76;
  - Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы 19.12.2008 № 190;
  - постановление Администрации города Волгодонска от 27.06.2018 № 1480 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская,46».

2. Границы соседних землевладений, 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 7-ая Заводская. Кадастровый квартал 61:48:0050102. Категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» проектируемая территория расположена в территориальной зоне П-3 (производственно-коммунальная зона третьего типа).

## **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 производственной зоне. 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 производственного 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 П-3.

### ***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 7-ая Заводская.

### ***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 7-ая Заводская. 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.

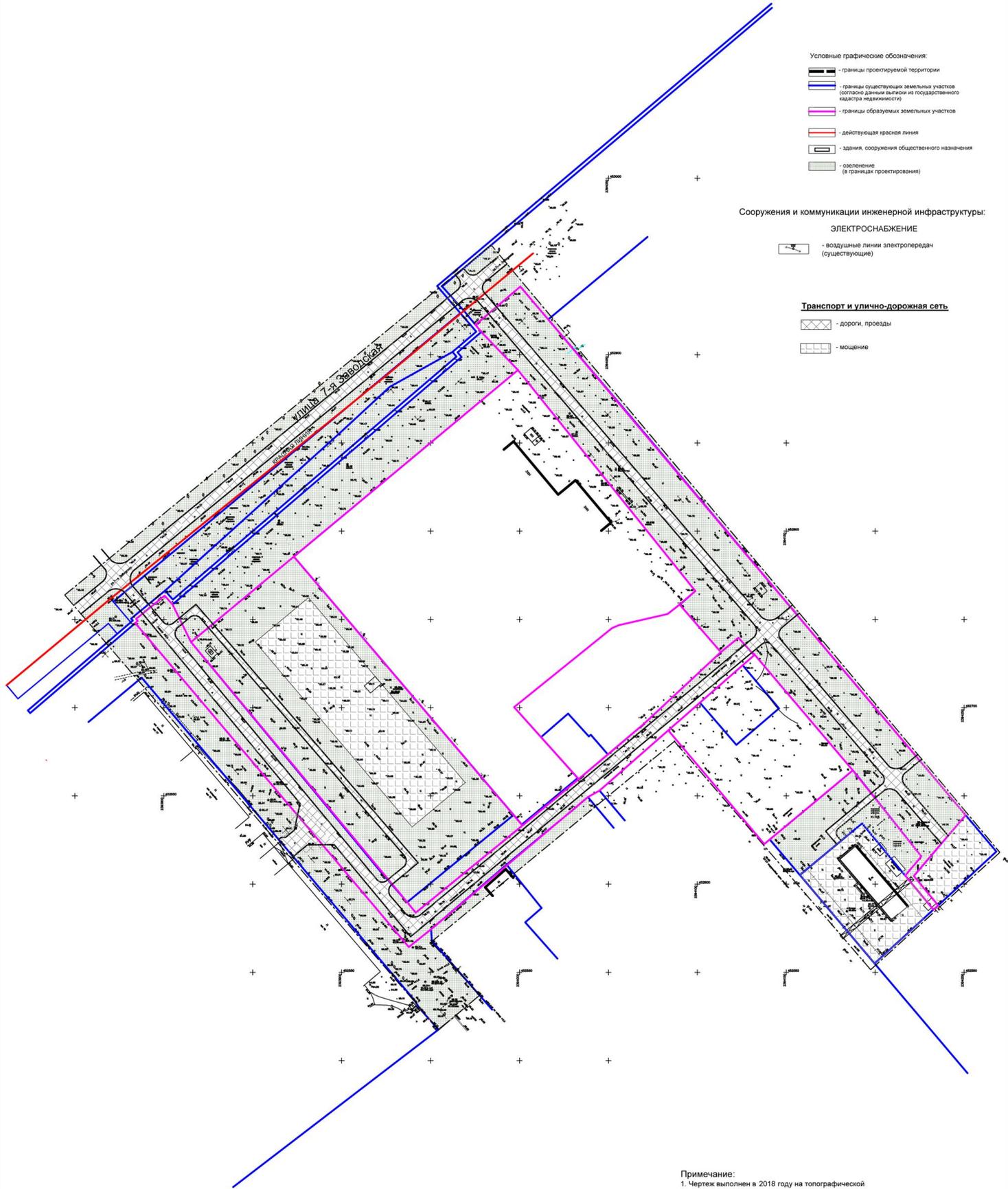
Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовым водам.

## ***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 КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА  
61:48:0050102 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. 7-АЯ ЗАВОДСКАЯ, 46

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Основная часть проекта  
Чертеж планировки территории  
М 1:1000



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

- Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**
- воздушные линии электропередач (существующие)

- Транспорт и улично-дорожная сеть**
- дороги, проезды
  - мощения

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

Составлено:	
Проверено:	
Исполнено:	
Дата:	

08.09-18-ППТ. ГЧ					
Ростовская область, г. Волгодонск, кадастровый квартал 61:48:0050102					
Имя	Соп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Стурова		09.18		
Выполнил	Карпов		09.18		
Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 61-48-0050102 в районе земельного участка по улице 7-я Заводская, 46			Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории М 1:1000			П	1	1
			ООО "Институт "ИнСтройПроект" г. Волгодонск		

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

части кадастрового квартала 61:48:0050102  
в районе земельного участка по ул. 7-я Заводская, 46.

Российская Федерация, Ростовская обл., г. Волгодонск.  
Заказчики: ООО «Дриада».

Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0050102:11 с землями.

Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0050102:12 с землями.

Образование земельных участков КН 61:48:0050102:ЗУ2,  
КН 61:48:0050102:ЗУ3, КН 61:48:0050102:ЗУ4 из земель кадастрового  
квартала КН 61:48:0050102.

Кадастровый инженер



(подпись)

Манойлин В.Л.

» 09 2018 г.

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту межевания части кадастрового квартала 61:48:0050102  
в районе земельного участка по ул. 7-я Заводская, 46.

### Введение.

Проект межевания в границах кадастрового квартала 61:48:0050102 подготовлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190, Земельным кодексом РФ (статья 11.2, 11.3, 11.7, 39.28, 39.29), Градостроительным кодексом РФ (статьями 43, 45, 46).

Основанием проведения работ являются:

1. Обращение ООО «Дриада» в лице генерального директора С.А. Цой о подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:000050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 46;
  2. Постановление Администрации города Волгодонска от 27.06.2018 № 1480 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:000050102 в районе земельного участка по ул. 7-ая Заводская, 46»;
  3. Кадастровый план территории КК 61:48:0050102 от 20.07.2018 № 61/001/18-1236818;
  4. Топографическая съемка М 1:500, выполненная ООО «Архпроект».
- Проектируемая территория расположена в территориальной зоне П-3/06; 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 земельных участков; формирование земельного участка (территории) общего пользования.

### Образуемые земельные участки и части земельных участков.

С целью увеличения эффективности использования территории изменяются границы земельных участков путем перераспределения ранее учтенных земельных участков, находящегося в собственности, с землями.

Образуется пять земельных участков:

1) **61:48:0050102:ЗУ1** площадью 15372 кв.м, образуемого путем перераспределения земельного участка с К№ 61:48:0050102:11 площадью 14644 кв.м, находящегося в собственности ООО «Дриада» с землями кадастрового квартала 61:48:0050102 площадью 728 кв. м. (:Т/пб).

На земельном участке образована часть :ЗУ1/чзу1 площадью 773 кв.м - охранный зона инженерных коммуникаций, в целях беспрепятственного доступа для эксплуатации и ремонта в пределах установленной зоны.

Доступ к земельному участку :ЗУ1 осуществляется по землям общего пользования (ул. 7-я Заводская) по земельным участкам с кадастровыми номерами К№ 61:48:0050102:258, 61:48:0050102:1119(12) и образуемому :ЗУ2.

2) **61:48:0050102:ЗУ2** площадью 7109 кв.м, образуемого из свободных земель кадастрового квартала 61:48:0050102 (:Т/п1).

На земельном участке образованы части:

:ЗУ2/чзу1 площадью 2565 кв.м - охранный зона инженерных коммуникаций, в целях беспрепятственного доступа для эксплуатации и ремонта в пределах установленной зоны.;

:ЗУ2/чзу2 площадью 124 кв. м - охранная зона тепловых сетей, в целях беспрепятственного доступа для эксплуатации и ремонта в пределах установленной зоны.

Доступ к земельному участку :ЗУ2 осуществляется по землям общего пользования (ул. 7-я Заводская) по земельным участкам с кадастровыми номерами К№ 61:48:0050102:258, 61:48:0050102:1119(12).

**3) 61:48:0050102:ЗУ3** площадью 4504 кв.м, образуемого из свободных земель кадастрового квартала 61:48:0050102 (:Т/п2).

На земельном участке образована часть :ЗУ3/чзу2 площадью 552 кв.м - охранная зона тепловых сетей, в целях беспрепятственного доступа для эксплуатации и ремонта в пределах установленной зоны.

Доступ к земельному участку :ЗУ3 осуществляется по землям общего пользования (ул. 7-я Заводская) по земельным участкам с кадастровыми номерами К№ 61:48:0050102:258, 61:48:0050102:1119(12) и образуемому :ЗУ2.

**4) 61:48:0050102:ЗУ4** площадью 13595 кв.м, образуемого из земель кадастрового квартала 61:48:0050102 (:Т/п3).

Доступ к земельному участку :ЗУ3 осуществляется по землям общего пользования (ул. 7-я Заводская) по земельным участкам с кадастровым номером 61:48:0050102:1119(8).

**5) 61:48:0050102:ЗУ5** площадью 26310 кв.м, образуемого путем перераспределения земельного участка с К№ 61:48:0050102:12 площадью 26270 кв.м. с землями кадастрового квартала 61:48:0050102 площадью 39,25 кв.м. (:Т/п4) и площадью 1,13 кв.м.(:Т/п5).

На земельном участке образована часть :ЗУ5/чзу1 площадью 1495 кв.м - охранная зона инженерных коммуникаций, в целях беспрепятственного доступа для эксплуатации и ремонта в пределах установленной зоны.

Доступ к земельному участку :ЗУ5 осуществляется по землям общего пользования (ул. 7-я Заводская) по земельным участкам с кадастровыми номерами К№ 61:48:0050102:258, 61:48:0050102:1119(12) и образуемому :ЗУ2.

### **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, установлен вид разрешенного использования для производственно-коммунальной зоны третьего типа (П-3/06):

1) 61:48:0050102:ЗУ1 вид разрешенного использования «Строительная промышленность», код 6.6;

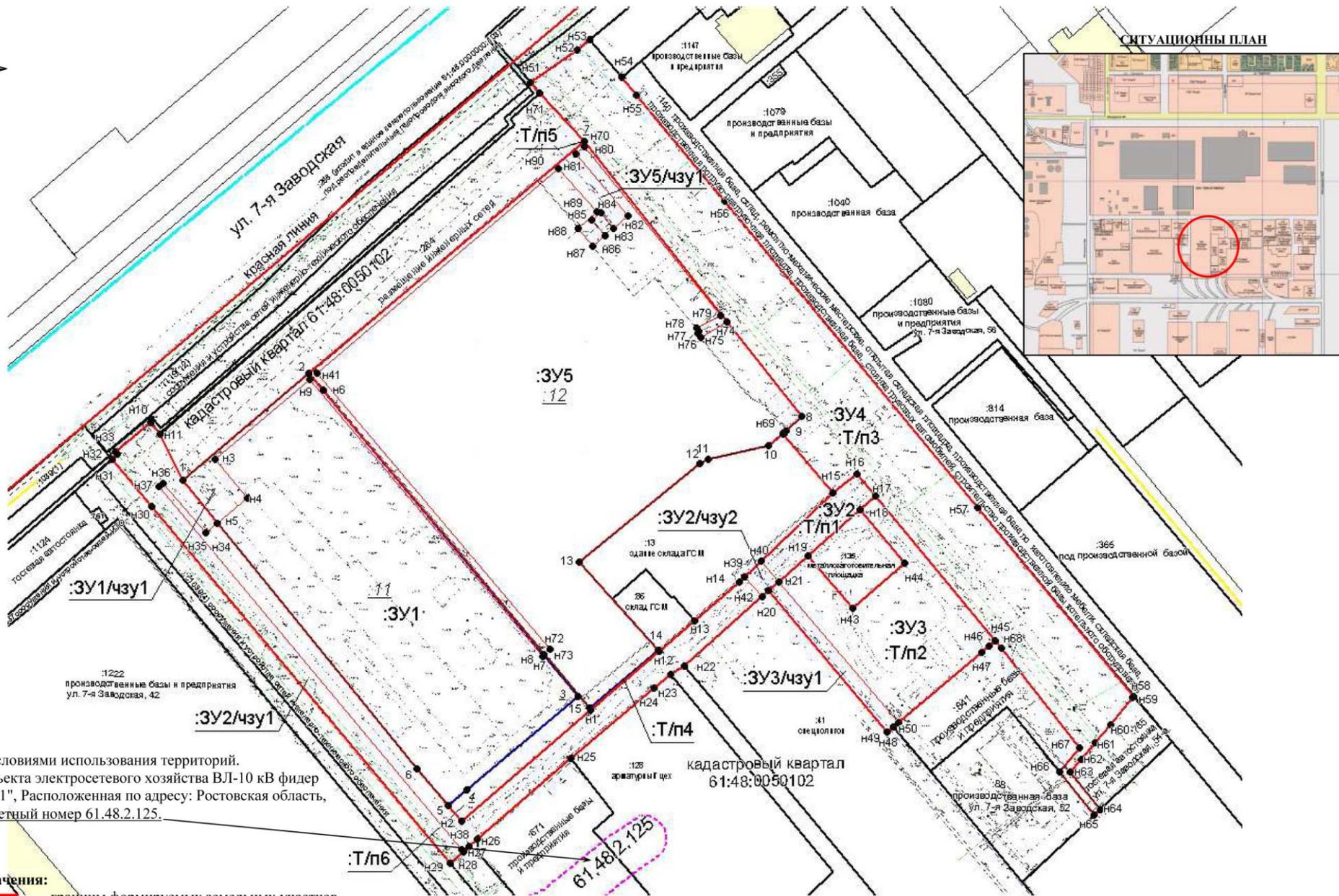
2) 61:48:0050102:ЗУ2 вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», код 12.0;

3) 61:48:0050102:ЗУ3 вид разрешенного использования «Строительная промышленность», код 6.6;

4) 61:48:0050102:ЗУ4 вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание», код 3.1;

5) 61:48:0050102:ЗУ5 - вид разрешенного использования для :ЗУ5 с сохранением вида разрешенного использования исходного земельного участка с К№ 61:48:0050102:12 «для размещения транспортного цеха» на основании пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0050102 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. 7-Я ЗАВОДСКАЯ, 46.**



Зона с особыми условиями использования территорий.  
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ фидер 12 ПС "Промбаза-1", Расположенная по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск. Учетный номер 61.48.2.125.

**Условные обозначения:**

- границы формируемых земельных участков
- граница существующего участка
- - - граница кадастрового квартала
- границы формируемых частей земельных участков (чзу)
- - - зоны с особыми условиями использования территорий
- границы исходных земельных участков :11, :12
- объекты капитального строительства (площадной, линейный)
- красная линия

СК кадастрового округа

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Заказчик: ООО «Дрида»	Лист	Листов	М-Б
Кадастровый инженер	В.Л. Манойлин		09.2018	Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0050102 в районе земельного участка по ул. 7-я Заводская, 46.	1	2	1800
				РФ Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. 7-я Заводская.			

### Экспликация формируемых земельных участков

Кадастровый план территории кадастровый квартал **61:48:0050102** по сведениям ЕГРН от 20.07.2018 г. № 61/001/18-1236818.

Категория земель: **земли населенных пунктов.**

№ п/п	Условный номер земельного участка/ устанавливаемой части	Площадь в кв.м	Наименование основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков	Код вида разрешенного использования	Примечание
1	61:48:0050102:3У1 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. 7-я Заводская.	<b>15372±43</b> (:11+ :Т/п6 = 14644,00+728,06)	Строительная промышленность	6.6	Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0050102:11 с землями кадастрового квартала 61:48:0050102
1.1	:3У1/чзу1 – охранный зона инженерных коммуникаций	773±10			
2	61:48:0050102:3У2 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. 7-я Заводская.	<b>7109±30</b> (:Т/п1=7109,25)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала 61:48:0050102
2.1	:3У2/чзу1 – охранный зона инженерных коммуникаций	2565±18			
2.2	:3У2/чзу2 – охранный зона тепловых сетей	124±4			
3	61:48:0050102:3У3 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. 7-я Заводская.	<b>4504±23</b> (:Т/п2=4503,57)	Строительная промышленность	6.6	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала 61:48:0050102
3.1	3У3/чзу1 – охранный зона тепловых сетей	558±8			
4	61:48:0050102:3У4 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. 7-я Заводская.	<b>13595±41</b> (:Т/п3=13595,18)	Коммунальное обслуживание	3.1	Образование земельного участка из свободных земель кадастрового квартала 61:48:0050102

5	61:48:0050102:ЗУ5 РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. 7-я Заводская.	<b>26310±57</b> (:12+:Т/п4+:Т/п5 = 26270,00+39,25+ +1,13)	Вид разрешенного использования для :ЗУ5 с сохранением вида разрешенного использования исходного земельного участка с К№ 61:48:0050102:12 «для размещения транспортного цеха» на основании пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ.	Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0050102:12 с землями кадастрового квартала 61:48:0050102
5.1	ЗУ5/чзу1 – охранная зона инженерных коммуникаций	1495±14		

Управляющий делами  
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова