Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.04.2018 № 878

г. Волгодонск

О внесении изменений в постановление Администрации города Волгодонска от 16.09.2009 № 3182 «Об утверждении проекта планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И»

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 микрорайона В-И (корректировка) от 14.03.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-И (корректировка) от 20.03.2018, на основании заявления Корепанова А.М.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Внести в приложение № 1 к постановлению Администрации города Волгодонска от 16.09.2009 № 3182 «Об утверждении проекта планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И» изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению № 1.

2 Внести в приложение № 2 к постановлению Администрации города Волгодонска от 16.09.2009 № 3182 «Об утверждении проекта планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И» изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению № 2.

3 Отменить постановление Администрации города Волгодонска от 25.10.2017 № 1689 «О внесении изменений в постановление Администрации города Волгодонска от 16.09.2009 № 3182 «Об утверждении проекта планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И».

4 Пресс-службе Администрации города Волгодонска (С.М. Черноусова) опубликовать постановление в газете «Волгодонская правда» в течение семи дней с даты принятия постановления.

5 Общему отделу Администрации города Волгодонска (Н.В. Чуприна) разместить постановление на официальном сайте Администрации города Волгодонска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6 Постановление вступает в силу со дня его принятия.

7 Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Волгодонска по строительству Ю.С. Забазнова.

Глава Администрации
города Волгодонска В.П. Мельников

Проект вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Приложение №1 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 16.04.2018 № 878

Приложение к приложению № 1 к
постановлению Администрации города
Волгодонска от 16.09.2009 № 3182

Общество с ограниченной ответственностью
«Архпроект»

Внесение изменений в проект планировки территории «Застройка индивидуальными домами» в проект межевания земельных участков микрорайона В-И

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

10-17-ППТ
Том 1

Заказчик: Корепанов А.М.

Генеральный директор ООО «Архпроект» Багин В.Н.

Главный инженер Коломиец В.Н.

2017

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архпроект» по заказу А.М. Корепанова в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.10.2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136–ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.
- СП 42.13330.2011 «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";
- Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области (от 25.12.2013);
- действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Границы проектирования приняты согласно чертежу, согласованному с Заказчиком.

Проект в границах проектируемой территории выполнен на топографической съемке ООО «Архпроект» в 2017 г. М 1:1000, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план муниципального образования «город Волгодонск», утвержденный решением Волгодонской городской Думы от 23.04.2008 № 76;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190;

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.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом отражено размещение жилых домов, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Территория жилой зоны организуется в виде функционально-планировочного жилого образования – индивидуальных, блокированных жилых домов.

В составе зоны жилой застройки первого типа Ж-1 (согласно перечню основных видов разрешенного использования территориальной зоны:

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома;
- магазины и т.д.

На земельных участках в границах проекта планировки размещены:

- охранная зона инженерных коммуникаций (сети бытовой канализации);
- охранная зона инженерных коммуникаций (сети водопровода);
- охранная зона инженерных коммуникаций (сети газоснабжения);
- охранная зона инженерных коммуникаций (сети электроснабжения);
- охранная зона инженерных коммуникаций (сети связи);

Для зоны Ж-1 установлены следующие предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей- 3;
Минимальное количество этажей -1;
Максимальная высота зданий, сооружений - 15 м;
Минимальная высота зданий, сооружений – 4,5 м;
Максимальный процент застройки – 50%;
Минимальный процент застройки – 5,6%;
Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м;
Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.

Согласно перечню основных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-1 предусматривается размещение:

- блокированных жилых домов.

Ведомость зданий, строений, сооружений с измененными границами земельных участков

№ на плане	**Наименование**	**Этажность**	**Количество квартир**	**Количество зданий**	**Площадь, кв.м**				**Строительный объем, куб.м**	
					общая		**застройки**		**здания**	**всего**
					общая	**всего**	**общая**	**всего**		
1	Блокированный жилой дом	2	2	1	-	-	-	-	684	684

Благоустройство и озеленение

На территории микрорайона В-И предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- прокладка дорог и тротуаров с асфальтобетонным покрытием;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

1.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

1. Санитарные разрывы

Режим использования санитарных разрывов аналогичен режиму использования санитарно-защитных зон.

Санитарные разрывы предусматриваются от сооружения для хранения легкового транспорта (открытой автостоянки вместимостью 10-50 машино-мест) до объектов застройки:

- фасады жилых домов и торцы с окнами – 15 м.
- торцы жилых домов без окон – 10 м.
- площадки для отдыха, игр и спорта, детских – 12 м.
- фасадов общественных зданий – 10 м.

3. Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:

вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением

до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

Охранные зоны линий и сооружения связи:

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

Охранные зоны водоснабжения и водоотведения:

а) для водопроводов в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы водопровода на 5 метров с каждой стороны.

б) для канализации в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы канализации на 3 метра с каждой стороны.

Охранные зоны газоснабжения:

в виде участков земли вдоль этих линий, определяемыми параллельными прямыми, отстоящими от трассы газопровода на 2 метра с каждой стороны.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Размещение новых объектов социального обслуживания данным проектом не предусмотрены.

Благоустройство и озеленение

Проектом предусматривается благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- строительство дорог и тротуаров с асфальтобетонным покрытием;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть.

Проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью транспортной инфраструктуры, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Все здания и сооружения в границах данного проекта планировки обеспечены проездами для подъезда автотранспорта различного назначения, в том числе обслуживающей и пожарной техники.

3.2 Улицы и дороги

Связь застройки микрорайона В-И с существующими улицами осуществляется с помощью въездов с проспекта Лазоревого, проспекта Мира, улицы К.Маркса.

Радиусы закругления проезжей части улиц местного значения по кромке тротуаров приняты не менее 5 м.

3.3 Пешеходное движение

Ширина пешеходной части тротуара улиц местного значения (улиц в жилой застройке) и проездов – 2,0 м.

3.4 Велосипедное движение

На территории застройки велосипедное движение не выделяется из общего потока.

3.5 Сооружения и устройства для хранения транспорта

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

1) система организации временного хранения индивидуального автотранспорта на территории жилой застройки микрорайона В-И предусматривает следующие виды хранения:

б) хранение на территории индивидуальных и блокированных жилых домов;

в) хранение на охраняемой автостоянке по ул. К. Маркса, примыкающей к микрорайону В-И;

2) система организации постоянного хранения индивидуального автотранспорта предусматривает:

а) хранения на охраняемых и неохраняемых открытых и закрытых стоянках, капитальных гаражах на прилегающих территориях.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Проектирование новых инженерных сетей и инженерных сооружений проектом планировки не предусмотрено.

4.1 Водоснабжение

Система водоснабжения микрорайона В-И проложена с подключением к магистральным сетям и с устройством колодцев в точках подключения.

4.2 Водоотведение

Предусмотрено оборудование централизованной канализацией застройки микрорайона В-И путем подключения канализационных внутриквартальных сетей к магистральному самотечному коллектору в существующие колодцы, расположенные по проспекту Лазоревому.

4.7 Дождевая канализация

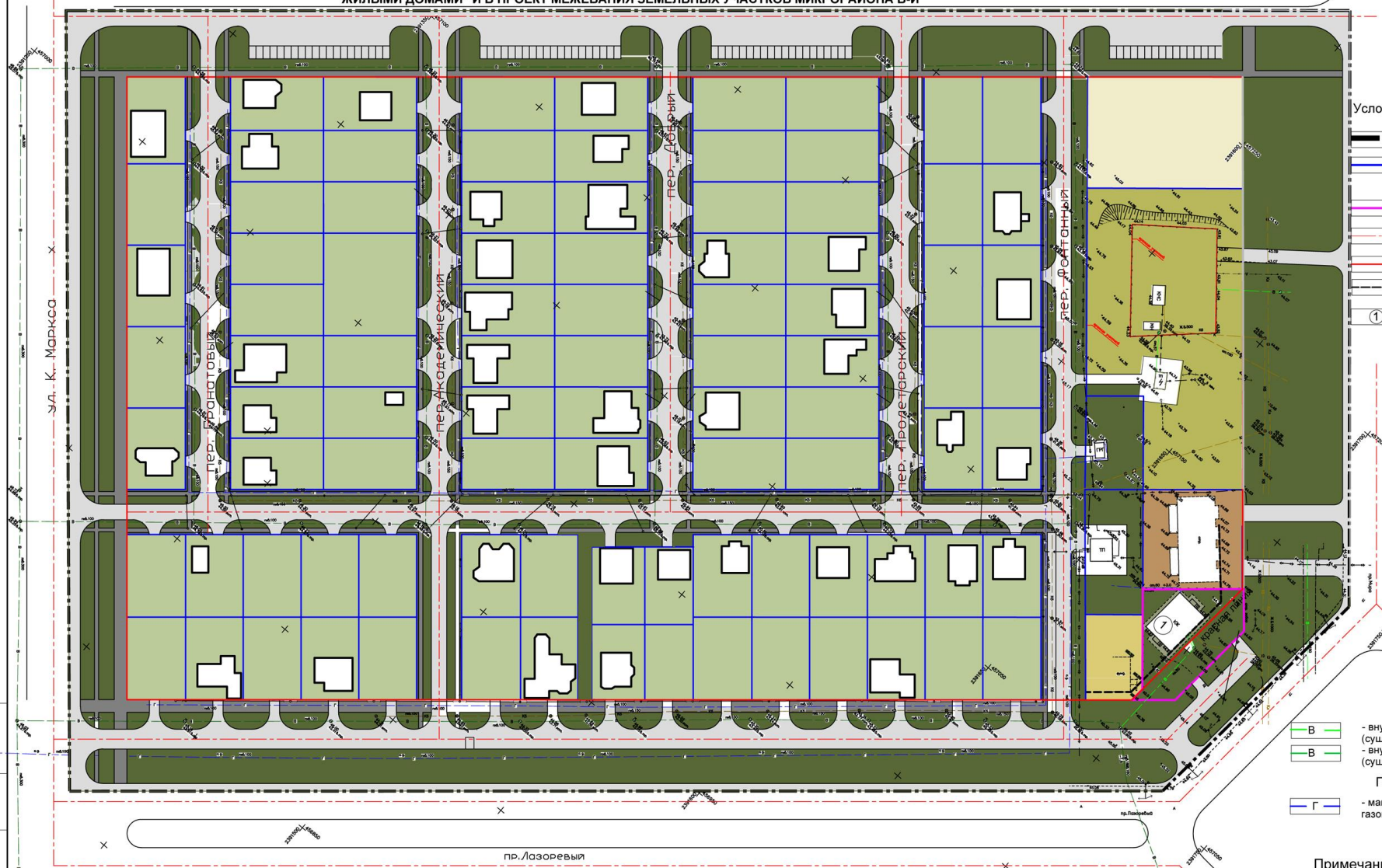
Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытых водоотводящих устройств в виде системы открытых лотков, без устройства дождеприемников. Отвод дождевых и талых вод предусматривается со всего бассейна стока территории со сбросом в самой низменной части рельефа.

4.8 Санитарная очистка

Мусороудаление с территорий застройки микрорайона В-И предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТБО.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ "ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ" И В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МИКРОРАЙОНА В-И

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
- ось проезжей части
- действующая красная линия
- линия регулирования застройки
- (1) порядковый номер здания, строения, сооружения

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

- В — внутриквартальные сети водоснабжения (существующие)
- В — внутриквартальные сети водоснабжения (существующие)

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- Г — магистральные сети газоснабжения, подземный газопровод (существующий)

Примечание:

1. Чертеж выполнен в 2017 году на топографической основе ООО "Архпроект" в масштабе (1:1000) соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.
2. Система координат МСК61.
3. Система высот Балтийская.

Транспорт и улично-дорожная сеть

- пешеходные связи (тротуар) тип покрытия асфальтобетон
- автомобильная дорога
- отмостка зданий, сооружений

Жилая зона

- индивидуальные, блокированные, многоквартирные жилые дома
- внутриквартальное озеленение (в границах проектирования)
- земельные участки индивидуальных, блокированных жилых домов
- земельные участки многоквартирных жилых домов
- земельные участки сооружений общественного назначения
- детская площадка
- земельный участок для размещения инженерных коммуникаций

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- ТП — трансформаторная подстанция за границей проектируемого участка (существующая)
- ВЛ — воздушные линии электропередач (существующие)
- кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ (существующие)

ВОДООТВЕДЕНИЕ

- Кб — сети бытовой канализации (существующие)
- Кл — сети ливневой канализации самотечной (существующие)

СЕТИ СВЯЗИ

- V — внутриквартальные сети связи (существующие)

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатель	Ед. измерения	Площадь
	Территория		
	Площадь проектируемой территории,		
	в том числе территории:		
1	блокированного жилого дома	кв.м	1133

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Багин			08.17
Проверил		Коломиец			08.17
Выполнил		Стурова			08.17

07-16-ППТ. ГЧ

Ростовская область, г. Волгодонск, микрорайон В-И

Внесение изменений в проект планировки "Застройка индивидуальными жилыми домами" и в проект межевания земельных участков микрорайона В-И

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

Чертеж планировки территории М 1:500

ООО "Архпроект" № 0184.02-2009-6143056179-ПЗ-033 г.Волгодонск

Согласовано:

Взам. инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 16.04.2018 № 878

Приложение к приложению № 2 к
постановлению Администрации города
Волгодонска от 16.09.2009 № 3182

Внесение изменений в проект планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
в части КК 61:48:0040252

Ростовская обл., г. Волгодонск, пр. Лазоревый, 97/101.

Заказчики: Корепанов А.М. и Чаркасян В.Л.

(Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0040252:216 с землями государственной собственности КК 61:48:0040252)

Кадастровый инженер
_____ Манойлин В.Л.
МП (подпись)

«_____» _____ 2018

Волгодонск 2018 г.

Пояснительная записка

к внесению изменений в проект планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И микрорайона В-И КК 61:48:0040252

Введение.

Внесение изменений в проект планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И микрорайона В-И КК 61:48:0040252 подготовлено 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 39.28), Градостроительным кодексом РФ (гл. 5 статья 43) и постановления Администрации города Волгодонска от 16.09.2009 № 3182 «Об утверждении проекта планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И». Основанием проведения работ являются:

- Кадастровый план территории КК 61:48:0040252;
- Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок.
- Топографическая съемка М 1:500, выполненная ООО «Архпроект».
- Проектируемая территория расположена в территориальной зонеЖ-1/14:

Ж-1/14 (зона жилой застройки первого типа), для индивидуального жилищного строительства (индивидуальные жилые дома), блокированная жилая застройка (блокированные жилые дома с приусадебными участками) согласно выпискам ПЗЗ.

- Категория земель: **земли населенных пунктов**.

Цель работы.

Целью подготовки внесения изменений в проект планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И микрорайона В-И КК 61:48:0040252, является приведение в соответствие с действующими нормативными документами ранее сформированных земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящегося на праве собственности физических лиц с земельными участками государственной и муниципальной собственности. (№171-ФЗ от 23.06.2014, статья 39.28)

Образуемый земельный участок и виды разрешенного использования.

С целью увеличения эффективности использования территории образуется один земельный участок:

- **61:48:0040252:ЗУ1** площадью 1133 кв. м, образуемый путём перераспределения земельного участка с КН 61:48:0040252:216 площадью 629 кв.м. и земель КК 61:48:0040252 площадью 504 кв.м. **. :216+Т/п1.**

- на земельном участке 61:48:0040252:ЗУ1 образуются части:

- :ЗУ1/чзу1 — площадью 105 кв.м. - охранная зона инженерных коммуникаций.

- :ЗУ1/чзу2 — площадью 271кв.м.- охранная зона инженерных коммуникаций.

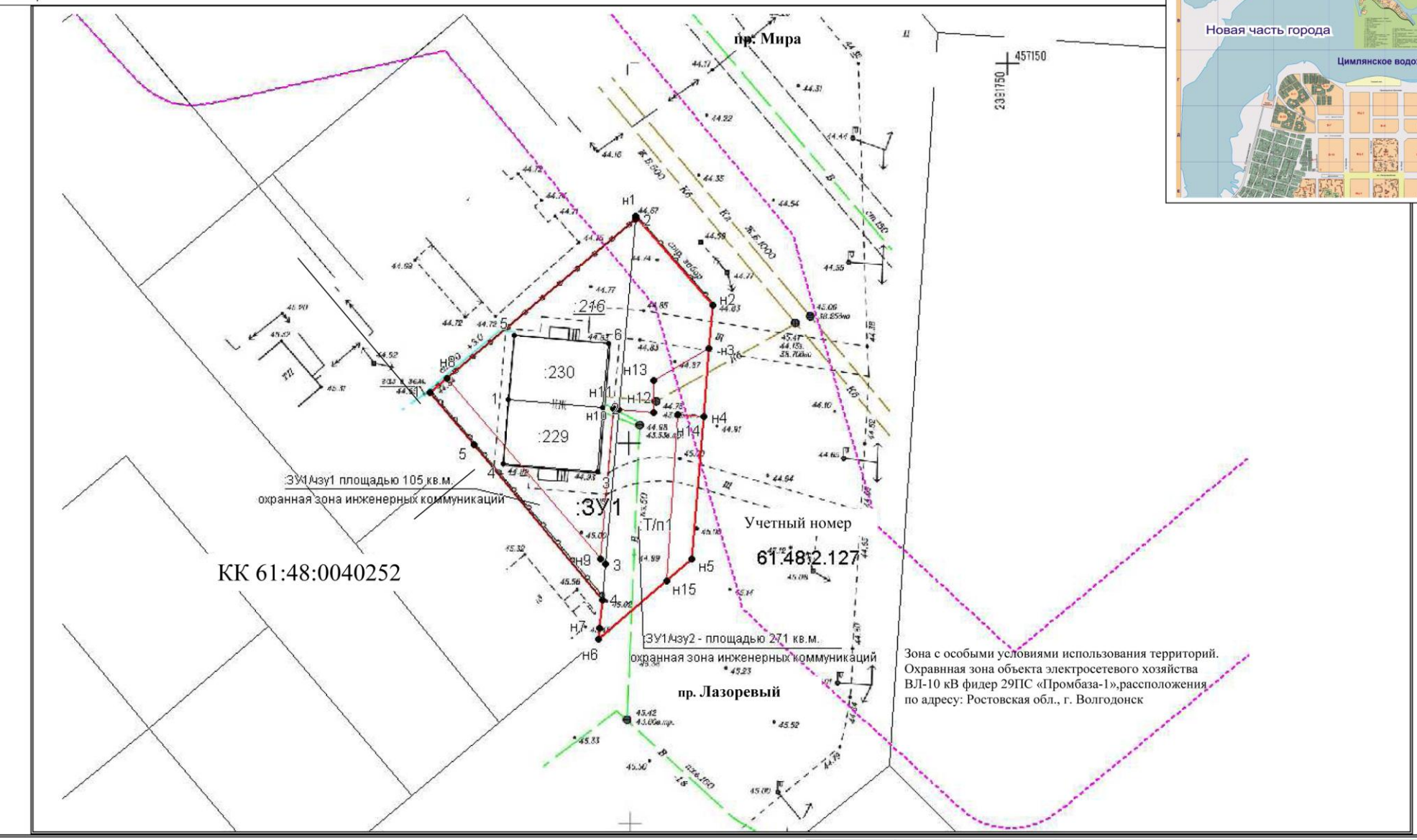
Доступ к земельному участку :ЗУ1 обеспечивается по землям общего пользования КК 61:48:0040252.

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

Вид формируемого земельного участка в кадастровом квартале **61:48:0040252**, для территориальной зоны Ж-1/14 принято согласно статье 21 Привил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» (далее - Правила):

- Вид разрешенное использование формируемого земельного участка **:ЗУ1** - код 2.3 определено в соответствии с классификатором: **Блокированная жилая застройка**, в соответствии с Правилами: **Блокированные жилые дома с приусадебными участками.**

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ «ЗАСТРОЙКА ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МИКРОРАЙОНА В И



Ситуационный план

Условные обозначения:

- границы формируемых земельных участков
- граница существующего участка
- границы формируемых частей земельных участков
- зона с особыми усливиями использования территории
- граница кадастрового квартала
- :XXX – кадастровые номера земельных участков

Система координат: СК кадастрового округа

				Заказчики: Корепанов А.М. и Чаркасян ВЛ..			
Кадастровый инженер	*В.Л. Манойлин*		01.18	*Внесение изменений в проект планировки территории «Застройка индивидуальными жилыми домами» и проекта межевания земельного участка микрорайона В-И.*	*Лист*	*Листов*	*М - б*
					1	1	500

Экспликация формируемых земельных участков

№ п/п	Условный номер земельного участка/ устанавливаемой части	Площадь в кв.м	Наименование основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с классификатором	Разрешенное использование объектов капитального строительства и земельных участков согласно Правил землепользования и застройки	Код вида разрешенного исполь-зования	Примечание
По сведениям государственного кадастра недвижимости кадастровый план территории **КК 61:48:0040252** от 26.07.2017г. № 61/001/17-1190811 категория земель: **Земли населенных пунктов**						
1	61:48:0040252:**ЗУ1** Ростовская обл., г. Волгодонск, пр. Лазоревый, 97/101 :216+:Т/п1 :ЗУ1/чзу1 – охранная зона инженерных коммуникаций :ЗУ1/чзу2 – охранная зона инженерных коммуникаций	**1133** (629+504) 105 271	Блокированная жилая застройка.	Блокированные жилые дома с приусадебными участками	2.3	Перераспределение земельных участков с КН :216 находящийся в собственности у Корепанова А.М. Чаркасян В. Л. и земель находящегося в гос. собственности КК 61:48:0040252. Части установлены в целях ремонта и эксплуатации инженерных коммуникаций. Доступ к образуемому земельному участку **:ЗУ1** осуществляется по землям общего пользования.

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска И.В. Орлова