

Администрация  
города Волгодонска  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.04.2019

№ 1045

г. Волгодонск

О внесении изменений в постановление Администрации города Волгодонска от 10.10.2017 № 1536 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1»

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 ВЦ-1 (корректировка) от 12.12.2018, заключение по результатам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1 (корректировка) от 14.12.2018, на основании заявления директора ООО «Торгово-развлекательный комплекс» А.О. Струкова,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Внести в приложение № 1 к постановлению Администрации города Волгодонска от 10.10.2017 № 1536 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1» изменение, изложив его в новой редакции согласно приложению № 1.

2 Внести в приложение № 2 к постановлению Администрации города Волгодонска от 10.10.2017 № 1536 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1» изменение, изложив его в новой редакции 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.

И.о. главы Администрации  
города Волгодонска

В.П. Потапов

Проект вносит комитет по градостроительству  
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Приложение № 1 к постановлению  
Администрации города Волгодонска  
от 22.04.2019 № 1045

Приложение № 1 к постановлению  
Администрации города Волгодонска  
от 10.10.2017 № 1536



**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**АМ-192.06-17В**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**  
**ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА ВЦ-1**

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон ВЦ-1

Заказчик: ООО "Торгово-развлекательный комплекс"

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:

 М.А. Усов

«  » 2017 г.

Заместитель директора  
по проектированию:

 В.Н. Лейва

« \_\_\_\_\_ » 2017 г.

Волгодонск 2017

## ***Введение***

Проект планировки части микрорайона ВЦ-1 в городе Волгодонске Ростовской области в районе пересечения проспекта Курчатова и улицы Академика Королёва разработан в соответствии с:

- договором подряда на выполнение проектных работ № АМ-192.06-17В от 08.06.2017 г;
- топографической съемкой в М 1:500, выполненной ООО "Архпроект" 06.2016.

### ***Целью работы является:***

- упорядочивание границ земельных участков;
- формирование земельных участков с учетом сложившейся потребности в объектах, предлагаемых к размещению на данной территории;
- формирование участков общего пользования;
- решение вопросов транспортной инфраструктуры;
- планирование территории, вошедшей в зону проектирования;
- решение вопросов межевания земельных участков.

### ***1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки***

Разработанный проект планировки охватывает территорию, расположенную в микрорайоне ВЦ-1 города Волгодонска Ростовской области. Кадастровый квартал 61:48:0040218. Категория земли – земли населенных пунктов. Территориальная зона в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденными решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 (далее – Правила) - зона многофункциональной жилой застройки ОЖ/01.

В части микрорайона ВЦ-1 существуют свободные от застройки городские земли. С целью эффективного освоения территории, проектом планировки предусмотрено размещение земельных участков под застройку объектами капитального строительства, инженерных сетей, транспортной инфраструктуры и зелёных насаждений. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определённым градостроительным регламентом для территориальных зон ОЖ согласно статье 22 Правил.

#### ***1.1 Схема расположения 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***

Основным принципом организации территории в границах проекта планировки территории является повышение эффективности её использования в связи с размещением объектов жилищного строительства. Так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению проектируемой территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

Архитектурно-планировочные предложения по развитию прилегающей территории к проектируемому земельному участку разработаны с учетом сложившейся застройки, принятых ранее градостроительных решений и определяются следующими положениями:

- рациональная организация территории;
- благоустройство территорий жилых дворов, мест отдыха;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания.

Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальной зоны ОЖ/01.

### ***2.2 Организация движения транспорта и пешеходов***

Проектом предложено организовать проезды внутри существующего микрорайона. Данное решение обусловлено необходимостью обеспечить подъезд к вновь формируемым и существующим участкам. Для удобства пешеходов проектом предусмотрено устройство пешеходных дорожек. Подъезд к участкам будет осуществляться со стороны улицы Академика Королёва и проспекта Курчатова.

### ***2.3 Озеленение и благоустройство территории***

Проектом предполагается благоустройство территории в виде устройства проездов, парковок, пешеходных дорожек, высадку газонов, деревьев, кустарников.

### ***2.4 Организация рельефа***

Отвод поверхностных вод осуществляется по дорогам, самотеком в пониженные места, а также водосборными решетками и далее по трубам дождевой канализации к очистным сооружениям.

### ***2.5 Инженерное обеспечение***

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей.

### ***2.6 Охрана окружающей среды***

При размещении объектов необходимо предусмотреть:

#### **Защита растительного слоя почвы**

При капитальном 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.

### 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 объектам проектом предусмотрен проезд пожарных машин по проездам в застройке со стороны основных магистралей города – улицы Академика Королёва и проспекта Курчатова. Обеспечение пожарных расчётов водой осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на магистральных водопроводах.



Условные обозначения

- Сооружения и устройства инженерной инфраструктуры, улично-дорожная сеть
- Гражданская жилая застройка
- Бытовые обслуживания
- Магазины
- Земельные участки территории объектов сель.хозяйства
- Обслуживание объектов спорта
- Производственные базы
- Границы функциональных зон
- Границы существующих земельных участков
- Граница зоны градостроительной регламентации
- Красная линия

АМ-192.06-178-ПП									
Ростовский обл., г.Волгодонск, микрорайон ВЦ-1									
Заказчик: ООО "Терра-развлекательный комплекс"									
Изм.	Кол.	Лист	Мас.	Лист	Всего	Этап		Лист	Всего
Рисунки	Матрицы	АР	06.178			Проект планировки территории части микрорайона ВЦ-1		1	6
ГАП	Изд	М.А.	06.178			Чертеж планировки территории (П 1:500)		000 АБ "АРХИ-НАУ"	
И. комп.	Людв	В.И.	06.178					ООО "АРХИ-НАУ"	

Лист № 01 из 01  
Лобачев и др.  
Витинский

Приложение № 2 к постановлению  
Администрации города Волгодонска  
от 22.04.2019 № 1045

Приложение № 2 к постановлению  
Администрации города Волгодонска  
от 10.10.2017 № 1536



## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-192.06-17В

### ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА ВЦ-1

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон ВЦ-1

Заказчик: ООО "Торгово-развлекательный комплекс"

ООО АБ "АРХИ-МАХ"

Директор:

 М.А. Усов

«  » 2018 г.

Заместитель директора  
по проектированию:

 В.Н. Лейва

« \_\_\_\_\_ » 2018 г.

Волгодонск 2018



### ***Введение***

Проект планировки части микрорайона ВЦ-1 муниципального образования "Город Волгодонск" Ростовской области, в районе пересечения проспекта Курчатова и улицы Академика Королёва, разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ № АМ-192.06-17В от 08.06.2017 г;

- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО "Архпроект" 06.2016.

### ***Целью работы является:***

- решение вопросов межевания земельных участков.

### ***1. Образуемые и изменяемые земельные участки***

С целью увеличения эффективности использования территории изменяются границы земельных участков:

- Проектом межевания предусматривается изменение границ земельного участка 61:48:0040218:120 путем его раздела с сохранением в измененных границах 61:48:0040218:120\* площадью 1572 м<sup>2</sup> и образования следующих 2-х земельных участков: 61:48:0040218:120:ЗУ1 площадью 218 м<sup>2</sup>, 61:48:0040218:120:ЗУ2 площадью 217 м<sup>2</sup>;

Устанавливается часть земельного участка 61:48:0040218:120\*/чзу1, площадью 133 м<sup>2</sup>, 61:48:0040218:120\*/чзу2 площадью 42 м<sup>2</sup>, с целью обременения охранной зоной инженерных сетей. Устанавливается часть земельного участка 61:48:0040218:120:ЗУ2/чзу1, площадью 49 м<sup>2</sup>, с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;

- 61:48:0040218:ЗУ3, площадью 3304 м<sup>2</sup>, путем образования из свободных городских земель;

- 61:48:0040218:ЗУ4 площадью 2196 м<sup>2</sup> путем перераспределения между участком 61:48:0040218:113 и свободными городскими землями 61:48:0040218:т1, а так же установления части земельного участка 61:48:0040218:ЗУ4/чзу1, площадью 280 м<sup>2</sup>, с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;

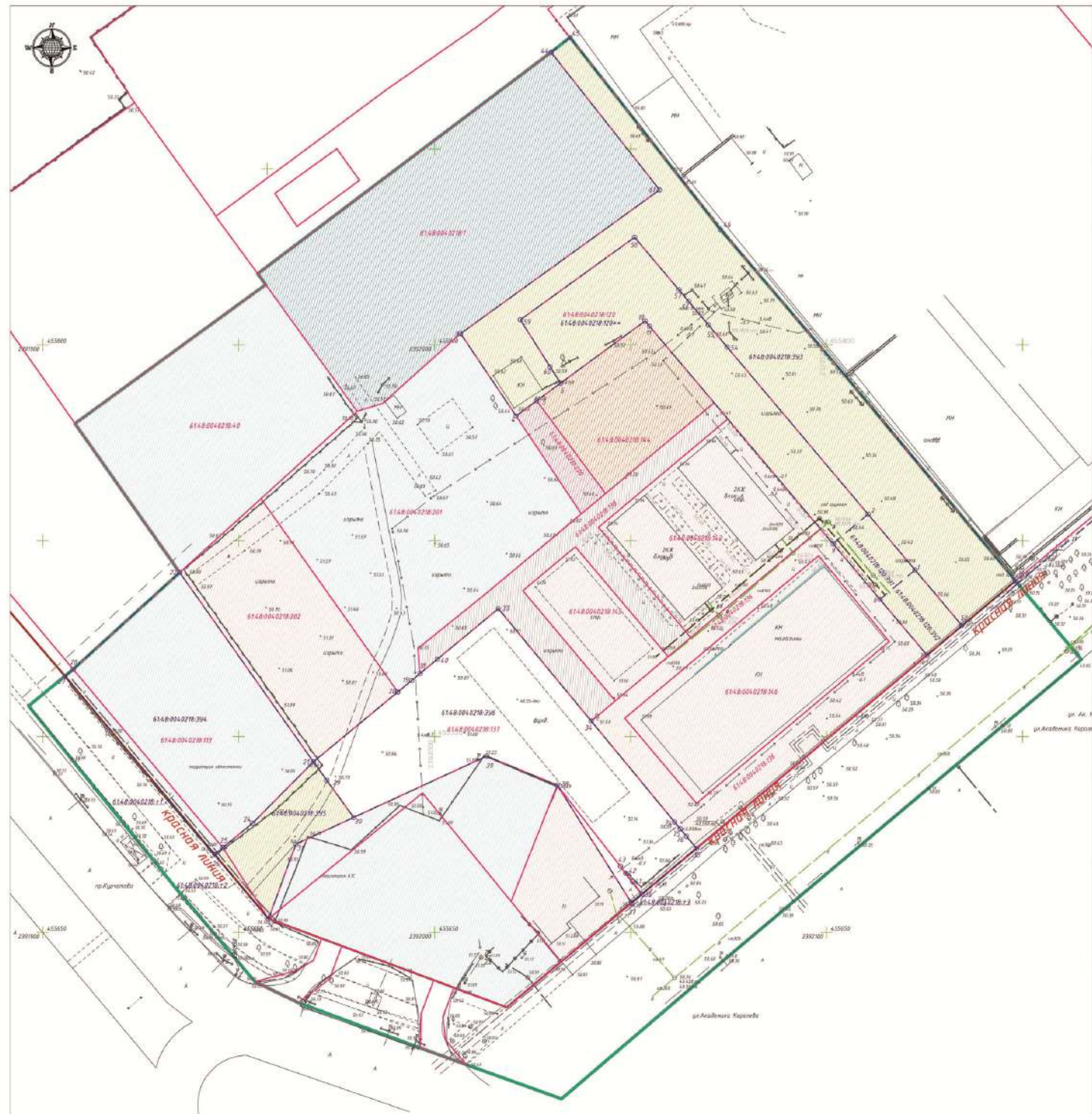
- 61:48:0040218:ЗУ5 площадью 526 м<sup>2</sup> путем перераспределения между участком 61:48:0040218:73 и свободными городскими землями 61:48:0040218:т2;

- 61:48:0040218:ЗУ6 площадью 2561 м<sup>2</sup> путем перераспределения между участком 61:48:0040218:137 и свободными городскими землями 61:48:0040218:т3, а так же установления части земельного участка 61:48:0040218:ЗУ6/чзу1, площадью 235 м<sup>2</sup> – ограничение права (беспрепятственное предоставление права прохода и проезда), 61:48:0040218:ЗУ6/чзу2, площадью 33 м<sup>2</sup>, 61:48:0040218:ЗУ6/чзу3, площадью 21 м<sup>2</sup> и 61:48:0040218:ЗУ6/чзу4, площадью 72 м<sup>2</sup>, с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;

Экспликация земельных участков

№ п/п	Условное обозначение на плане	Вид разрешенного использования в соответствии с градостроительным законодательством и застройкой	Площадь земельного участка, кв.м	Примечание
1	614-004-0218-120	под сквер, бульвар*	2906	Раздел
2	614-004-0218-120-01	12.0 Земельные участки (территориальный объект) общего пользования (сквер)	1572	Согласен с планом
3	614-004-0218-120-02	12.0 Земельные участки (территориальный объект) общего пользования (сквер)	218	Образование
4	614-004-0218-120-03	12.0 Земельные участки (территориальный объект) общего пользования (сквер)	277	Образование
5	614-004-0218-120-04	12.0 Земельные участки (территориальный объект) общего пользования (сквер)	2394	Образование
6	614-004-0218-120-05 614-004-0218-120-06 614-004-0218-120-07	4.9 Обслуживание электротранспорта	2543	Пере-распределение
7	614-004-0218-120-08 614-004-0218-120-09 614-004-0218-120-10	12.0 Земельные участки (территориальный объект) общего пользования (улично-дворовая сеть)	526	Пере-распределение
8	614-004-0218-120-11 614-004-0218-120-12 614-004-0218-120-13	4.4 Магазины	2561	Пере-распределение
9	614-004-0218-120-14	Производственная база*	4554	
10	614-004-0218-120-15	Для размещения стоянки индивидуального транспорта*	2610	
11	614-004-0218-120-16	Для размещения промывочной аппаратуры автомобильной промышленности	951	
12	614-004-0218-120-17	Автомобильная стоянка*	2167	
13	614-004-0218-120-18	-	139	
14	614-004-0218-120-19	-	116	
15	614-004-0218-120-20	Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	693	
16	614-004-0218-120-21	Специализированные производственные мощности*	1400	
17	614-004-0218-120-22	Специализированные производственные мощности*	643	
18	614-004-0218-120-23	Специализированные производственные мощности, многоквартирные жилые дома*	582	
19	614-004-0218-120-24	Содержание и использование архитектурной информации, улично-дворовая сеть*	1108	

\* Изначально для разрешенного использования земельных участков в соответствии со сведениями публичной кадастровой карты



Условные обозначения

- Среднеэтажная жилая застройка;
- Бывшее обслуживание;
- Магазины;
- Земельные участки (территориальный объект) общего пользования;
- Обслуживание электротранспорта;
- Производственные базы;
- Границы формируемых земельных участков;
- Границы существующих земельных участков;
- Границы зон проекционного;
- Красная линия

АМ-192.06-17В-ПМ					
Республика АЛ, в Вологодском микрорайоне ВЛ-1					
Заказчик: ООО "Гарбо-развлекательный комплекс"					
Изм.	Кол.	Листы	Всего	Листы	Дата
Разработчик	Головина Р.В.		06.17.2014		
ГАП	Сайт ГАП		06.17.2014		
И. номер	Листа В.И.		06.17.2014		

Лист № 001 из 001



Экспликация частей земельных участков

№	Земельное обозначение на плане	Назначение обозначения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Примечание
1	6148.004.02.08.120+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	133	
2	6148.004.02.08.120+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	42	
3	6148.004.02.08.132+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	43	
4	6148.004.02.08.134+1/куз	Беспрепятственный проезд	260	
5	6148.004.02.08.136+1/куз	Беспрепятственный проезд	236	
6	6148.004.02.08.136+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	33	
7	6148.004.02.08.136+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	21	
8	6148.004.02.08.136+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	72	
9	6148.004.02.08.136+1/куз	Беспрепятственный проезд	357	
10	6148.004.02.08.136+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	126	
11	6148.004.02.08.136+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	134	
12	6148.004.02.08.144+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	71	
13	6148.004.02.08.144+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	20	
14	6148.004.02.08.144+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	37	
15	6148.004.02.08.200+1/куз	Охранная зона инженерных сетей	6	

Условные обозначения

- Часть земельного участка
- Границы фактически земельных участков
- Границы существующих земельных участков
- Граница зоны прилегающей территории
- Красная линия

АР-192.06-178-ПМ					
Распорядительная часть, № 1					
Заказчик: ООО "Транс-развлекательный комплекс"					
Изм.	Кол.	Листы	Листы	Дата	
Разреш.	Автомат.	1	1	06.12	
Проект планировки территории части микрорайона ВЛ-1					
ГАП	Учред.	И.А.	06.12		
И. комп.	Лейба	В.И.	06.12		
Чертеж территории микрорайона (п. 1.5.8)					

Имя, Ф.И.О. исполнителя, должность, дата, подпись, печать

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

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040218:120\* согласно статье 22 Правил 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): «Земельные участки (территории) общего пользования, сквер» код 12.0.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040218:120:ЗУ1 согласно статье 22 Правил: «Земельные участки (территории) общего пользования, сквер» код 12.0.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040218:120:ЗУ2 согласно статье 22 Правил: «Земельные участки (территории) общего пользования, сквер» код 12.0.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040218:ЗУ3 согласно статье 22 Правил: «Земельные участки (территории) общего пользования» код 12.0.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040218:ЗУ4 согласно статье 22 Правил: «Обслуживание автотранспорта» код 4.9.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040218:ЗУ5 согласно статье 22 Правил: «Земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть» код 12.0.

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040218:ЗУ6 согласно статье 22 Правил: «Магазины» код 4.4.

Управляющий делами  
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова