

Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.07.2019

№ 1835

г. Волгодонск

Об утверждении документации
по планировке территории (проект
планировки и проект межевания)
части кадастрового квартала
61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а

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 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а от 13.06.2019, заключение о результатах публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а от 13.06.2019, на основании заявления Фирсовой П.С.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а 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.

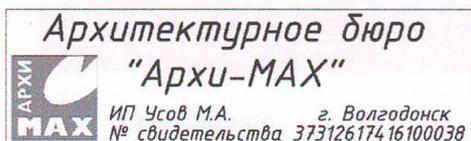
6 Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Волгодонска по строительству Ю.С. Забазнова.

Глава Администрации
города Волгодонска

В.П. Мельников

Проект вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Волгодонска
от 23.07.2019 № 1835



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

№2/19

**Проект планировки части кадастрового квартала
61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная,
2а**

Ростовская обл, г Волгодонск, ул. Прибрежная, 2а

Заказчик: ИП Фирсова П.С.

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

« 13 » Марта 2019 г.



Волгодонск 2019 г.

Введение

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №2/19 от 19.02.2019г;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «БТИ» от 01.2019г.
- постановления Администрации города Волгодонска от 06.02.2019 № 302 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а».

Целью работы является:

- обеспечение устойчивого развития данной территории;
- определение границ земельных участков и перераспределение ранее сформированных земельных участков под размещение производственных зданий;
- установление границ территорий общего пользования;
- приведение в соответствие с нормами градостроительного проектирования схем организации улично-дорожной сети, с целью оперативного принятия органом местного самоуправления решений по развитию территории;
- установление границ коридоров охранных зон существующих сетей инженерно-технического обеспечения.

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объекта. Проект состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Обоснование проекта планировки территории включает в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в Ростовской области, городе Волгодонске, в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а.

Категория земли – земли населенных пунктов.

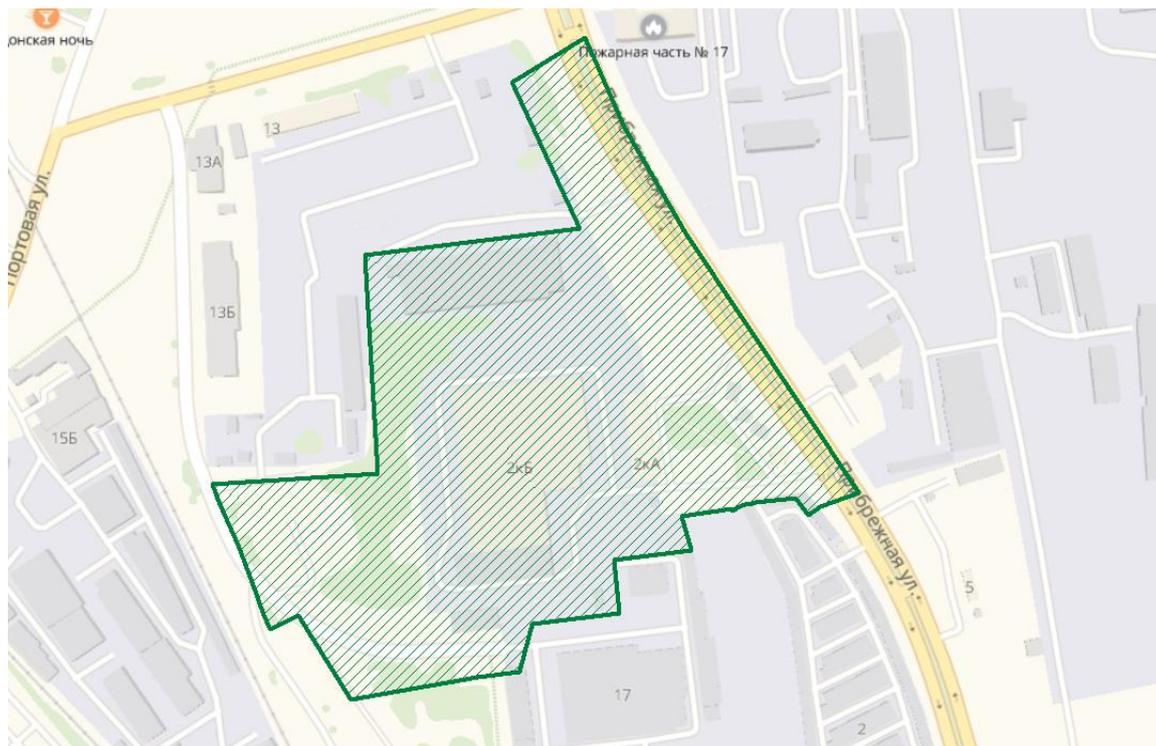
В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденными решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 (далее – Правила), зона проектирования расположена в производственно-коммунальной зоне второго типа П-2.

Проектом планировки предусмотрено формирование земельных участков для приведения в соответствие документов кадастрового учета и фактического размещения объектов на проектируемой территории его последующей реализации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определённым градостроительным регламентом для территориальной зоны П-2.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия, утвержденных решением Волгодонской городской Думы города Волгодонска от 09.03.2017 № 20 «О внесении изменений в решение Волгодонской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального городского округа «Город Волгодонск», формируемые участки, расположенные в границах проектирования территории, находятся вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

1.2 Схема расположения территории в границах проекта планировки и проекта межевания



2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2.1 Архитектурно-планировочная организация территории

Документация по планировке территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана муниципального образования «Город Волгодонск», Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», комплексной транспортной схемы города, «СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*», а также с учетом фактически сложившейся капитальной исторической застройки на проектируемой территории.

Рассматриваемая территория расположена в районе земельных участков по улице Прибрежной. На основной части территории расположены земельные участки с оформленными земельными отношениями.

Основным принципом организации территории в границах проекта планировки территории является повышение эффективности её использования и уплотнения сложившейся застройки. Формируемая планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определённым градостроительным регламентом Правил для территориальной зоны П-2.

Существующие красные линии установлены действующим Генеральным планом муниципального образования «Город Волгодонск».

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

Проектом предложено использовать существующую улично-дорожную сеть, которая состоит из:

- магистральных улиц общегородского значения, регулируемого движения: улица Прибрежная;
- проездов: основные, второстепенные.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси. Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: устройство пешеходных дорожек, разворотных площадок и дополнительных проездов.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории

Проектом предусматривается благоустройство территории: высадка газонов, деревьев и кустарников.

2.4 Организация рельефа

Схема организации рельефа разработана на топографической съемке в М 1:500. Система координат – МСК-61. Система высот – Балтийская.

Планировка территории выполнена с учетом сбора дождевых и талых вод со всей территории застройки.

Организация рельефа решена с учетом существующей ситуации. В характерных точках перелома продольного профиля выписаны по оси проездов проектные и существующие отметки, даны расстояния и величины уклонов. Проектные отметки относятся к верху покрытия дорог.

2.5 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных внутри кварталов:

Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником водоснабжения являются муниципальная транзитная сеть водопровода.

Хозяйственно-бытовая канализация

Источником водоотведения являются муниципальные сети хозяйственно-бытовой канализации. Канализация выполняется самотечной с последующим попаданием в КНС (канализационная насосная станция) и напорной сети канализации с колодцем гасителем.

Снабжение электросетями

Источником электроснабжения являются сети МУП «ВГЭС».

Газоснабжение

Источником газоснабжения является существующий подземный газопровод низкого давления.

2.6 Охрана окружающей среды

При размещении объектов капитального строительства на проектируемых территориях необходимо предусмотреть:

Защиту 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.

Защиту 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

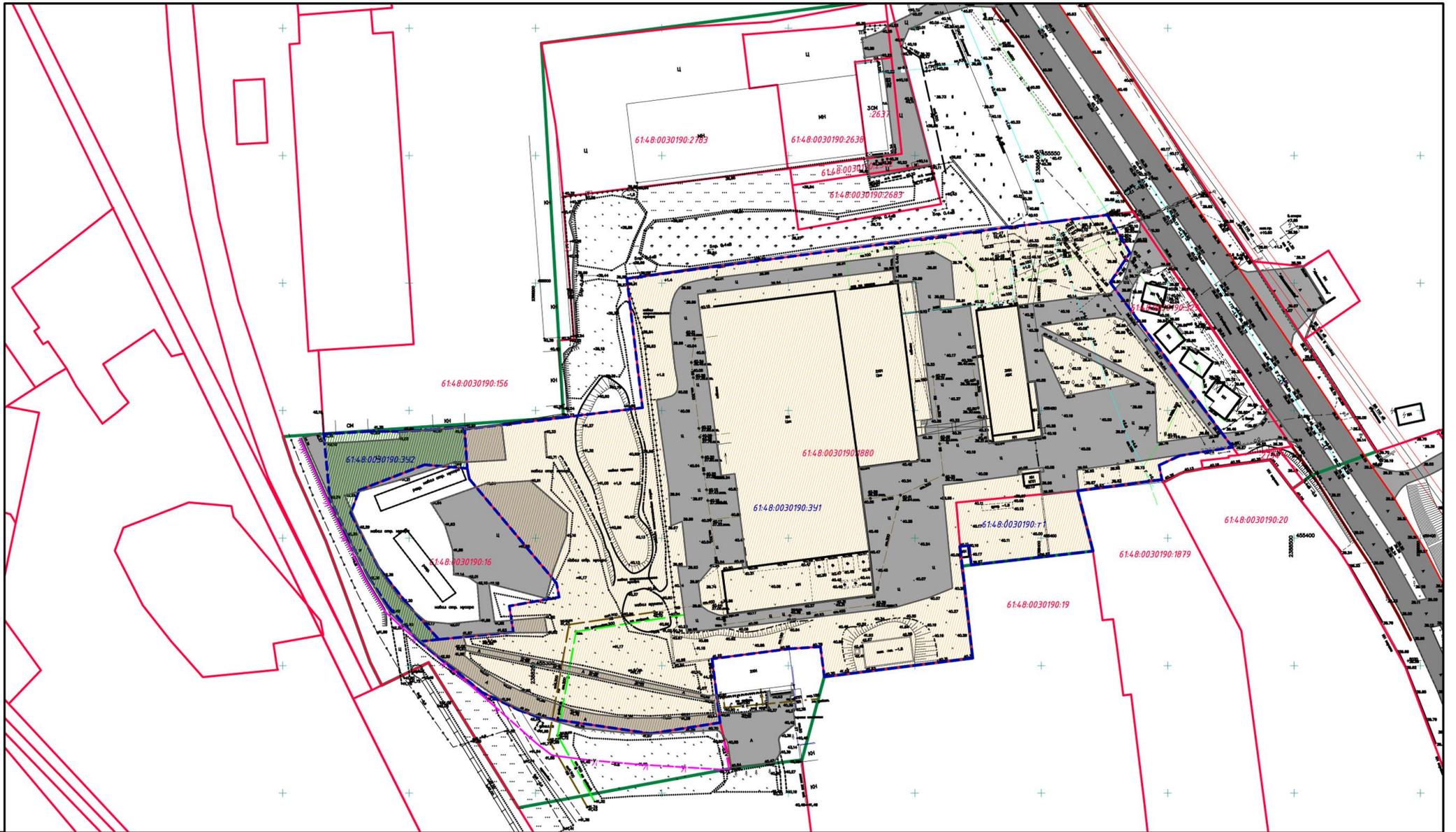
Подъезды к рассматриваемому участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны ул. Морской. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты». В общую ширину проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, включается тротуар, примыкающий к проезду в соответствии с п. 8.7 СП. 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Предусматриваются основные и второстепенные подъезды для аварийно-спасательной техники, согласно пункту 1 части 1 статьи 90 123-ФЗ.

Наружное пожаротушение проектируемых объектов предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.2-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Заключение

В результате подготовки проекта планировки территории в его составе были определены и сформированы границы земельных участков, определяющие территории общего пользования и застроенной территории, границы существующих и подлежащих образованию земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории на основе топографической съемки территории.

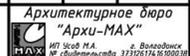


Категория земель – земли населенных пунктов

Условные обозначения:

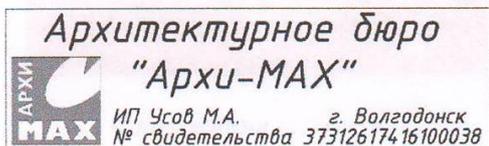
-  – Для размещения производственных зданий
-  – Земельные участки (территории) общего пользования
-  – Магистральные улицы общегородского значения
-  – Твердое покрытие

-  – Границы формируемых земельных участков
-  – Границы существующих земельных участков
-  – Существующая красная линия
-  – Граница зоны проектирования

						№2/19-ПП			
						Ростовская обл, г Вологодск, ул. Прибрежная, 2а			
						Заказчик: ИП Фирсова П.С.			
Изм.	Кол.	Лист	Идох	Подп.	Дата	Проект планировки, проект межевания части кадастрового квартала 6148:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Абдуллина А.Р.			03.19г		П	1	6
ГАП		Усов М.А.			03.19г				
Н. контр.		Лейва В.Н.			03.19г				
						Чертеж планировки территории (М 1:500)			
									

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

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Волгодонска
от 23.07.2019 № 1835



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

№2/19

**Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190
в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а**

Ростовская обл, г Волгодонск, ул. Прибрежная, 2а

Заказчик: ИП Фирсова П.С.

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

« 13 » Марта 2019 г.



Волгодонск 2019 г.

Введение

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №2/19 от 19.02.2019г;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «БТИ» от 01.2019г.
- постановления Администрации города Волгодонска от 06.02.2019 № 302 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а».

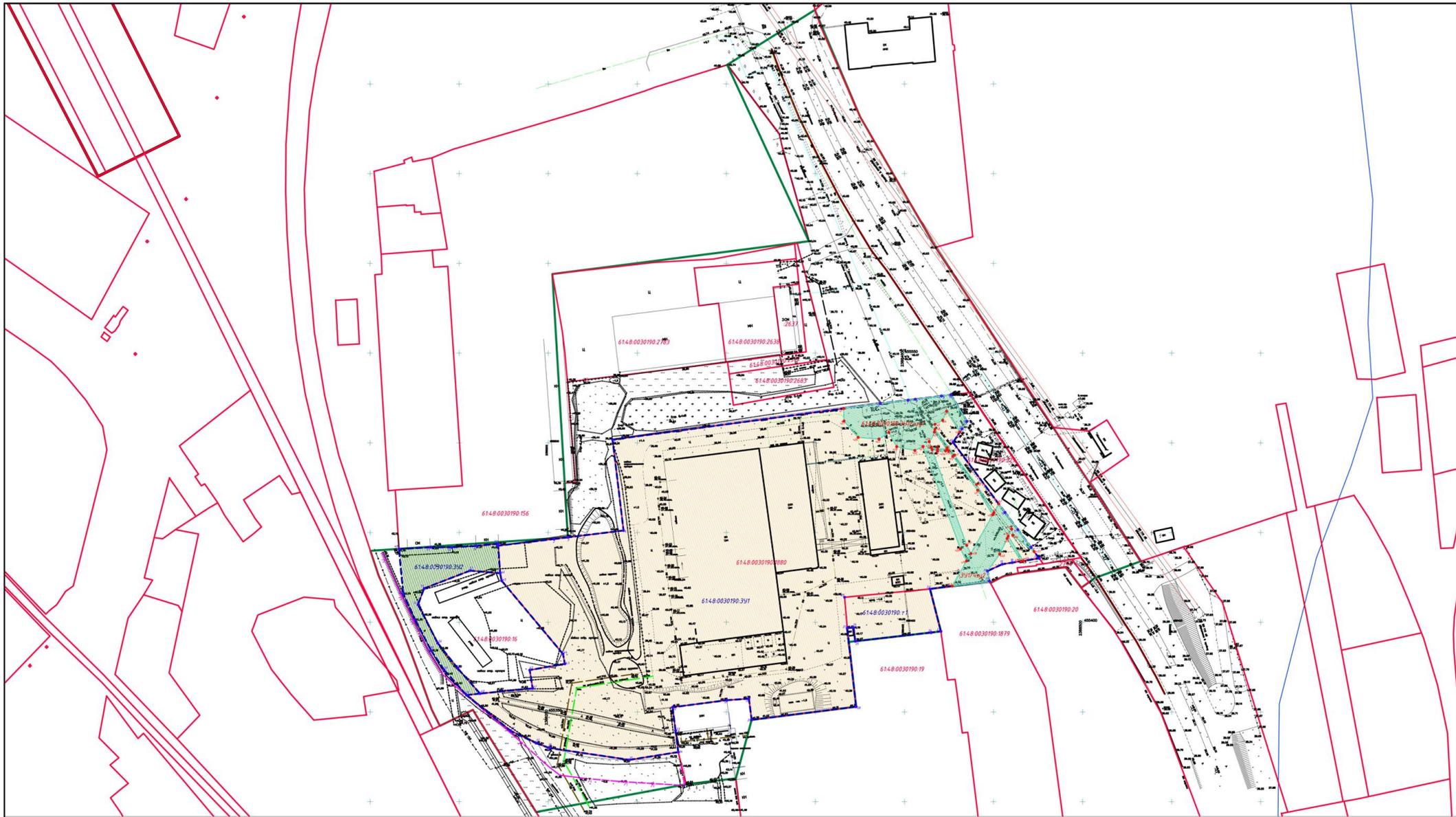
Целью работы является:

- упорядочивание застройки путем перераспределения земельного участка для размещения производственных зданий и формирования земель общего пользования;
- решение вопросов межевания земельных участков.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

– 61:48:0030190:ЗУ1, площадью 37569 м², путем перераспределения участка 61:48:0030190:1880 и свободными городскими землями 61:48:0030190:т1, а так же установления части земельного участка 61:48:0030190:ЗУ1/чзу1, площадью 1669 м² и 61:48:0030190:ЗУ1/чзу2 площадью 676 м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;

– 61:48:0030190:ЗУ2, площадью 1434 м², путем образования из свободных городских земель.



Категория земель – земли населенных пунктов

Экспликация земельных участков

№ п/п	Слобное обозначение на плане	Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки	Площадь земельного участка, кв.м	Примечание
1	614.8.0030190.311	Для размещения производственных зданий	37569	Перераспределение
2	614.8.0030190.180			
3	614.8.0030190.11	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	1634	Образование

* Вид разрешенного использования земельных участков указаны согласно сведениям публичной кадастровой карты. В соответствии с пунктом 3 ст. 112 ЖК РФ целевое назначение и разрешенное использование образуемых земельных участков при перераспределении не изменяются.

Экспликация частей земельных участков

№ п/п	Слобное обозначение на плане	Назначение обременения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Примечание
1	614.8.0030190.311/чзг1	Охранная зона инженерных сетей	1669	
2	614.8.0030190.311/чзг2	Охранная зона инженерных сетей	676	

Слобные обозначения:

- Обременения земельного участка
- Для размещения производственных зданий
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Границы формируемых земельных участков
- Границы существующих земельных участков
- Существующая красная линия
- Граница зоны проектирования

№2/19-ПМ

Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Прибрежная, 2а
Заказчик: ИП Фурсова П.С.

Изм.	Кол.	Лист	Мас.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов	
Разреш.	Абдулина А.Р.	03/19				Проект планировки, проекта межевания части кадастрового участка 614.8.0030190 в районе земельного участка по ул. Прибрежная, 2а	П	1	1
ГАП	Усой М.А.	03/19							
Н. контр.	Лейба В.Н.	03/19				Чертеж межевания территории (М 1:500)			

Архитектурное бюро
"Архи-МАХ"
г. Ростов-на-Дону, ул. Дзержинского, 117/108/16/00000

Мас. 1:1000
Листов 1 из 1
Дата: 03.19

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

Категория земель – земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ1 – «Для размещения производственных зданий». В соответствии с пунктом 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевое назначение и разрешенное использование образуемых земельных участков при перераспределении не изменяются.

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ2 согласно статье 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденных решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190: «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования».

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова