

Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.08.2019

№ 2118

г. Волгодонск

Об утверждении документации по
планировке территории (проект
планировки и проект межевания)

части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельных участков
по ул. Портовая, 20

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 земельных участков по ул. Портовая, 20 от 23.04.2019, заключение о результатах публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельных участков по ул. Портовая, 20 от 26.04.2019, на основании заявления Запорожец А.Л.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельных участков по ул. Портовая, 20 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельных участков по ул. Портовая, 20 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

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт ЖилСтройПроект»

Проект планировки и проект межевания части
кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе
земельного участка по улице Портовой, 20

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

05-18-ППТ
Том 1

Директор ООО «Институт ЖилСтройПроект»



И.О. Стурова
И.О. Стурова

Инд. №подл	Подп. и дата	Взам. инв. №

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Институт ЖилСтройПроект» по заказу Запорожца Александра Леонидовича 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.

Границы проектирования приняты согласно чертежу, согласованному с Заказчиком.

Проект выполнен на топографической съемке в М 1:500, 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 от 23.04.2008 № 76;
 - Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190;
 - Постановление Администрации города Волгодонска от 22.03.2017 № 584 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Портовая, 20».

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, вдоль улицы Портовой. Кадастровый квартал 61:48:0030190. Категория земель – земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» проектируемая территория расположена в территориальных зонах П-1, ИГ, Р-5.

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.

Рассматриваемая территория расположена преимущественно в производственной зоне по улице Портовой. 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 коммунального обслуживания, складов, объектов энергетики с подъездами, благоустройством, инженерным обеспечением 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 градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» для территориальных зон П-1, ИГ, Р-5.

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, соответствуют действующим на сегодняшний день градостроительным и противопожарным нормативам. Подъезд к участкам осуществляется с улицы Портовой.

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 Портовой. 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 использован 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

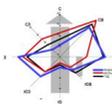
На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

- вертикальную планировку строительной площадки, способствующей отводу поверхностных стоков на проезжую часть;
- 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.



Условные графические обозначения:

- границы проектируемой территории
- границы существующих земельных участков (согласно данным выписки из государственного кадастра недвижимости)
- границы образуемых земельных участков
- порядковый номер здания, строения, сооружения
- здания, строения, сооружения
- озеленение (в границах проектирования)
- красная линия

Транспорт и улично-дорожная сеть

- подъезды к зданиям и сооружениям

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- воздушные линии электропередач (существующие)

ВОДООТВЕДЕНИЕ

- сети канализации (существующие)

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

- сети водоснабжения (существующие)

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- сети газоснабжения (существующие)

Экспликация земельных участков

№ п/п	Показатель	Примечание
Территория		
	Площадь проектируемой территории, в том числе территории:	
1	Склады	5585
2	Энергетика	7300
3	Коммунальное обслуживание	7327
4	Коммунальное обслуживание	1613
5	Коммунальное обслуживание	1904
6	Коммунальное обслуживание	183

Примечание:

1. Чертеж выполнен в 2018 году на топографической основе ООО "Архпроект" в масштабе (1:500), соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта.
2. Система координат МСК61.
3. Система высот Балтийская.

05-18-ППТ, ГЧ						
Ростовская область, г. Волгодонск, кадастровый квартал 61:48:0030190						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по улице Портовой, 20				Студия	Лист	Листов
Проверил	Стурова	12.18		П	1	1
Выполнил	Карлов	12.18		ООО "Институт ЖилСтройПроект" г. Волгодонск		

Создано:

Имя, И. фам., И. инд. | Подпись и дата | Взам. инд. №

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
части кадастрового квартала
61:48:0030190 в районе земельного участка
по ул. Портовая, 20

Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Портовая
Заказчик: Запорожец Александр Леонидович

Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0030190:97 с землями
кадастрового квартала КН 61:48:0030190.

Перераспределение земельного участка с КН 61:48:0030190:12 с землями
кадастрового квартала КН 61:48:0030190.

Образование земельных участков КН 61:48:0030190:ЗУ3,
КН 61:48:0030190:ЗУ4, КН 61:48:0030190:ЗУ5, КН 61:48:0030190:ЗУ6
из земель кадастрового квартала КН 61:48:0030190.

Кадастровый инженер

_____ Манойлин В.Л.
(подпись)

« 17 » _____ декабря _____ 2018

Волгодонск 2018

Пояснительная записка

к проекту межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190
в районе земельного участка по ул. Портовой,20

Введение

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Портовая,20, подготовлен в соответствии с решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа "Город Волгодонск", Земельным кодексом РФ (статья 11.3, 11.7), Градостроительным кодексом РФ (гл. 5 статья 43) .

Основанием проведения работ являются:

- обращение Запорожец Александра Леонидовича о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Портовой, 20;

- постановление Администрации города Волгодонска от 22.03.2017 № 584 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Портовая, 20»;

- кадастровый план территории КК 61:48:0030190 от 15.05.2017 № 61/001/17-696360;

- Топографическая съемка М 1:1000, выполненная ООО «БТИ» от 04.2017;

- Письмо ООО «ЛУКОЙЛ-Экоэнерго» от 15.05.2018 № 04.3-975 о согласовании кадастровых работ в охранной зоне.

Проектируемая территория расположена в трех территориальных зонах: П-1; ИГ; Р-5; 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 земельных участков.

Образуемые земельные участки и части земельных участков.

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

1) **61:48:0030190:ЗУ1** площадью **5585 кв.м**, образуется путем перераспределения части земельного участка 61:48:0030190:97 площадью 2273 кв.м, находящегося на праве собственности Запорожца А.Л., с землями государственной собственности кадастрового квартала 61:48:0030190 площадью 3313 кв. м.

Земельный участок 61:48:0030190:97 площадью 2334 кв.м расположен по адресу :ул. Портовая,20, разрешенное использование – производственная база. Часть земельного участка площадью 55,71 кв. м. (:97/п4) расположена за красной линией и является землями общего пользования, при перераспределении переходит в земли государственной собственности.

Часть земельного участка площадью 1,95 кв.м. (:97/п1) и 3,47 кв.м. (:97/п2) фактически расположена за границей участка и не используется, при перераспределении переходит в земли государственной собственности.

На земельном участке устанавливается часть:

:ЗУ1/чзу1 площадью **268 кв. м** охранная зона инженерных коммуникаций

Доступ к участку осуществляется по ул. Портовой - землям общего пользования.

Частично земельный участок :ЗУ1 расположен в зоне с особыми условиями использования территорий. Охранная зона объектов по производству электрической энергии Энергетического производственно-технологического комплекса Цимлянская гидроэлектростанция, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск. Учетный номер 61.00.2.109.

Заключение о согласовании карты (плана) объекта землеустройства № 09-3287 от 2014-11-25. Карта (План) № б/н от 2014-08-28. Решение "об установлении границ охранной зоны объекта по производству электрической энергии" № 136/30-оз от 2014-10-06.

2) **61:48:0030190:ЗУ2** площадью **7300 кв.м**, образуется путем перераспределения части земельного участка 61:48:0030190:12 площадью 7300 кв. м, находящегося на праве собственности с землями государственной собственности.

Земельный участок 61:48:0030190:12 площадью 7454 кв. м расположен по адресу: ул. Портовая,18, разрешенное использование – электрическая подстанция «Приморская». Часть земельного участка ориентировочной площадью 75,70 кв.м (:12/п2) и ориентировочной площадью 80,39 кв.м (:12/п3) расположена за красной линией и является землями общего пользования, при перераспределении переходит в земли государственной собственности.

Доступ к участку осуществляется по ул. Портовой - землям общего пользования.

Частично земельный участок :ЗУ2 расположен в зоне с особыми условиями использования территорий. Часть водоохранной зоны Цимлянского водохранилища, расположенной по адресу: Ростовская область, г. Цимлянск, Цимлянский район, Дубовский район, г. Волгодонск, Цимлянское водохранилище. Учетный номер 61.00.2.42. Заключение о согласовании Карты (плана) объекта землеустройства № 31-1930 от 2013-10-07. Карта (план) № б/н от 2013-07-17.

3) **61:48:0030190:ЗУ3** площадью **7327 кв.м**, образуется из земель государственной собственности в кадастровом квартале 61:48:0030190.

Кадастровые работы по образованию :ЗУ3 могут быть выполнены после постановления на государственный кадастровый учет :ЗУ1, который образуется путем перераспределения земельного участка 61:48:0030190:97 и землями кадастрового квартала 61:48:0030190, т.к. части земельного участка 61:48:0030190:97 площадью 1,95 кв.м. (:97/п1) и 3,47 кв.м. (:97/п2) при перераспределении переходят в земли государственной собственности. С учетом этих площадей и их конфигурации образуется земельный участок :ЗУ3. В ином случае будет нарушен способ образования земельного участка :ЗУ3, что противоречит ст. 11.3 № 136-ФЗ.

Доступ к участку осуществляется по ул. Портовой - землям общего пользования.

Частично земельный участок :ЗУ1 расположен в зоне с особыми условиями использования территорий. Охранная зона объектов по производству электрической энергии Энергетического производственно-технологического комплекса Цимлянская гидроэлектростанция, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск. Учетный номер 61.00.2.109. Заключение о согласовании карты (плана) объекта землеустройства № 09-3287 от 2014-11-25. Карта (План) № б/н от 2014-08-28. Решение "об установлении границ охранной зоны объекта по производству электрической энергии" № 136/30-оз от 2014-10-06.

4) **61:48:0030190:ЗУ4** площадью **1613 кв.м**, образуемый из земель государственной собственности в кадастровом квартале 61:48:0030190.

Доступ к участку осуществляется по ул. Портовой - землям общего пользования.

5) **61:48:0030190:3У5** площадью **1904 кв.м**, образуемый из земель государственной собственности в кадастровом квартале 61:48:0030190.

Доступ к участку осуществляется по ул. Портовой - землям общего пользования.

6) **61:48:0030190:3У6** площадью **183 кв.м**, образуемый из земель из земель государственной собственности в кадастровом квартале 61:48:0030190.

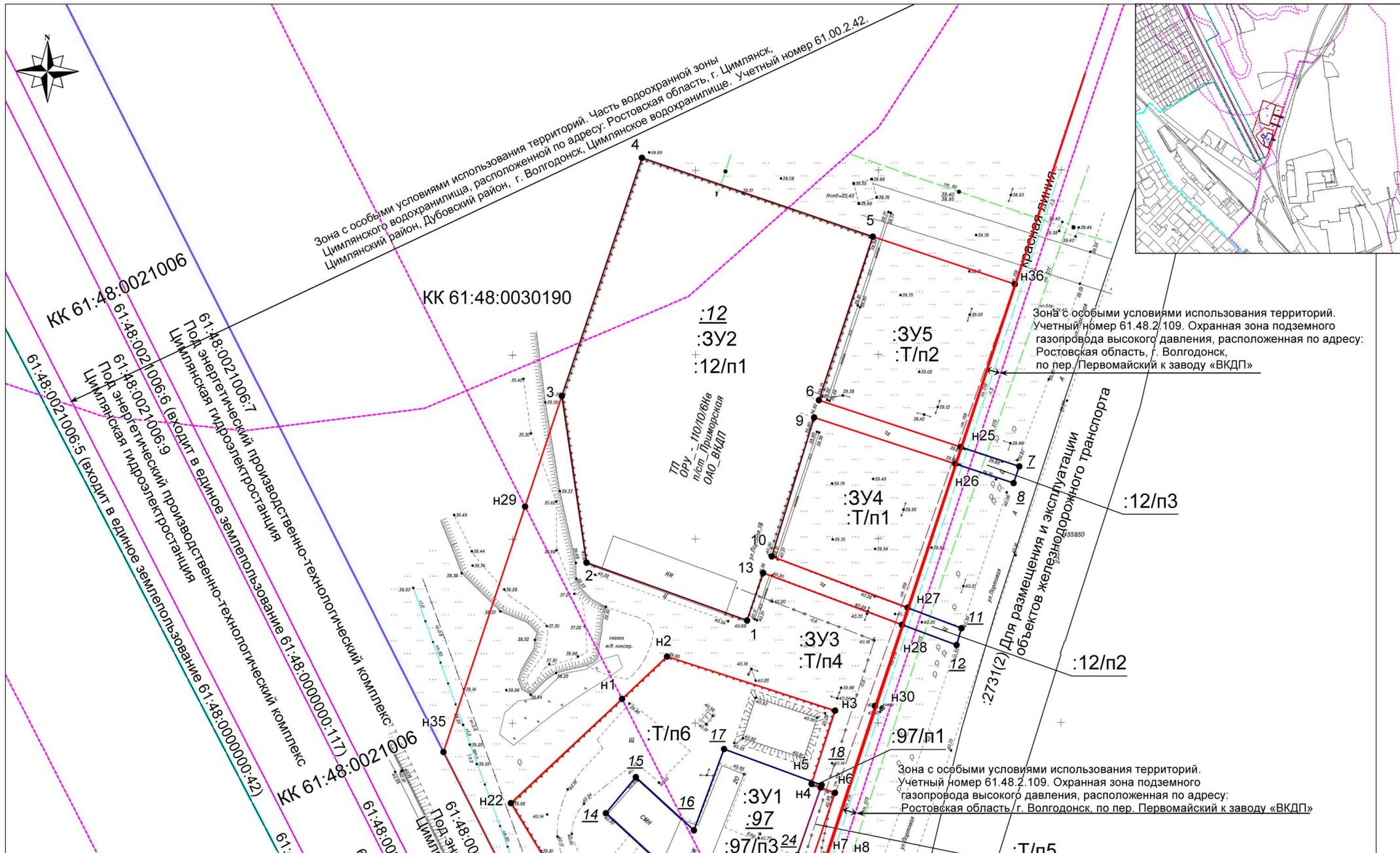
Доступ к участку осуществляется по ул. Портовой - землям общего пользования.

Вид разрешенного использования

В соответствии с решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа "Город Волгодонск", вид разрешенного использования для:

- **61:48:0030190:3У1** устанавливается: «Склады», код 6.9.
- **61:48:0030190:3У2** устанавливается «Энергетика», код 6.7
- **61:48:0030190:3У3** устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.
- **61:48:0030190:3У4** устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.
- **61:48:0030190:3У5** устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.
- **61:48:0030190:3У6** устанавливается: «Коммунальное обслуживание», код 3.1.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0030190 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. ПОРТОВОЙ, 20



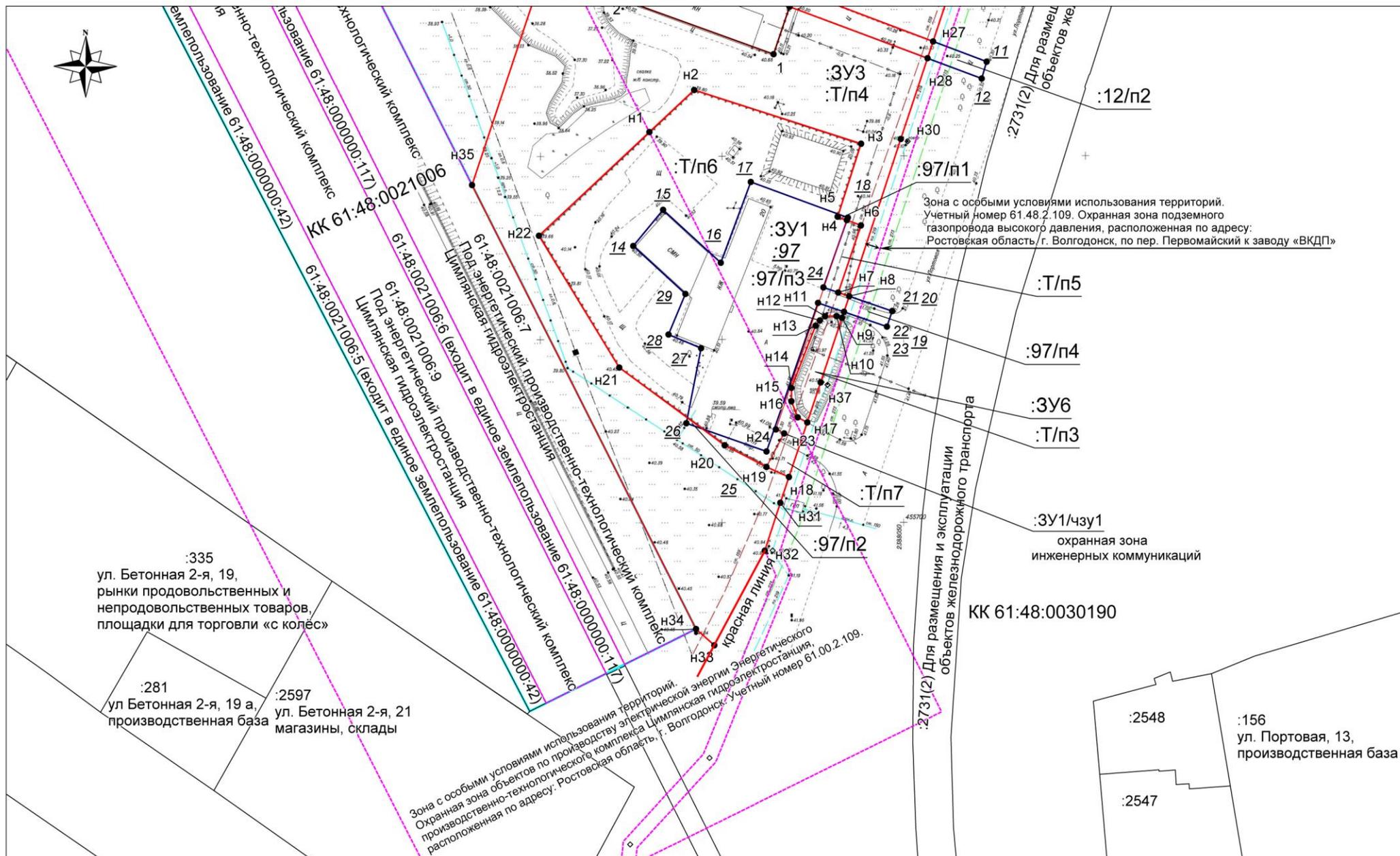
Условные обозначения:

- границы формируемых земельных участков,
- границы исходных земельных участков,
- существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
- охранный зона инженерных коммуникаций,
- зона с особыми условиями использования территорий,
- красная линия

Система координат МСК-61

Кадастровый инженер	В.Л. Манойлин	12.2018	Заказчики: Запорожец Александр Леонидович	Лист т	Лист тов	М - б
			Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190	1	2	1000
			Границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане по ул. Портовой в гор. Волгодонске Ростовской области			

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 61:48:0030190 В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. ПОРТОВОЙ, 20



Условные обозначения:

- границы формируемых земельных участков,
- границы исходных земельных участков,
- существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения,
- охранная зона инженерных коммуникаций,
- зона с особыми условиями использования территорий,
- красная линия

Система координат МСК-61

Кадастровый инженер	В.Л. Манойлин	12.2018	Заказчики: Запорожец Александр Леонидович		
			Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190		
Границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане по ул. Портовой в гор. Волгодонске Ростовской области			Лист т	Лист тов	М - б
			2	2	1000

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 Правилами	Код вида разрешен ного использо вания	Примечание
По сведениям государственного кадастра недвижимости от 15.05.2017 г № 61/001/17- 696360 Кадастровый план территории КК 61:48:0030190 , категория земель: Земли населенных пунктов					
1	<p>61:48:0030190:ЗУ1 (РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Портовая)</p> <p>:ЗУ1/чзу1 – охранный зона инженерных коммуникаций</p> <p>Частично земельный участок :ЗУ1 расположен в зоне с особыми условиями использования территорий. Охранный зона объектов по производству электрической энергии Энергетического производственно-технологического комплекса Цимлянская гидроэлектростанция, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск. Учетный номер 61.00.2.109.</p>	<p style="text-align: center;">5585</p> <p>(:97/п3+:Т/п5+:Т/п6+Т/п7=2272,51+81,20+3001,30+230,30)</p> <p style="text-align: center;">268</p>	Склады	6.9	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:48:0030190:97 и землями кадастрового квартала 61:48:0030190
2	<p>61:48:0030190:ЗУ2 (РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Портовая)</p>	<p style="text-align: center;">7300</p> <p>(:12/п1= 7299,72)</p>	Энергетика	6.7	Перераспределение земельного участка с 61:48:0030190:12 и землями

	<p>Частично земельный участок :ЗУ2 расположен в зоне с особыми условиями использования территорий. Часть водоохранной зоны Цимлянского водохранилища, расположенной по адресу: Ростовская область, г. Цимлянск, Цимлянский район, Дубовский район, г. Волгодонск, Цимлянское водохранилище. Учетный номер 61.00.2.42.</p>				<p>кадастрового квартала 61:48:0030190</p>
3	<p>61:48:0030190:ЗУ3 (РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Портовая)</p> <p>Частично земельный участок :ЗУ3 расположен в зоне с особыми условиями использования территорий. Охранная зона объектов по производству электрической энергии Энергетического производственно-технологического комплекса Цимлянская гидроэлектростанция, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Волгодонск. Учетный номер 61.00.2.109.</p>	<p>7327 (:Т/п1=7326,94)</p>	<p>Коммунальное обслуживание</p>	3.1	<p>Образование земельного участка из земель кадастрового квартала 61:48:0030190</p>
4	<p>61:48:0030190:ЗУ4 (РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Портовая)</p>	<p>1613 (:Т/п1=1612,61)</p>	<p>Коммунальное обслуживание</p>	3.1	<p>Образование земельного участка из земель кадастрового квартала 61:48:0030190</p>
5	<p>61:48:0030190:ЗУ5 (РФ, Ростовская обл.,</p>	<p>1904 (:Т/п2=1903.51)</p>	<p>Коммунальное обслуживание</p>	3.1	<p>Образование земельного участка из земель</p>

	г. Волгодонск, ул. Портовая)				кадастрового квартала 61:48:0030190
6	61:48:0030190:3У6 (РФ, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Портовая)	183 (:Т/п3=182,56)	Коммунальное обслуживание	3.1	Образование земельного участка из земель кадастрового квартала 61:48:0030190

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова