

Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.12.2019

№ 3097

г. Волгодонск

Об утверждении документации по
планировке территории (проект
планировки и проект межевания)
части кадастрового квартала 61:48:0030190 вдоль ул. Морская

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 вдоль ул. Морская от 01.10.2019, заключение о результатах публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 вдоль ул. Морская от 04.10.2019, на основании заявления директора ООО «Город счастья» В.В. Брагина

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0030190 вдоль ул. Морская согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0030190 вдоль ул. Морская 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».

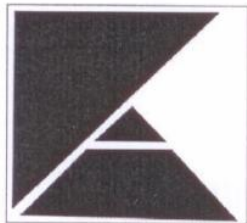
5 Постановление вступает в силу со дня его принятия.

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

Глава Администрации
города Волгодонска

В.П. Мельников

Квадр-А



ООО «КВАДР-А»

Свидетельство СРО № П-039-Н0225-25062014

Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Морская

**Проект планировки
части кадастрового квартала
61:48:0030190 вдоль ул. Морская**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

К-209.02-19В – ППМТ

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. №	

Главный архитектор проекта



И. А. Стариков

2019

Введение.

Проект планировки части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Морская, 51 в городе Волгодонске, Ростовской области разработан на основании:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступа для маломобильных групп населения»;
- СП 35-102-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам»;
- СП 35-103-2001 «Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям»;
- Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области;
- действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки и межевания территории выполнен на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ № К-209.02-19В;
- топографической съемки земельного участка в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2019 году.

Задачи проекта:

- разработка основных принципов планировочной структуры, в границах которой выполнен проект планировки;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории;

Определение параметров планируемого строительства

Характеристика участка строительства

Характеристика участка строительства

Отведенный под застройку участок расположен в Ростовской области, г. Волгодонск, ул. Морская.

Проектируемая территория образуется из свободных городских земель.

Кадастровый квартал 61:48:0030190.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объектов. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определённым градостроительным регламентом для территориальной зоны ОД, согласно статье 23 Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденным решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск».

Схема расположения территории в границах проекта планировки.



Описание смежных участков:

с северо-запада – земли объектов общественно-делового значения,
с юго-запада – земли общего пользования, улица Морская,
с юго-востока – земля общего пользования,
с северо-востока, востока – земли железнодорожного транспорта.

Архитектурно-планировочные решения

Документация по планировке территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск». Рассматриваемый проект планировки территории предусматривает строительство зданий магазинов и объекта общественного питания. Так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству проектируемой территории для создания комфортной среды.

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;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий.

Предусматривается устройство парковки, тротуаров и освещения прилегающей территории.

Ведомость жилых и общественных зданий

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество квартир	Количество зданий	Площадь, кв.м		Строительный объем, куб.м
					застройки здания	общая здания	
1	Кафе	1	-	1	75,65	71,80	226,95
2	Магазин	1	-	1	1672,55	1620,00	10035,3
3	Магазин	1,2	-	1	2040,46	2945,22	17340,0

Определение параметров систем транспортного обслуживания

Проектом планировки предусмотрена модернизация улично-дорожной сети в увязке с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой, предусмотренной генеральным планом, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Автомобильное движение

Новая застройка располагается вдоль магистральной улицы Морской. Въезд на территорию не ограничен.

Пешеходное движение

На территории застройки предусмотрено устройство тротуаров, для обеспечения беспрепятственного передвижения пешеходов и МГН по территории. Ширина тротуара вдоль проезда составляет 2,0 м.

Общественный пассажирский транспорт

Общественный пассажирский транспорт располагается в шаговой доступности. Движение пассажирского транспорта осуществляется по магистральной улице Морская. Остановочные пункты располагаются в радиусе 50 м от проектируемой территории.

Хранение транспорта

На проектируемой территории, прилегающей к зданиям, предусмотрено размещение гостевых автостоянок для кратковременного хранения автомобилей. При устройстве автостоянок для кратковременного хранения автомобилей предусматриваются специально оборудованные машино-места шириной 2,5 метра и машино-места для маломобильных групп населения шириной 3,6 метра.

Расчет требуемого количества мест стоянок временного хранения автомобилей:

Согласно СП 42.13330.2016 приложение Ж на 50 м² общей площади требуется 1 машино-место. Общая площадь составляет 4565,0 м², тогда согласно таблицы требуется 91 машино-место.

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Организации рельефа участка выполнена с учетом использования существующего рельефа и прилегающей автодороги. Планировки территории выполнена с учетом сбора дождевых и талых вод со всей территории застройки.

Отвод поверхностных стоков с территории участков предполагается обеспечить уклонами рельефа и вертикальной планировкой. Основной сбор и отвод

поверхностных стоков с проектируемой территории предлагается осуществлять вдоль внутреннего проезда самотеком на уличную магистраль с ливневой канализацией.

Определение параметров инженерного обеспечения

Настоящим разделом выявляются вопросы обеспечения на проектируемой территории:

- хозяйственно-питьевого водопровода;
- хозяйственно-бытовой канализации;
- ливневой канализации;
- электроснабжения;
- теплоснабжения.
- газоснабжения.

Разделы предлагается разработать по индивидуальному проекту

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Проектируемая территория представлена строительством магазина. Проектом предусмотрен проезд с твердым асфальтовым покрытием, рассчитанным на нагрузку от пожарных автомобилей. Подъезд к земельному участку осуществляется с продольной стороны. Ширина подъезда пожарной техники составляет 4,0 м.

При проектировании на дальнейших стадиях необходимо учитывать:

- во всех помещениях объекта торговли (кроме санузлов) должна быть предусмотрена установка автономных пожарных извещателей; дверные блоки выходов на кровлю, входа в электрощитовую, должны быть противопожарными, металлическими;
- двери в помещениях должны открываться по ходу эвакуации из здания.

Проектом должно быть предусмотрено применение всех отделочных и строительных материалов, конструкций и оборудования, только сертифицированного для применения в России, в том числе сертификатами пожарной безопасности.

Мероприятия по обеспечению доступной среды для МГН

В целях доступности для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями (люди преклонного возраста, с временным или длительными нарушениями здоровья, функций движения и ориентации), согласно СП 35-102-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», в проекте предусматривается устройство пешеходного тротуара доступного МГН.

Пути движения маломобильных групп населения оборудуются указательными, предупреждающими и информационными знаками в соответствии с нормами. Ширина тротуаров в 2 м позволяет беспрепятственно разъезжаться людям на инвалидных креслах или детским коляскам.

При проектировании магазина, для удобства маломобильных групп населения, предусмотреть оборудование входов пандусами или подъемниками. На гостевой автостоянке выделены специальные места для автомашин инвалидов.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью принята не более 0,04 м.

Мероприятия по охране окружающей среды

Атмосферный воздух

Проектом не предусматривается развитие каких-либо отраслей хозяйства на данной территории. Источниками загрязнения атмосферного воздуха на территории застройки будут являться двигатели автомобилей при их парковке и маневрировании по территории.

Основным фактором загрязнения атмосферного воздуха в данном районе останется автотранспорт, движущийся по автодорогам. Для улучшения условий вблизи автодорог необходимо сохранять имеющуюся растительность.

Поверхностные воды

На время строительства значительно возрастёт антропогенная нагрузка на природный ландшафт. Использование строительной техники (автокраны, бетономешалки, самосвалы и т.д.) приведёт к загрязнению поверхностного стока нефтепродуктами. Возможно загрязнение грунтовых вод (особенно верховодки), залегающих на небольшой глубине или вскрытых во время строительства. Вероятно общее захламливание прилегающих территорий. Для минимизации антропогенного воздействия на исследуемую территорию и сохранения природных ландшафтов во время строительства и в период эксплуатации необходимо проведение водоохраных мероприятий.

Санитарная очистка

На рассматриваемой территории предлагается организация планово-регулярной контейнерной системы очистки от мусора с применением несменяемых мусоросборников.

Все процессы сбора и удаления отходов должны производиться наиболее герметично, насколько это технически возможно.

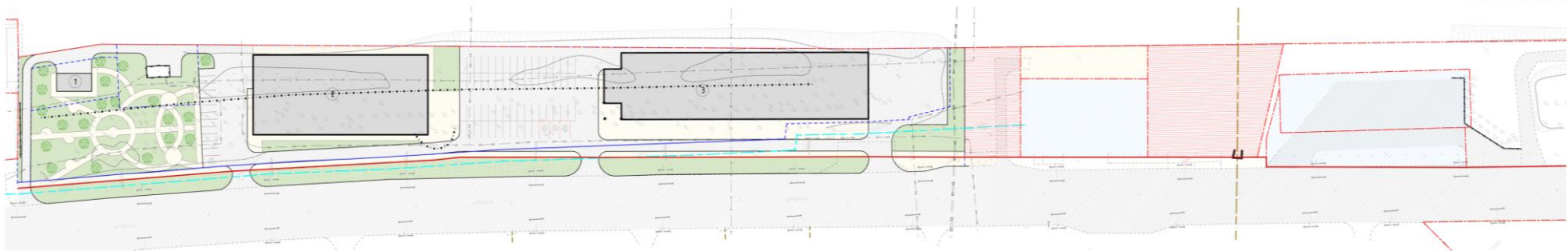
Выводы

Проектируемое строительство с учётом планировочных ограничений и предложенных мероприятий не окажет отрицательного воздействия на природную среду.

Функционально-планировочный баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь покрытия, м ²	В т.ч. за границей з.у.
1	Проектируемая территория (всего)	11550,0	-
2	Площадь застройки	3788,66	-
3	Площадь под тротуарами и отмостками	1959,20	-
4	Площадь под автомобильными дорогами и парковками	3923,90	-
5	Площадь озеленения	1878,24	-

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Чертеж планировки территории. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | | | |
|--|---------------------------|----------|-----------|
| --- Граница существующих земельных участков | Дороги, проезды, парковки | Газоны | Парковки |
| - - - Граница формируемых земельных участков | Парковка для МГН | Тротуары | АЗС |
| — Красная линия | | | Модульные |

1. Проект планировки и межевания территории разработан на топографической основе, выполненной ООО "ТехАС".
2. Система МСК81. Система Высел-Болотинская.

К-209.02-198-ПМТ									
Ростовская обл., г.Волгодонск, ул. Народная									
Изм.	Экз.	Лист	Ф.И.О.	Место	Дата	Проект планировки и межевания территории №02-198-ПМТ			
Разработчик	Д.С.Сидорова	15.10				Листов	1	Лист	
Исполнитель	В.С.Сидорова	15.10				П	1		
Генеральный директор	В.С.Сидорова	15.10				Чертеж планировки территории № 1500			
						ООО "КАДР-А"			
						г.Волгодонск, 2018г.			

Квадр-А



ООО «КВАДР-А»

Свидетельство СРО № П-039-Н0225-25062014

Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Морская

**Проект межевания
части кадастрового квартала
61:48:0030190 вдоль ул. Морская**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

К-209.02-19В – ППМТ

Главный архитектор проекта



Г. А. Стариков

Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Введение.

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030190 в районе земельного участка по ул. Морская, 51 в городе Волгодонске, Ростовской области разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ № К-209.02-19В;
- топографической съемки земельного участка в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2019 году;
- постановления Администрации города Волгодонска от 22.05.2019 № 1268 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030190 вдоль ул. Морская»

Целью работы является:

- формирование земельных участков для объекта торговли и территорий общего пользования;
- решение вопросов межевания земельных участков;
- установление красных линий;
- установление охранных зон существующих инженерных сетей.

Образуемые и изменяемые земельные участки.

Земельные участки формируются:

- 61:48:0030190:ЗУ1, площадью 431,1 м², путем образования из свободных городских земель, а так же установления части земельного участка 61:48:0030190:ЗУ1/чзу1 площадью 61,5 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;
- 61:48:0030190:ЗУ2, площадью 595,7 м², путем образования из свободных городских земель;
- 61:48:0030190:ЗУ3, площадью 10193,3 м², путем образования из свободных городских земель, а так же установления частей земельного участка 61:48:0030190:ЗУ3/чзу1, площадью 179,1 м², и 61:48:0030190:ЗУ3/чзу2, площадью 532,2 м², с целью обременения охранной зоной инженерных сетей. Так же проектом предполагается перенос инженерных сетей на указанном участке по отдельно разработанному проекту, части земельного участка с целью обременения охранной зоной инженерных сетей установить после переноса сетей;
- 61:48:0030190:ЗУ4, площадью 329,9 м², путем образования из свободных городских земель;

Красные линии.
Таблица координат

№ ТОЧКИ	X	Y
1к	453732.82	2389462.15
2к	453729.84	2389465.55
3к	453683.62	2389517.93
4к	453679.29	2389522.61
5к	453635.87	2389569.43
6к	453630.16	2389576.32
7к	453600.09	2389605.41
8к	453595.46	2389609.77
9к	453528.56	2389674.77
10к	453504.48	2389697.86
11к	453490.53	2389711.30
12к	453458.84	2389741.86
13к	453431.54	2389768.31
14к	453429.31	2389770.46
15к	453426.98	2389768.06
16к	453377.01	2389816.07
17к	453357.33	2389835.63

Чертеж нежевания территории. М 1:500



Экспликация частей земельных участков				
№ п/п	Условное обозначение на плане	Наименование обозначения земельного участка	Площадь земельного участка, м²	Примечание
1	6148-0030190-3У3/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	615	
2	6148-0030190-3У3/чзп1	Охранная зона инженерных сетей	179,1	
3	6148-0030190-3У3/чзп2	Охранная зона инженерных сетей	532,2	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-----	Граница существующих земельных участков		4.6 Общественное питание
- - - - -	Граница формируемых земельных участков		4.4 Магазины
-----	Граница сквериков		3.11 Предоставление коммунальных услуг
+	Поборные точки трассы ЭУ		12.6.1 Улично-дорожная сеть
-----	Красная линия		4.6.1 Граница зон с особыми условиями использования территорий

1. Проектом предполагается перенос инженерных сетей на указанном участке по отдельно разработанному проекту, части земельного участка с целью обременения охранной зоной инженерных сетей установить после переноса сетей.

				К-209.02-198-ПМТ			
				Рославская обл., г. Вологодский, ул. Марская			
Имя	Фамилия	Дата	Возраст	Примечание	Степень	Лист	Листов
Рязань	Александр	03.19		Примечание: с жилищной частью			
Проверил	Булалек	03.19		кадастрового бюро: 614-033950			
Гип	Булалек	03.19		Мин. ул. Марская	П	7	
				Чертеж нежилой территории			
				М 1:500			
							ООО "КВАЛ" - г. Вологодский, 201

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

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ1 согласно статье 23 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): «4.6 Общественное питание»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ2 согласно статье 23 Правил: «3.1.1 Предоставление коммунальных услуг»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ3 согласно статье 23 Правил: «4.4 Магазины»;

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030190:ЗУ4 согласно статье 23 Правил: «12.0.1 Улично-дорожная сеть».

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова