Администрация
города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ № _____

г. Волгодонск

Об утверждении документации
по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)
части кадастрового квартала
61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11

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 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11 от 24.12.2019, заключение о результатах публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11 от 26.12.2019, на основании заявления Гордиенко Г.В.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1 Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11 (приложение № 1).

2 Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11 (приложение № 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 _____ № _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО ИЦ "ФЕНИКС"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
Шифр: 330-10/19-ППТ.ПЗ

Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11

Адрес: Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, часть кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11

Заказчик: Гордиенко Г.В.

ГИП Гаврилова Е. В.

г. Волгодонск, 2019г.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11 разработан ООО ИЦ «ФЕНИКС» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

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;

2. Постановление Администрации города Волгодонска от 03.07.2019 № 1665 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельных участков по ул. Химиков, 11».

3. Топографическая съемка в М 1:500, выполненная ООО «Архпроект» 09.2019.

4. 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.

Целью работы является:

- обеспечение устойчивого развития проектируемой территории;
- перераспределение существующего земельного участка с целью увеличения эффективности его использования и расширения территорий возможного строительства;
- 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.
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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 части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11 в городе Волгодонске Ростовской области.

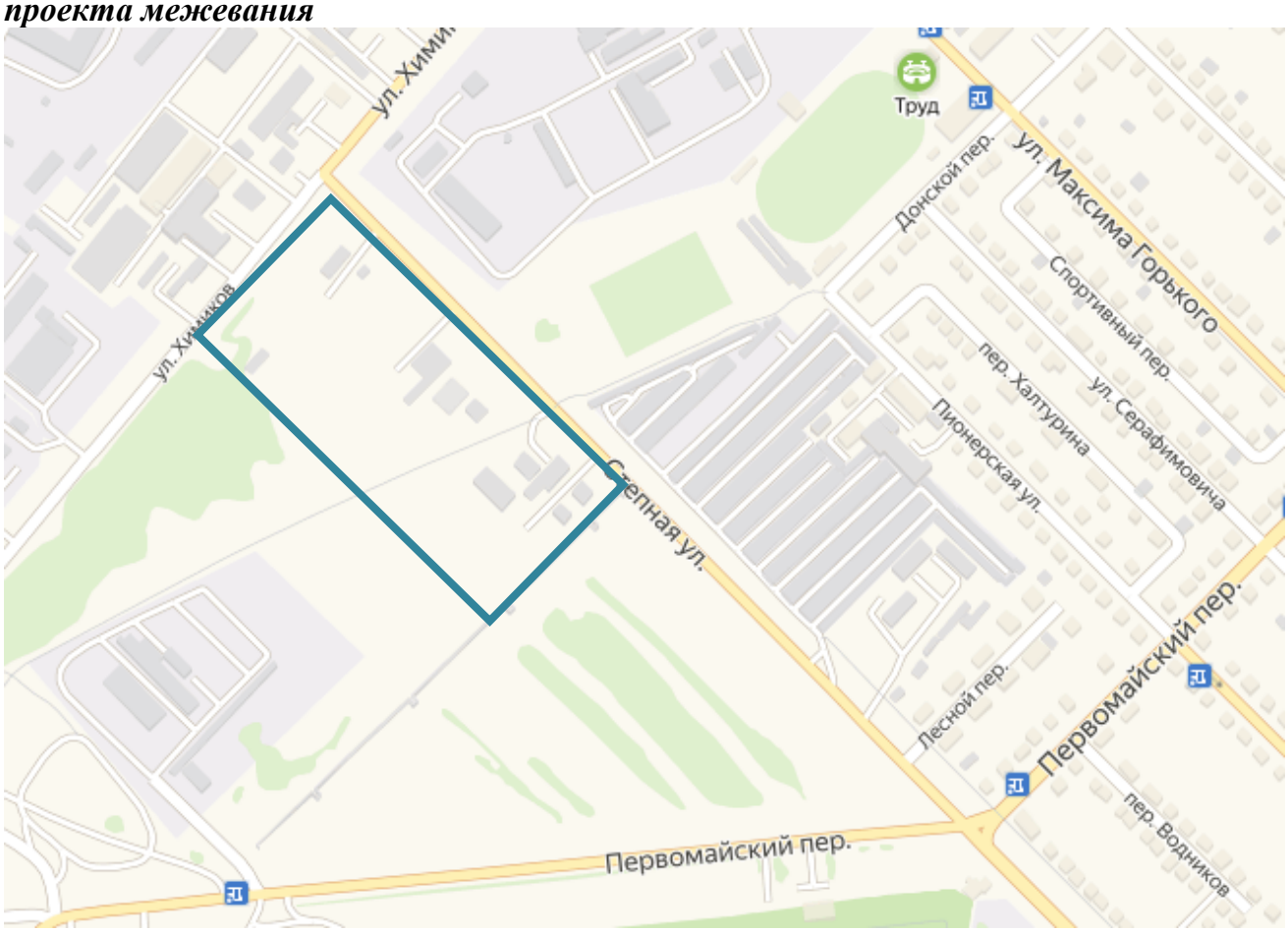
Категория земель – земли населенных пунктов.

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), территория проектирования расположена в производственно-коммунальной зоне первого типа (П-1/09).

Проектом планировки предусмотрено формирование земельных участков с целью приведения в соответствие документов кадастрового учета и фактического размещения объектов на проектируемой территории, перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:48:0080104:386. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными Правилами для территориальной зоны П-1.

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 территории проектирования, 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 и Правил, 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 земельного участка по ул. Химиков, 11 в городе Волгодонске Ростовской области. На данной территории расположены земельные участки с оформленной правоустанавливающей документацией.

Основным принципом организации территории в рамках проекта планировки территории является повышение эффективности её использования и уплотнения сложившейся застройки. Планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными Правилами для территориальной зоны П-1.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

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

- магистральные улицы общегородского значения: (регулируемого движения) – ул. Степная и ул. Химиков;
- улицы и проезды местного значения – ул. Химиков;
- подъездные пути;
- пешеходные дорожки.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: высадку 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:

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 АО «Донэнерго».

Газоснабжение

Источником газоснабжения является существующие сети газопровода.

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. Степная. 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 п.1, части 1. ст. 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 определены границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны соответствующие чертежи на основе топографической съемки территории.

Проект планировки и межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11

Чертеж планировки территории М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы существующих участков
- Границы формируемых земельных участков
- Границы кадастрового квартала
- 61:48:0030404:7 — Кадастровые номера земельных участков
- Дороги городского значения
- Подъездные пути, асфальтовое покрытие
- Газоны, зеленые насаждения
- Пешеходные дорожки
- Объекты производственного и складского назначения
- Автоцентр
- Сервисный центр

1. Проект планировки и межевания территории разработан на топографической основе, выполненной ООО "Архпроект", 09.2019.
2. Система МСК-61. Система высот – Балтийская.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	330-10/19-ППТ		
						Ростовская обл, г. Волгодонск, часть кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11		
ГИП		Гаврилова			10.19	Проект планировки и межевания территории	Стадия: П	Лист: 1 / Листов:
Проверил		Грибут			10.19			
Разраб.		Рябова			10.19			
						Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО ИЦ "ФЕНИКС"	

формат А-2

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от _____ № _____

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО ИЦ "ФЕНИКС"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
Шифр: 330-10/19-ПМТ.ПЗ

Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11

Адрес: Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, часть кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11

Заказчик: Гордиенко Г.В.

ГИП Гаврилова Е. В.

г. Волгодонск, 2019г.

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11 разработан ООО ИЦ «ФЕНИКС» 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;

2. Постановление Администрации города Волгодонска от 03.07.2019 № 1665 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельных участков по ул. Химиков, 11».

3. Топографическая съемка в М 1:500, выполненная ООО «Архпроект» 09.2019.

4. 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.

Целью работы является:

- перераспределение существующего земельного участка с целью увеличения эффективности его использования и расширения территорий возможного строительства;

- решение вопросов межевания земельных участков.

1. ОБРАЗУЕМЫЕ И ИЗМЕНЯЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

Образуется один земельный участок:

− 61:48:0030404:ЗУ1, площадью 5541,5 м^2, путем перераспределения между участком 61:48:0030404:386 и свободными городскими землями 61:48:0030404:т1, а так же установления части земельного участка 61:48:0030404:ЗУ1/чзу1, площадью 1249,7 м^2 с целью обременения охранной зоной инженерных коммуникаций и 61:48:0030404:ЗУ1/чзу2, площадью 186 м^2 с целью обременения охранной зоной инженерных коммуникаций.

Проект планировки и межевания территории части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11

Чертеж межевания территории. М 1:1000

Экспликация земельных участков

Условное обозначение	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Примечание
61:48:0030404:ЗУ1 в том числе: 61:48:0030404:386, 61:48:0030404:m1	5541,5	Производственная база*	Перераспределение
61:48:0030404:4279	9886	производственные базы и предприятия*	Существующий
61:48:0030404:4278	2615	производственные базы и предприятия*	Существующий
61:48:0030404:213	2606	производственные базы и предприятия, магазины*	Существующий
61:48:0030404:334	8504	строительство производственной базы*	Существующий
61:48:0030404:141	2891	Наружный газопровод высокого давления*	Существующий
61:48:0030404:7	49984	городские леса*	Существующий

* Вид разрешенного использования указан в соответствии с данными публичной кадастровой карты. Согласно ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, разрешенным использованием образуемых земельных участков признается разрешенное использование земельных участков, из которых при перераспределении образуются земельные участки.

Экспликация ограничений

Условное обозначение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки
61:48:0030404:ЗУ1/чзу1	1249,7	Охранная зона инженерных коммуникаций
61:48:0030404:ЗУ1/чзу2	186	Охранная зона инженерных коммуникаций

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы существующих участков
- Границы формируемых земельных участков
- Границы кадастрового квартала
- 61:48:0030404:7 — Кадастровые номера земельных участков
- 61:48:0030404:ЗУ1 — Условный номер формируемого земельного участка
- 8 — Поворотные точки границ земельных участков
- Границы ограничений формируемого земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	330-10/19-ПМТ		
						Ростовская обл, г. Волгодонск, часть кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Химиков, 11		
ГИП		Гаврилова			10.19	Проект планировки и межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Грибут			10.19		П	7	
Разраб.		Рябова			10.19				
						Чертеж межевания территории. М 1:500	ООО ИЦ "ФЕНИКС"		

формат А-2

2. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030404:ЗУ1 «Производственная база» принят в соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (разрешенным использованием образуемых земельных участков признается разрешенное использование земельных участков, из которых при перераспределении образуются земельные участки).

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска И.В. Орлова