

**Администрация
города Волгодонска**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07.09.2021 № 1765

г. Волгодонск

**Об утверждении документации
по планировке территории (проект планировки и проект межевания)
части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка
по улице Степная, 16/1**

В соответствии со статьями 8, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Город Волгодонск», Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденным решением Волгодонской городской Думы от 24.05.2018 № 33, во исполнение постановления Администрации города Волгодонска от 06.11.2019 № 2761 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по улице Степная, 16/1, рассмотрев заявление директора Семенюка В.В. Общества с ограниченной ответственностью «Полесье» о согласовании проекта планировки и проекта межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по улице Степная, 16/1, с учётом протокола общественных обсуждений документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по улице Степная, 16/1 от 31.07.2021, заключения о результатах общественных обсуждений документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по улице Степная, 16/1 от 31.07.2021,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить основную часть документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по улице Степной, 16/1, разработанную Обществом с ограниченной ответственностью «Инженерный центр «Феникс» - шифр: 344-12/19-ППТ и ПМТ в составе:

1.1. Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображены: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, характеристика территории в границах проекта планировки территории, определение парков планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерного обеспечения, необходимых для развития территорий, согласно приложению № 1 к постановлению.

1.2. Чертеж межевания территории: границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, согласно приложению № 2 к постановлению.

1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. согласно приложению № 3 к постановлению.

2. Пресс-службе Администрации города Волгодонска (С.М. Черноусова) опубликовать постановление в газете «Волгодонская правда» в течение семи дней с даты принятия постановления.

3. Общему отделу Администрации города Волгодонска (Н.В. Чуприна) разместить постановление на официальном сайте Администрации города Волгодонска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

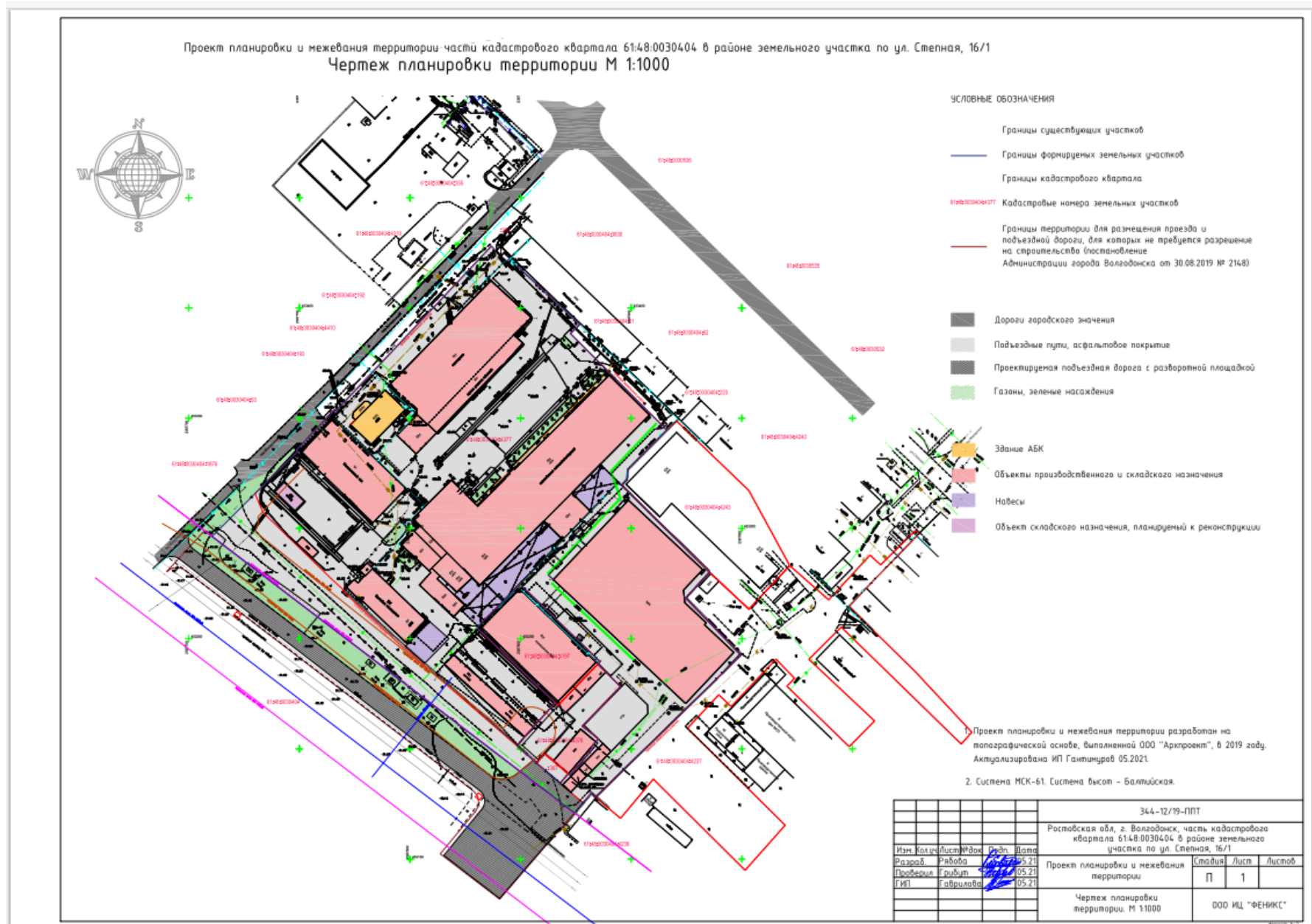
5. Контроль за исполнением постановления возложить на главного архитектора города Волгодонска М.В. Голубева.

Глава Администрации
города Волгодонска

В.П. Мельников

Постановление вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонск

Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Волгодонска
от 07.09.2021 № 1765



Содержание

Введение

1. Характеристика территории в границах проекта планировки территории
- 1.2 Схема расположения территории в границах проекта планировки, 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
- 2.2 Организация движения транспорта и пешеходов
- 2.3 Озеленение и благоустройство территории
- 2.4 Организация рельефа
- 2.5 Инженерное обеспечение
- 2.6 Охрана окружающей среды
- 2.7 Противопожарные мероприятия
- Заключение

Графическая часть

1. Чертеж планировки территории.
2. Схема расположения элемента планировочной структуры.
3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
4. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории.
5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Степная, 16/1 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 06.11.2019 № 2761 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельных участков по ул. Степная, 16/1»

3. Топографическая съемка в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2019 году. Актуализирована ИП Гантимуров 05.2021 г.

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. Степная, 16/1 в городе Волгодонске Ростовской области.

Категория земель – земли населенных пунктов.

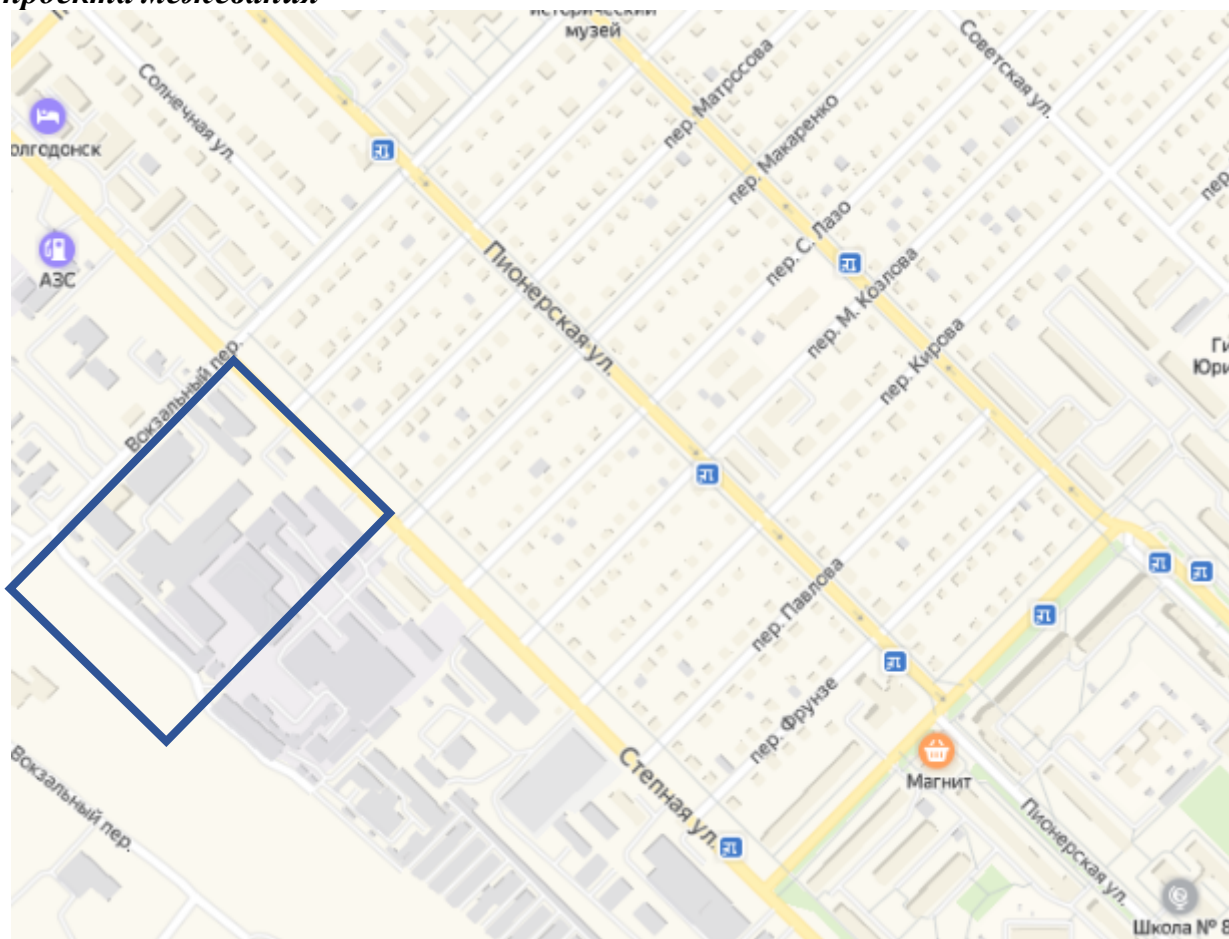
В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденными решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 (далее – Правила), территория проектирования расположена в производственно-коммунальной зоне второго типа (П-2/07).

Проектом планировки предусмотрено формирование земельных участков с целью увеличения эффективности использования территории и расширения зоны возможного строительства, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:48:0030404:4377. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными Правилами 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

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. Степная, 16/1 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-2.

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;
- улицы и проезды местного значения – пер. Вокзальный;
- подъездные пути;
- пешеходные дорожки.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси.

Проектом планировки предлагается организация подъездного пути с разворотной площадкой к земельным участкам с пер. Вокзального, что повысит эффективность и удобство использования территории производственных баз и промышленных предприятий.

Постановлением Администрации города Волгодонска от 30.08.2019 № 2148 предоставлено разрешение ООО «Полесье» на размещение проезда и подъездной дороги, для которых не требуется разрешение на строительство, в районе улицы Степной, 16/1 в течение 15 лет.

При организации подъездной дороги проектную документацию необходимо согласовать с инспектирующими и эксплуатирующими инженерные коммуникации организациями.

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 являются 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 и пер. Вокзальный. 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».

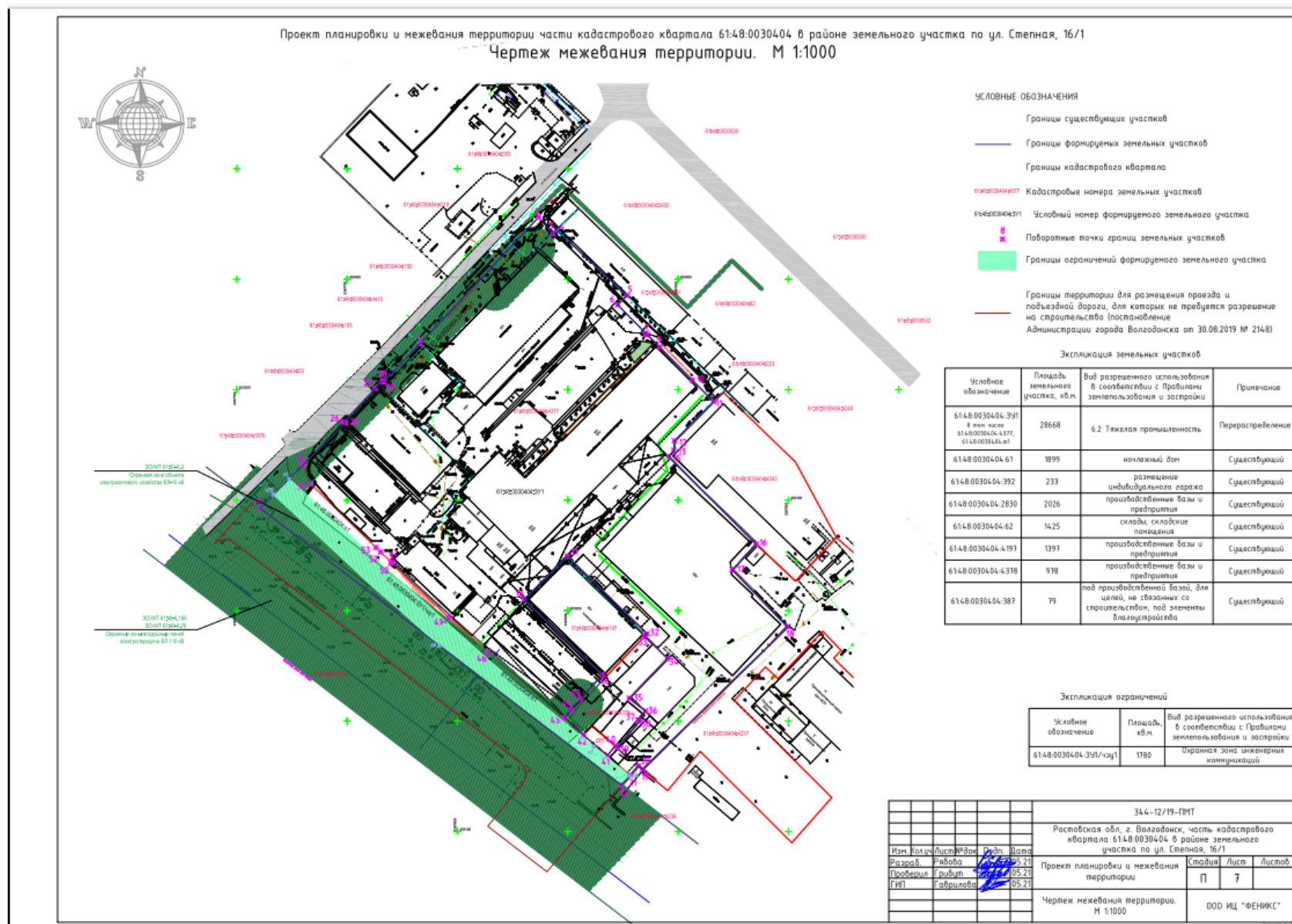
Предусматриваются основные и второстепенные подъезды для аварийно-спасательной техники, согласно п.1, части 1. ст. 90 123-ФЗ.

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.

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Волгодонска
от 07.09.2021 № 1765



Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Содержание

Введение

1. Образуемые и изменяемые земельные участки
2. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков
3. Таблицы координат формируемых земельных участков

Графическая часть

1. Чертеж межевания территории

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельного участка по ул. Степная, 16/1 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 06.11.2019 № 2761 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания части кадастрового квартала 61:48:0030404 в районе земельных участков по ул. Степная, 16/1)»
3. Топографическая съемка в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2019 году. Актуализирована ИП Гантимуров 05.2021 г.;
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 28668 м², путем перераспределения между участком 61:48:0030404:4377 и свободными городскими землями 61:48:0030404:т1, а так же установления части земельного участка 61:48:0030404:ЗУ1/чзу1, площадью 1780 м² с целью обременения охранной зоной инженерных коммуникаций.

2. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка 61:48:0030404:ЗУ1: код 6.2 «Тяжелая промышленность» принят в соответствии со статьей 27 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Волгодонск».

3. ТАБЛИЦЫ КООРДИНАТ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица 3.1 Земельный участок 61:48:0030404:ЗУ1

Условный номер земельного участка: 61:48:0030404:ЗУ1		
Площадь земельного участка: 28668 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	453370.91	2387783.09
2	453428.12	2387836.84
3	453420.59	2387843.1
4	453422.33	2387844.88
5	453392.6	2387876.8
6	453388.4	2387872.58
7	453375.47	2387885.42
8	453374.21	2387886.68
9	453369.27	2387891.58
10	453354.35	2387906.42
11	453344.63	2387916.05

12	453326.87	2387898.43
13	453322.41	2387898.06
14	453319.75	2387895.73
15	453318.65	2387896.65
16	453280.09	2387935.43
17	453268.39	2387924.67
18	453242.5	2387949.64
19	453177.97	2387883.93
20	453179.75	2387881.9
21	453175.54	2387878.2
22	453171.05	2387874.26
23	453296.4	2387710.52
24	453315.82	2387729.99
25	453334.9	2387749.24
26	453335.49	2387748.57
27	453351.63	2387763.77
28	453354.04	2387766.06
29	453353.44	2387766.66
30	453255.03	2387830.21
31	453274.68	2387849.74
32	453239.53	2387885.92
33	453238.47	2387884.86
34	453228.33	2387895.17
35	453210.32	2387877.87
36	453204.57	2387885.19
37	453200.6	2387881.86
38	453199.98	2387882.59
39	453188.07	2387872.41
40	453188.78	2387871.53
41	453184.45	2387867.97
42	453193.65	2387857.13
43	453201.23	2387848.56

44	453205.25	2387851.69
45	453209.95	2387855.87
46	453220.94	2387865.63
В том числе 61:48:0030404:4377 (25902 м²)		
1	453370.91	2387783.09
2	453428.12	2387836.84
3	453420.59	2387843.1
4	453422.33	2387844.88
5	453392.6	2387876.8
6	453388.4	2387872.58
7	453375.47	2387885.42
8	453374.21	2387886.68
9	453369.27	2387891.58
10	453354.35	2387906.42
11	453344.63	2387916.05
12	453326.87	2387898.43
13	453322.41	2387898.06
14	453319.75	2387895.73
15	453318.65	2387896.65
16	453280.09	2387935.43
17	453268.39	2387924.67
18	453242.5	2387949.64
19	453177.97	2387883.93
20	453179.75	2387881.9
21	453175.54	2387878.2
41	453184.45	2387867.97
40	453188.78	2387871.53
39	453188.07	2387872.41
38	453199.98	2387882.59
37	453200.6	2387881.86
36	453204.57	2387885.19
35	453210.32	2387877.87

34	453228.33	2387895.17
33	453238.47	2387884.86
32	453239.53	2387885.92
31	453274.68	2387849.74
30	453255.03	2387830.21
46	453220.94	2387865.63
45	453209.95	2387855.87
44	453205.25	2387851.69
43	453201.23	2387848.56
47	453201.45	2387848.31
48	453233.90	2387811.03
49	453246.91	2387795.94
50	453271.46	2387769.81
51	453271.83	2387770.29
52	453276.47	2387765.17
53	453278.56	2387763.03
54	453307.31	2387733.50
В том числе 61:48:0080101:Т1 (2766 м²)		
21	453175.54	2387878.2
22	453171.05	2387874.26
23	453296.4	2387710.52
24	453315.82	2387729.99
54	453307.31	2387733.50
53	453278.56	2387763.03
52	453276.47	2387765.17
51	453271.83	2387770.29
50	453271.46	2387769.81
49	453246.91	2387795.94
48	453233.90	2387811.03
47	453201.45	2387848.31
43	453201.23	2387848.56
42	453193.65	2387857.13

41	453184.45	2387867.97
----	-----------	------------

Часть земельного участка 61:48:0030404:ЗУ1/чзу1

Условный номер земельного участка: 61:48:0030404:ЗУ1/чзу1		
Площадь земельного участка: 1780 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
п1	453309.55	2387823.71
п2	453307.65	2387725.89
п3	453269.53	2387766.92
п4	453255.93	2387782.57
п5	453225.09	2387817.01
п6	453211.82	2387833.19
п7	453188.44	2387861.86
п8	453175.30	2387877.98
22	453171.05	2387874.26
п9	453234.25	2387791.71
п10	453248.44	2387775.94
п11	453262.10	2387760.22
п12	453300.21	2387719.21
п13	453302.48	2387716.61

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова

