

**Администрация
города Волгодонска**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.10.2021 № 2059

г. Волгодонск

**О внесении изменений в постановление Администрации города
Волгодонска от 11.03.2019 № 575 «Об утверждении документации по
планировке территории (проект планировки и проект межевания) части
микрорайона А»**

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 общественных обсуждений документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона А» от 05.07.2021, заключение о результатах общественных обсуждений документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона А» от 05.07.2021, на основании заявления Кудрявцева Г.Г.

ПОСТАНОВЛЯЮ :

1 Внести в постановление Администрации города Волгодонска от 11.03.2019 № 575 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона А» следующие изменения:

1.1 Приложение №1 изложить в новой редакции согласно приложению № 1.

1.2 Приложение №2 изложить в новой редакции согласно приложению № 2.

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.

И.о. главы Администрации
города Волгодонска

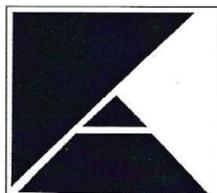
С.М. Макаров

Постановление вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Приложение № 1 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 06.10.2021 № 2059

Приложение № 1 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 11.03.2019 № 575

Квадр-А



ООО «К В А Д Р - А»

Свидетельство СРО № П-039-Н0225-25062014

Ростовская область, г. Волгодонск,
пересечение улицы Энтузиастов и проспекта Строителей

**Проект планировки
части микрорайона А**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

К-176.09-18В – ППМТ

Главный архитектор проекта



П.А. Стариков

2021

1. *Определение параметров планируемого строительства*

Характеристика участка строительства

Отведенный под застройку участок расположен в Ростовской области, г. Волгодонск, ул. Энтузиастов, 19а.

Проектируемый участок включает в себя участки с кадастровыми номерами: – № 61:48:0040206:20; № 61:48:0040206:4025; № 61:48:0040206:6;

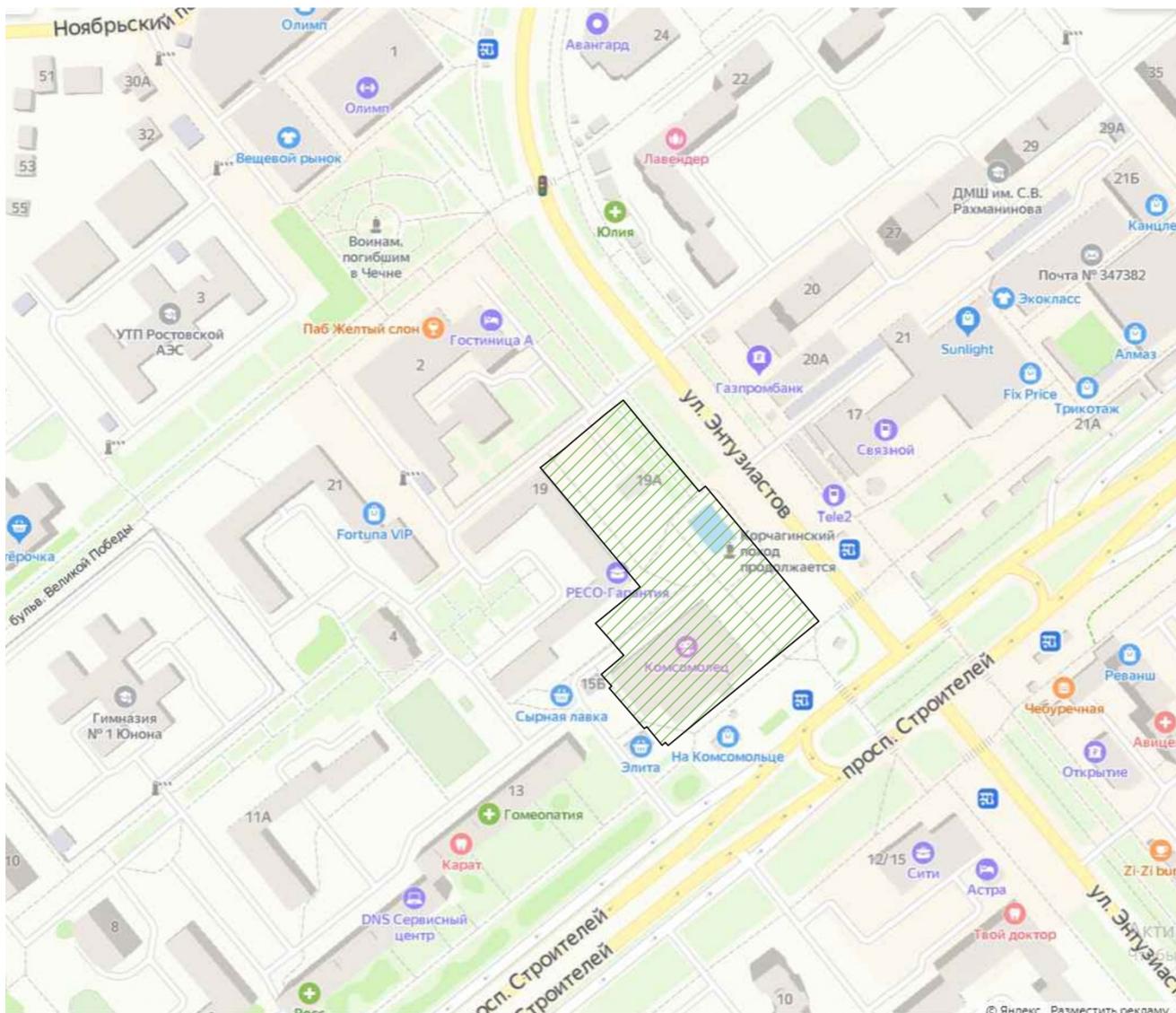
Площадь образуемых участков: – 0.18592 га, 0.1776 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф площадки спокойный. Прослеживается общий уклон территории в направлении ул. Энтузиастов и проспекта Строителей. На территории располагаются кафе, кинотеатр, парковки автотранспорта, пешеходные бульвары, площадь, фонтан, газоны с зелеными насаждениями.

Абсолютные отметки проектируемого участка 52.3 – 50.65 метра.

Схема отведенного под застройку участка



Описание смежных участков:

- с северо-запада – земли общего пользования внутренний проезд,
- с запада - земли многоквартирных жилых домов.
- с юго-запада – земли многоэтажного многоквартирного жилого дома.
- с юго-востока – земли общего пользования, проспект Строителей.
- с северо-востока – земли общего пользования, улица Энтузиастов.

Архитектурно-планировочные решения

Рассматриваемый проект планировки и межевания территории является частью микрорайона А и предусматривает реконструкцию существующего здания кафе под магазин. Архитектурно-планировочное решение, предусмотренное проектом планировки и межевания территории, основано

на решениях генерального плана города и сложившейся планировочной структуре, с учетом ранее принятых градостроительных решений.

Реконструкция кафе под магазин (предлагается разработать по индивидуальному проекту) дополнит архитектурно-пространственный силуэт площади Комсомольской и добавит выразительности развертке по ул. Энтузиастов. Так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству проектируемой территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

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.

В зоне реконструкции кафе предусматривается устройство парковки, тротуара доступного МГН 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		общая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Магазин	2	-	1	610,1	610,1	-	-	5300,9	5300,9
2	Кинотеатр	2	-	1	1920,1	1920,1	-	-	28801	28801

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

Связь новой застройки с существующими улицами осуществляется с помощью внутреннего проезда от ул. Энтузиастов. Въезд на территорию не ограничен.

Пешеходное движение

На территории застройки предусмотрена реконструкция существующего тротуара. Реконструкция тротуаров и бульвара обеспечивает беспрепятственное передвижение 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 примыкающей магистральной улице – ул. Энтузиастов и проспекту Строителей. Остановочные пункты располагаются в радиусе 100 м от проектируемой территории.

Хранение транспорта

Для временного хранения индивидуального автотранспорта проектом предусматривается парковка, размещаемая на территории реконструируемого кафе под магазин, вместимостью 15 м/мест, включая 2 м/места для маломобильных групп населения;

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Организации рельефа участка выполнена с учетом использования существующего рельефа и прилегающих автодорог. 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 по уклонам мощения пешеходных бульваров и вдоль внутреннего проезда самотеком на уличные магистрали 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 одной продольной стороны. Ширина подъездов пожарной техники составляет более 6м.

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. Выемка грунтов, перевозка сыпучих материалов, нарушение почвенного слоя вблизи строительных площадок приведет к увеличению концентрации взвешенных веществ в речных водах. 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 водоохранных 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	Земельный участок	9190,27	-
2	Площадь земельного участка для размещения магазина ЗУ1	1859,0	-
3	Площадь под тротуарами и отмосткой ЗУ1	437,0	-
4	Площадь под парковками ЗУ1	415,60	-
5	Площадь озеленения ЗУ1	395,8	-
6	Площадь застройки ЗУ1	610,8	-

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж планировки территории. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемой территории
- Границы существующих участков
- Границы проектируемых участков
- Красные линии
- Линия отступа проектируемой территории от красных линий
- Дороги, проезды, отмостки
- Газоны
- Тротуары, площади и спортивная площадка
- Парковка с местами для МГН (10%)
- Зеленые насаждения

1. Проект планировки и межевания территории разработан на топографической основе, выполненной ООО "ГеоКОС".
2. Система МСК61. Система высот-Балтийская.

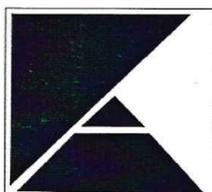
К-176.09-18В-ППМТ					
Ростовская обл, г. Волгодонск, пересечение улицы Энтузиастов и проспекта Строителей					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Великоцкий	А.В.			02.21
Проверил	Бцзлак				02.21
ГИП	Бцзлак				02.21
				Стадия	Лист
				П	1
				ООО "КВАДР-А" г. Волгодонск	

Формат А3с

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 06.10.2021 № 2059

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 11.03.2019 № 575

Квадр-А



ООО «КВАДР - А»

Свидетельство СРО № П-039-Н0225-25062014

Ростовская область, г. Волгодонск,
пересечение улицы Энтузиастов и проспекта Строителей

**Проект межевания
части микрорайона А**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

К-176.09-18В – ППМТ

Главный архитектор проекта



И. А. Стариков

2021

Введение

Ишв. №	
Подпись и дата	
Взам. ишв. №	

Проект межевания границ территории части микрорайона А по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, пересечение улицы Энтузиастов и проспекта Строителей

на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ № К-176.09-18В;
- правоустанавливающих документов на земельный участок;
- топографической съемки земельного участка, выполненной ООО «ГЕОКОС» в 2020 году в М 1:500;
- постановления Администрации города Волгодонска от 08.04.2021 № 52.5-07/574 «О внесении изменений в ранее утвержденный проект планировки и межевания территории части микрорайона А»;

Целью работы является:

- упорядочивание границ земельных участков, формирование земельных участков для объекта торговли и территорий общего пользования;
- решение вопросов межевания земельных;
- установление границ общего пользования;
- перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:48:0040206:20;
- исключение изломанности границ.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее сформированных земельных участков в границах зон проектирования, согласно проекту планировки территории. Чертеж межевания территории разработан на основании кадастровой карты территории.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Образуемые и изменяемые земельные участки

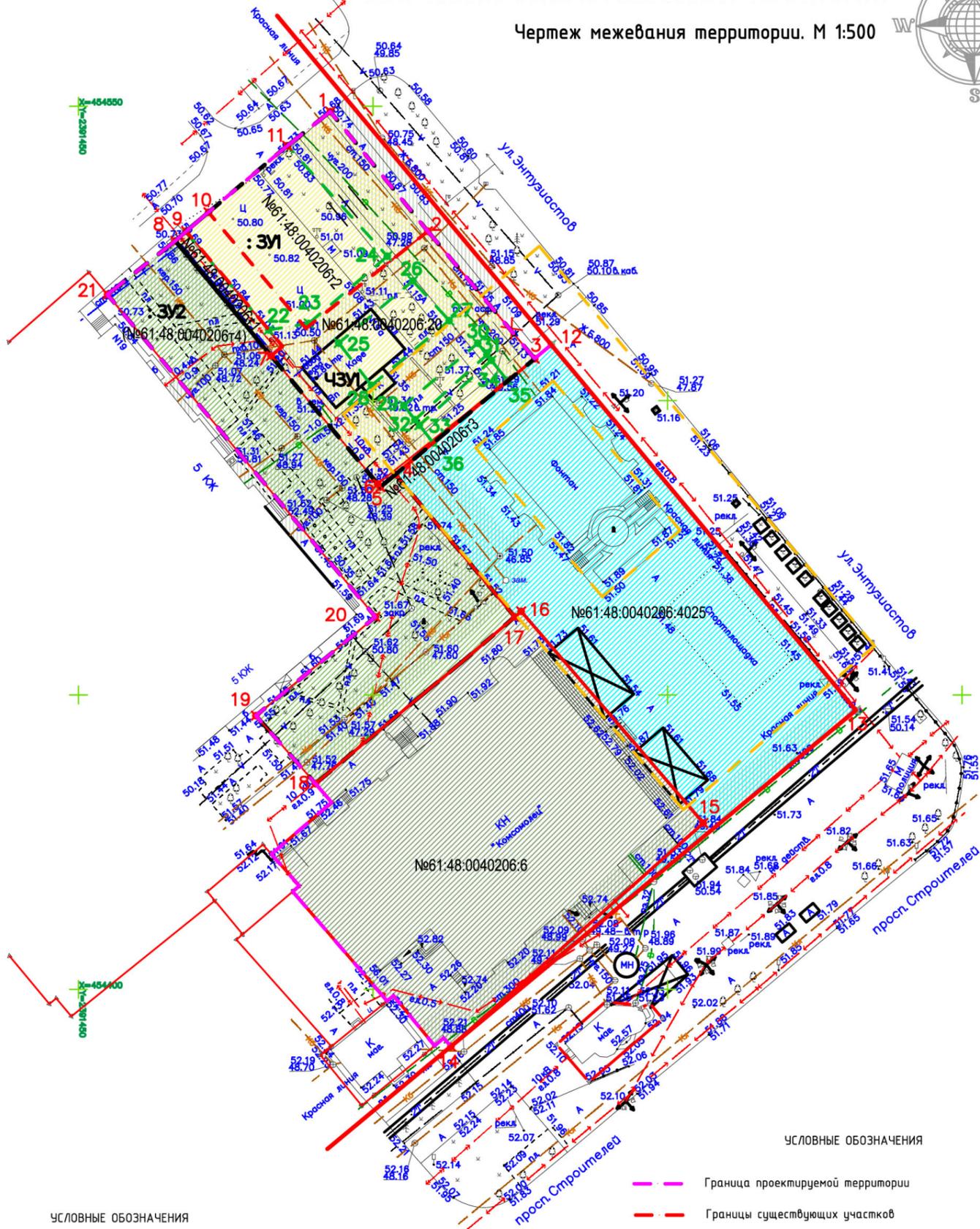
Земельные участки формируются:

- 61:48:0040206:ЗУ1, площадью 1859,2 м², путем перераспределения между участками 61:48:0040206:20 и свободными городскими землями 61:48:0040206:Т1, 61:48:0040206:Т2, 61:48:0040206:Т3 а так же установления частей земельного участка 61:48:0040206:ЗУ1/чзу1, площадью 1019,8 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей;

- 61:48:0040206:ЗУ2, площадью 1776,0 м², из свободных городских земель 61:48:0040206:Т4

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Таблица участков					
№п/п	Условное обозначение на плане	Код	Вид разрешенного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки	Площадь земельного участка, м.кв.	Примечание
1	51:48:0040206:3У1 в том числе 51:48:0040206:20п1 51:48:0040206:11 51:48:0040206:12 51:48:0040206:13	4.4	Магазин	1859,00	Перераспределение
2	51:48:0040206:3У2	12.0	Земельные участки (территории общего пользования)	1776,00	Образование ЗУ
3	51:48:0040206:4025	12.0	Земельные участки (территории общего пользования)	2737,00	Существующий
4	51:48:0040206:6		Кинотеатр "Комсомолец"	2818,00	Существующий

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемой территории
- Границы существующих участков
- Границы проектируемых участков
- Красные линии
- Линия отступа проектируемой территории от красных линий
- Поворотные точки и номера участков
- Граница зон объектов культурного наследия
- Граница зон с особыми услов. использования

На участке ЗУ2 установлены ограничения по использованию территории в части обеспечения сохранности и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций. Данные об установленных охранных зонах приведены на листе 5

К-176.09-18В-ППМТ					
Ростовская обл, г. Волгодонск, пересечение улицы Энтузиастов и проспекта Строителей					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Великоцкий			Вели	02.21
Проверил	Буглак			Буглак	02.21
ГИП	Буглак			Буглак	02.21
Проект планировки и межевания части микрорайона А				Стадия	Лист
Чертеж межевания территории. М 1:500				П	7
				ООО "КВАДР-А" г. Волгодонск	

Формат А3с

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

Вид формируемого земельного участка № 61:48:0040206:ЗУ1 согласно «Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округ «Город Волгодонск» для территориальной зоны ОЖ/01 определено как 4.4 «Магазин».

Вид формируемого земельного участка 61:48:0040206:ЗУ2 согласно «Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округ «Город Волгодонск» для территориальной зоны ОЖ/01 определено как 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования».

Таблица координат

№61:48:0040206:ЗУ1 площадь 1859,00

№ точки	X	Y
1	454549.093952	2391492.747261
2	454528.753842	2391509.287147
3	454507.121814	2391527.444898
4	454487.458263	2391503.806140
5	454485.325071	2391501.241712
6	454485.867079	2391500.796674
7	454507.621683	2391482.708838
8	454527.125312	2391466.425211
9	454528.781814	2391468.264898
10	454531.991814	2391472.074898
11	454543.452593	2391485.642277

в том числе №61:48:0040206:20 площадь 1089,00

№ точки	X	Y
1	454549.093952	2391492.747261
2	454528.753842	2391509.287147

3	454507.121814	2391527.444898
4	454487.458263	2391503.806140
5	454485.325071	2391501.241712
6	454485.867079	2391500.796674
7	454507.621683	2391482.708838
8	454527.125312	2391466.425211
9	454528.781814	2391468.264898
10	454531.991814	2391472.074898
11	454543.452593	2391485.642277

в том числе 61:48:0040206:т1 площадь 63,00

№ точки	X	Y
8	454549.093952	2391492.747261
9	454528.753842	2391509.287147
12	454507.121814	2391527.444898
7	454487.458263	2391503.806140

в том числе 61:48:0040206:т2 площадь 695,00

№ точки	X	Y
10	454549.093952	2391492.747261
11	454528.753842	2391509.287147
1	454507.121814	2391527.444898
2	454487.458263	2391503.806140
13		

в том числе 61:48:0040206:т3 площадь 12,00

№ точки	X	Y
6	454549.093952	2391492.747261
3	454528.753842	2391509.287147
4	454507.121814	2391527.444898
5	454487.458263	2391503.806140

№61:48:0040206:3У2

№ точки	X	Y
8	454527.125312	2391466.425211
7	454507.621683	2391482.708838
6	454485.867079	2391500.796674
5	454485.325071	2391501.241712
4	454487.458263	2391503.806140
17	454463.271143	2391524.066098
18	454434.944475	2391490.233363
19	454446.489938	2391480.120054
20	454463.261252	2391500.411515
21	454518.017082	2391454.916663

№61:48:0040206:ЧЗУ1

№ точки	X	Y
22	454512.008510	2391482.300663
23	454513.106478	2391489.084270
24	454524.531069	2391502.414842
25	454509.779010	2391494.185726
26	454520.336587	2391506.749713
27	454513.603844	2391512.931943
28	454502.593110	2391499.752818
29	454499.167836	2391505.223766
30	454509.744650	2391517.782017
31	454507.785888	2391519.338999
32	454496.762959	2391507.125183
33	454495.823066	2391507.868379
34	454506.843371	2391520.087338
35	454503.337604	2391522.872980
36	454492.812956	2391510.240950

9	454528.781814	2391468.264898
10	454531.991814	2391472.074898
11	454543.452593	2391485.642277
3	454507.121814	2391527.444898
4	454487.458263	2391503.806140
5	454485.325071	2391501.241712
6	454485.867079	2391500.796674
7	454507.621683	2391482.708838
8	454527.125312	2391466.425211

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова