

**Администрация
города Волгодонска**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.07.2021 № 1451

г. Волгодонск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-4

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 В-4» от 12.07.2021, заключение по результатам общественных обсуждений документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона В-4» от 12.07.2021, на основании заявления Евсюкова А.К.,

ПОСТАНОВЛЯЮ :

1 Утвердить проект планировки территории части микрорайона В-4 согласно приложению № 1.

2 Утвердить проект межевания территории части микрорайона В-4 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 главного архитектора города Волгодонска М.В. Голубева.

Глава Администрации

города Волгодонска

Постановление вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

В.П. Мельников

Приложение № 1
к постановлению
Администрации города
Волгодонска
от 29.07.2021 № 1451

Архитектурное бюро
"Архи-МАХ"
ИП Усов М.А. г. Волгодонск
№ свидетельства 373126174 16100038

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
АМ-131/21В

**Документация по планировке территории (проект планировки) части
микрорайона В-4 в городе Волгодонске Ростовской области**

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, часть микрорайона В-4

Заказчик: Евсюков А.К.

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

« _____ » _____ 2021 г.



Введение

Проект планировки территории части микрорайона В-4 в г. Волгодонске Ростовской области разработан на основании:

- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «ГЕО КоС» 04.2021 г.

- постановления Администрации города Волгодонска от 20.05.2021 №945 «Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки и межевания) части микрорайона В-4».

Целью работы является:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление красных линий проектируемых улиц и переулков;
- определение границ земельных участков - территорий общего пользования и магазинов.

Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания

Проект планировки территории разработан 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 вдоль улицы Маршала Кошевого города Волгодонска Ростовской области в кадастровом квартале 61:48:0040213.

Категория земли – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» (далее – Правила), утвержденными решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190, территория проектирования расположена в территориальных зонах ОЖ/01.

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.

Схема расположения территории в границах проекта планировки и проекта межевания



Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Архитектурно-планировочная организация территории

Документация по планировке территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», 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.

Архитектурно-планировочная композиция проектируемой территории основана на организации жилых кварталов, формируемых вдоль озелененных улиц.

Планировочно, вся застройка решена с учетом инсоляционных, аэрационных требований к территории, а также с учетом обеспечения пожарной безопасности.

Архитектурно-планировочные решения по развитию прилегающей территории разработаны с учетом сложившейся застройки, принятых ранее градостроительных решений и определяются следующими положениями:

- рациональная организация территории;

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

Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными градостроительными регламентами для территориальной зоны ОЖ согласно Правилам.

Организация движения транспорта и пешеходов

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

- магистральных улиц общегородского значения (регулируемого движения) - ул. Маршала Кошевого;
- проездов;
- территорий скверов;
- пешеходных сообщений (дорожки).

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси.

В проектируемых кварталах жилой застройки предусмотрена организация транспортного и пешеходного движения по жилым улицам и внутриквартальным проездам и тротуарам.

Въезды во внутримикрорайонное пространство организованы с основных жилых улиц. К внутримикрорайонным проездам примыкают площадки для стоянки легкового автотранспорта при общественных зданиях.

Движение пешеходов предусматривается по тротуарам вдоль проезжих частей, а также на территории, свободной от транспортного движения – проектируемым бульварам, а также по пешеходным переходам через улицы городского и районного значения.

Проезжие части улиц проектируются с асфальтобетонным покрытием односкатным профилем, в бордюрах. Расчетная нагрузка на покрытие – 16,0 тн для возможности проезда пожарной техники.

Пешеходные тротуары предусматриваются асфальтированными и с фигурными элементами мощения из бетонной плитки.

Продольные уклоны проезжих частей выполнены не менее 5 %.

Озеленение и благоустройство территории, очистка территории

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: высадку газонов, деревьев и кустарников, установку малых архитектурных форм (МАФов).

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.

Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных вдоль магистральных улиц:

Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником водоснабжения являются муниципальная транзитная сеть водопровода.

Хозяйственно-бытовая канализация

Источником водоотведения являются муниципальные сети хозяйственно-бытовой канализации.

Электроснабжение

Источником электроснабжения являются сети МУП «ВГЭС».

Газоснабжение

Источником газоснабжения является существующие сети газопровода.

Прокладка всех сетей осуществляется подземно по отдельно разработанным проектам, согласованным с эксплуатирующими и инспектирующими службами города.

Охрана окружающей среды

Проектом предусмотрен ряд мероприятий по уменьшению отрицательного воздействия освоения земельных участков на окружающую среду.

Неорганические отходы с участков (консервные банки, стекло и т.п.) должны удаляться в общественные мусоросборники и вывозиться в места переработки.

При размещении объектов капитального строительства на проектируемых территориях необходимо предусмотреть:

Защита 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.

Защита 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.

Противопожарные мероприятия

Подъезды к участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны ул. Индустриальная. 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.

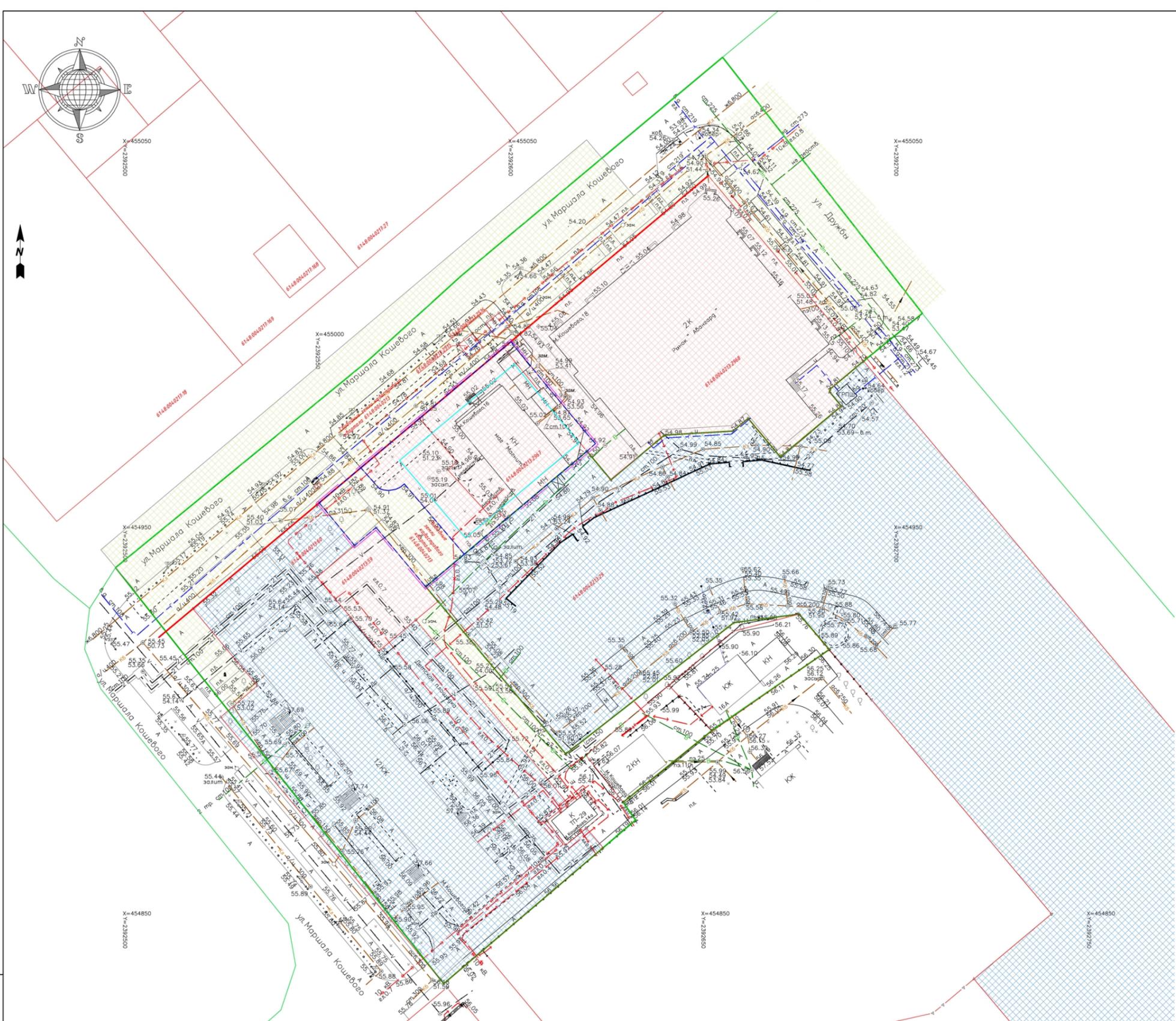
Наружное пожаротушение проектируемых объектов предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.2-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Заключение

В результате подготовки проекта планировки (проекта планировки и межевания) части микрорайона В-4 в г. Волгодонске Ростовской области в его составе определены территории общего пользования и делового назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства, для размещения объектов инженерной инфраструктуры, определены границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам.

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова



Условные обозначения:

- Земельные участки (территории) общего пользования;
- Магазины;
- Границы кадастровых кварталов;
- Границы формируемых земельных участков;
- Границы существующих земельных участков;
- Граница проектируемой территории;
- Многоквартирные жилые дома;
- Существующая красная линия;
- Линии отступа застройки от красной линии улицы (5м);

Вид, № пада. | Подпись и дата | Взам. инв. №

1. Чертеж выполнен на основе топографических изысканий, выполненных в М 1:500 в 2021 г.
2. Система координат - МСК-61
3. Система высот - Балтийская

					АМ-131/21В-ПП				
					Ростовская обл., г. Волгодонск, часть микрорайона В-4				
					Заказчик: Евсиков А.К.				
Изм.	Кол.	Лист	Инд.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
					07.21г.	Проект планировки и межевания части микрорайона В-4 в городе Волгодонске Ростовской области	П	1	6
					07.21г.	Чертеж планировки территории (М 1:500)	Архитектурное бюро "Архи-МАХ" г. Волгодонск № свидетельства 23750174-0100288		
					07.21г.		Формат А1		

Приложение № 2 к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 29.07.2021 № 1451



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-131/21В

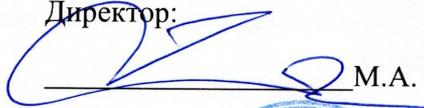
**Документация по планировке территории (проект планировки) части
микрорайона В-4 в городе Волгодонске Ростовской области**

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, часть микрорайона В-4

Заказчик: Евсюков А.К.

ИП Усов М.А.

Директор:

 М.А. Усов

« _____ » _____ 2021 г.



Введение

Проект планировки территории части микрорайона В-4 в г. Волгодонске Ростовской области разработан на основании:

- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «ГЕО КоС» 04.2021 г.

Целью работы является:

- образование земельных участков в кадастровом квартале 61:48:0040213 согласно проекту планировки территории в кадастровом квартале под размещение магазина.

Образуемые земельные участки

С целью увеличения эффективности использования территории, настоящим проектом межевания предусматривается образование 2 земельных участков в кадастровом квартале 61:48:0040213:

1) путем перераспределения земельного участка 61:48:0040213:2967 со свободными землями – земельный участок 61:48:0040213:ЗУ1:

- 61:48:0040213:2967 площадью 1098 кв. м;

Способ формирования в аналитическом виде:

$$61:48:0040213:ЗУ1 = 61:48:0040213:2967 + 61:48:0040213:Т1 = \\ = 1098 \text{ м}^2 + 492 \text{ м}^2 = 1590 \text{ м}^2$$

где:

61:48:0040213:2967 – исходный земельный участок;

61:48:0040213:Т1 – фрагмент свободных земель;

и установления с целью обременения охранной зоной инженерных сетей:

- части земельного участка 61:48:0040213:ЗУ1/чзу1, площадью 27 кв. м,

2) путем образования из свободных земель – земельный участок 61:48:0040213:ЗУ2

площадью 493 кв. м и установления с целью обременения охранной зоной инженерных сетей:

- части земельного участка 61:48:0040213:ЗУ2/чзу1, площадью 225 кв. м,

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Категория земель формируемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования формируемых земельных участков:

- 61:48:0040213:ЗУ1

согласно статье 22 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): «4.4 Магазины».

- 61:48:0040213:ЗУ2

согласно статье 22 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»: «12.0.1 Улично-дорожная сеть».

Таблицы координат формируемых земельных участков и частей земельных участков.

Земельный участок 61:48:0040213:ЗУ1

Условный номер земельного участка: 61:48:0040213:ЗУ1		
Площадь земельного участка: 1590 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	454943,72	2392588,68
2	454952,73	2392599,42
3	454970,40	2392620,49
4	454972,37	2392622,69
5	454975,71	2392619,79
6	454987,47	2392609,96
7	454998,77	2392600,76
8	454997,20	2392598,89
9	454978,88	2392577,05
10	454966,12	2392561,85
11	454960,76	2392566,64
12	454960,39	2392567,67
13	454960,23	2392569,06
14	454960,56	2392570,96
15	454961,08	2392572,08
16	454961,93	2392573,13

Часть земельного участка 61:48:0040213:3У1/чзу1

Условный номер земельного участка: 61:48:0040213:3У1/чзу1		
Площадь земельного участка: 27 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
10	454966.12	2392561.85
ч1	454962.87	2392564.75
ч2	454966.79	2392569.33
ч3	454970.34	2392566.88

Земельный участок 61:48:0040213:3У2

Условный номер земельного участка: 61:48:0040213:3У2		
Площадь земельного участка: 493 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	454943,72	2392588,68
17	454935,33	2392578,66
18	454950,66	2392565,80
19	454946,00	2392560,24
20	454957,05	2392551,05
10	454966,12	2392561,85
11	454960,76	2392566,64
12	454960,39	2392567,67
13	454960,23	2392569,06
14	454960,56	2392570,96
15	454961,08	2392572,08
16	454961,93	2392573,13

Часть земельного участка 61:48:0040213:3У2/чзу1

Условный номер земельного участка: 61:48:0040213:3У2/чзу1		
Площадь земельного участка: 225 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
10	454966,12	2392561,85
20	454957,05	2392551,05
ч9	454951.18	2392555.93
ч8	454952.03	2392562.58
ч7	454949.62	2392564.56
18	454950.66	2392565.80
17	454935.33	2392578.66
ч6	454937.90	2392581.73
ч5	454958.40	2392565.11
ч4	454957.56	2392558.52
ч1	454962.87	2392564.75

Таблицы координат границы зоны проектирования.

Координаты, м	
X	Y
454833.44	2392582.61
454832.55	2392583.37
454874.88	2392633.09
454879.50	2392629.89
454896.58	2392651.07
454898.05	2392652.82
454919.05	2392683.33
454928.23	2392675.54
454926.00	2392658.57
454892.01	2392615.01
454931.51	2392581.86
454935.33	2392578.66
454970.40	2392620.49
454962.97	2392626.72
454974.57	2392640.54
454975.64	2392658.40
454978.90	2392662.30
454968.92	2392670.63
454982.08	2392686.47
454985.72	2392683.45
454986.51	2392683.57
454992.02	2392690.17
454993.75	2392692.24
455006.11	2392707.48
455072.42	2392655.67
455015.78	2392587.83
454993.70	2392563.51
454940.26	2392498.23

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

И.В. Орлова