

Приложение к постановлению
Администрации города Волгодонска
от 01.11.2016 № 2714



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

АМ-130.06-16В

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ЧАСТИ МИКРОРАЙОНА В-4

Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых
домов ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б

Заказчик: Царукян А.В

ООО АБ "АРХИ-МАХ"


Директор:

 М.А. Усов

« 07 » 2016г.



Заместитель директора
по проектированию:

 В.Н. Лейва

« 08 » 07 2016г.

Волгодонск 2016

Введение.

Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4 расположенного: Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Гагарина, в районе жилых домов, расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б разработан на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-130.06-16Вот 7.06.2016г;

- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» 06.2016 г.

Целью работы является:

- формирование на свободных от застройки городских землях земельного участка для размещения объекта капитального строительства;
- решение вопросов транспортной инфраструктуры;
- решение вопросов по обеспечению объектов инженерными сетями;
- разработка разбивочной и вертикальной планировки территории;
- решение вопросов межевания земельных участков.

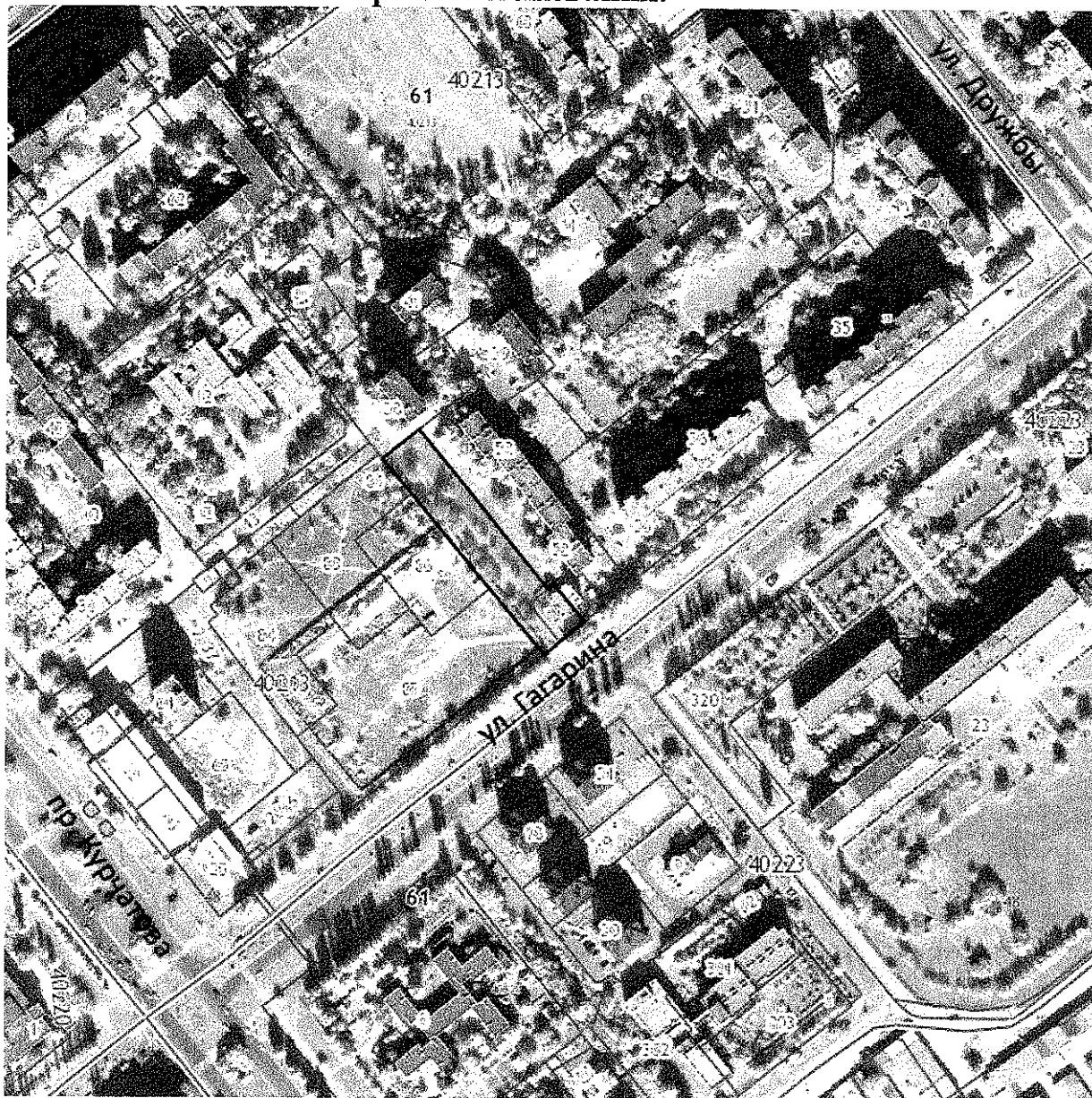
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания.

Разрабатываемый проект планировки, проект межевания охватывает территорию, расположенную в Ростовской области, г. Волгодонск, часть микрорайона В-4 расположенного: Россия, Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Гагарина, в районе жилых домов расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б. Кадастровый квартал 61:48:0040213. Категория земли – земли населенных пунктов. Территориальная зона ОЖ/06.

В части микрорайона В-4 расположенного в районе жилых домов, расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б существуют свободные от застройки городские земли. Проектом планировки и межевания предусмотрено размещение земельного участка под застройку объектам капитального строительства. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальных зон ОЖ.

С целью увеличения эффективности использования территории формируется участок 61:48:0040213:ЗУ1. Данное решение представлено в проекте межевания территории.

**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.

Основным принципом организации территории в границах проекта планировки и межевания территории является повышение эффективности её использования и уплотнения сложившейся застройки.

Рассматриваемый земельный участок расположен в части микрорайона В-4 в районе жилых домов расположенных по адресу: ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б. 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. Планировочная структура территории, предлагаемая проектом, представлена как размещённые с учётом

градостроительных норм объекта капитального строительства с подъездами и парковками, инженерным обеспечением. Формируемая планировка основана на принципах доступности, экономичности и комфортности. Назначение земельного участка принято соответственно видам разрешенного использования определённым градостроительным регламентом для территориальных зон ОЖ.

Назначение формируемого земельного участка 61:48:0040213:3У1 согласно «Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Вологодск»» для территориальной зоны ОЖ определено как: Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1).

Назначение формируемого земельного участка 61:48:0040213:3У2 согласно «Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Вологодск»» для территориальной зоны ОЖ определено как: Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов.

Проектом предложено использовать существующие проезды. Также предложено место для размещения парковки. Подъезд к зданию будет осуществляться с внутриквартальной улицы со стороны ул. Гагарина. В шаговой доступности с формируемыми участками находится остановка общественного транспорта.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории.

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: устройство проездов, парковок, пешеходных дорожек, и высадку газонов, деревьев, кустарников.

2.4 Организация рельефа.

Отвод поверхностных вод с проектируемых территорий предполагается по внутриквартальным проездам на ул. Гагарина с последующим сбросом в с ливневую канализацию.

2.5 Инженерное обеспечение.

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных вдоль ул. Гагарина.

Пре разработки проекта на строительство объекта капитального строительства необходимо предусмотреть вынос существующих инженерных сетей из зоны застройки.

2.6 Охрана окружающей среды.

При размещении объекта на 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.

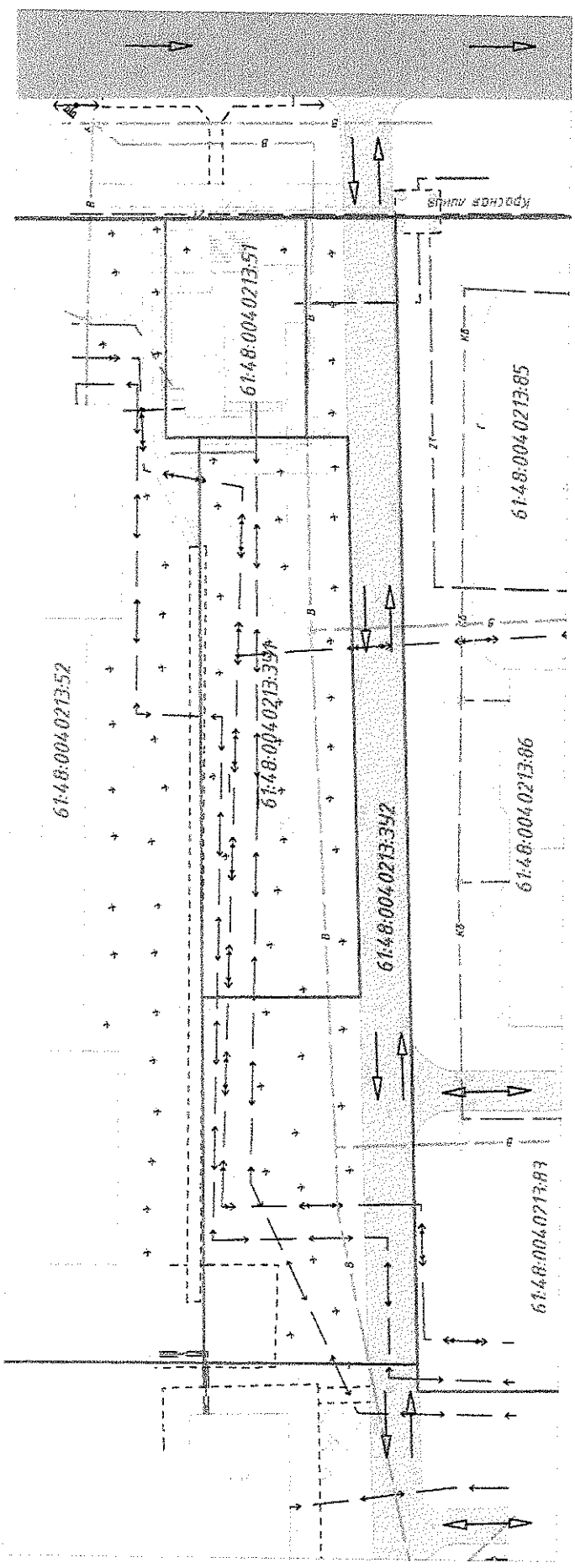
Мероприятия по охране подземных вод от загрязнения и истощения

К мероприятиям по предупреждению загрязнения и истощения подземных вод относятся:




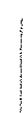


- устройство защитной гидроизоляции емкостных сооружений;
- содержание в чистоте территории;
- упорядочение хранения отходов на территории.

2.7 Противопожарные мероприятия.

К вновь размещаемым и существующим объектам проектом предусмотрен проезд пожарных машин со стороны ул.Гагарина. Обеспечение пожарных расчётов водой осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на магистральных водопроводах.

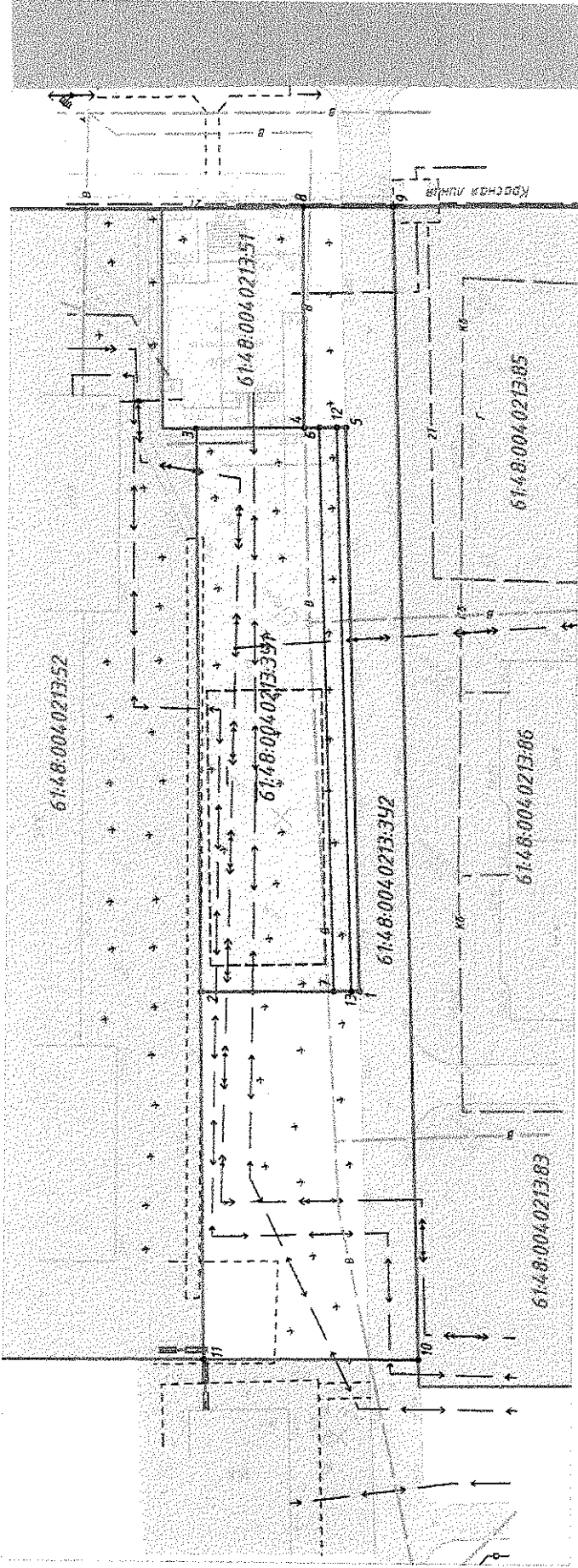


Условные обозначения:

-  Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
-  Проезды;
-  Красные линии;
-  Границы существующих земельных участков;
-  Границы формируемых земельных участков;
-  Направление движения транспорта.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

АМ-130.06-16В-ПП	
Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых домов ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б Заказчик: Царукян А.В.	
Изм.	Кол. д.ч.
Разраб.	Головка Р.В.
Г.АП	Усов М.А.
Н.Контроль	Левда В.И.
Дата	07.16
Подп.	
Лист	4
Листов	4
Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4	
ООО АБ "АРХИ-МАХ" г. Ростов-на-Дону, ул. Мухоморова, д. 10 ИНН Ростовская обл. 60-07-00007 ОГРН 1046000000000	
Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории (М 1:500)	



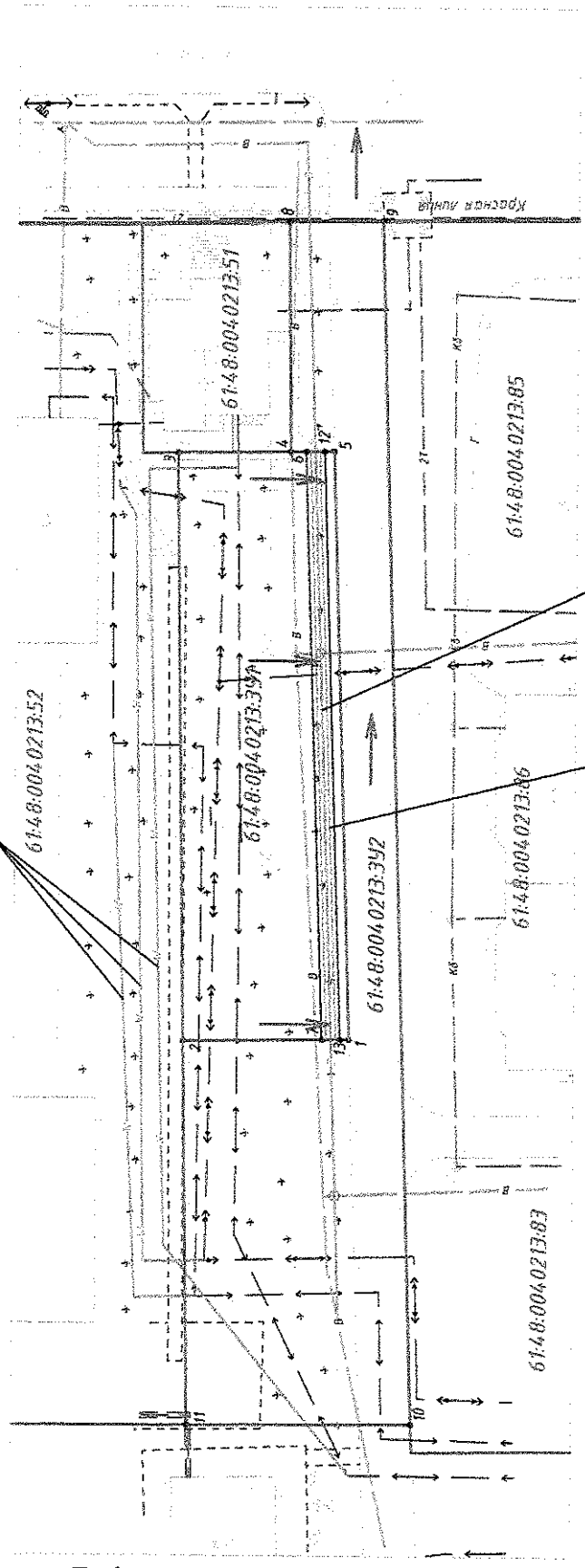
Условные обозначения:

- Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- Проводы;
- Зоны размещения объектов общественного назначения;
- Жилые зоны;
- Красные линии;
- Границы существующих земельных участков;
- Границы формируемых земельных участков;
- Место возможного размещения объекта капитального строительства;

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№
-------------	----------------	-------------

Инв.№ подл.		Подпись и дата		Взам. инв.№	
Разраб.	Иван. Кол.уч.	Лист	Лист	Лист	Лист
САП	Усов М.А.	07.16	07.16	07.16	07.16
Исполн.	Лейба В.И.	07.16	07.16	07.16	07.16
<p align="center">АМ-130.06-16В-ПТ</p> <p align="center">Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон В-4 в районе жилых домов ул. Гоголя 19, 17, 17а, 17б</p> <p align="center">Заказчик: Царукян А.В.</p> <p align="center">Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4</p> <p align="center">Чертеж планировки территории (М 1:500)</p>					
<p align="center">ООО АБ "АРХИ-МАХ" <small>117100, г. Москва, ул. Боровицкая, д. 11 400040, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая 700000, г. Волгоград, ул. Коммунаров</small></p>					

Перенос электрических сетей



Условные обозначения:

- ЗТ - Существующие тепловые сети;
- КВ - Существующие сети канализации;
- В - Существующий водопровод;
- Г - Существующий газопровод;
- <--> - Существующие электрические сети;
- <--> - Направление уклона вертикальной планировки территории;
- <--> - Перенос электрических сетей;
- <--> - Перенос водопровода;

1. При разработке проекта на строительство объекта капитального строительства необходимо предусмотреть вынос существующих инженерных сетей из зоны застройки.
2. С целью уменьшения охранной зоны водопровода по территории фермерского земельного участка проложить в водонепроницаемой обшивке.
3. Границы сервитута (охранная зона водопровода) установить после переноса водопровода.

Изм. № подл.		Дата	
Взам. инв. №		Подп.	
Изм.	Кол.ч.	Лист	Маск.
Разраб.	Головки Р.В.	Головки Р.В.	07.16
ГАП	Усов М.А.	Усов М.А.	07.16
Н.контр.	Лейва В.Н.	Лейва В.Н.	07.16
AM-130.06-16B-ПП			
Рославльская обл., г.Вологодск, микрорайон В-4 в районе жилых домов ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б			
Заказчик: Царукян А.В.			
Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4		Стадия	Лист
		П	6
ООО АБ "АРХИ-МАХ"		Листов	
Сумма вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (ИТ 1500)			

Изм. № подл.	Дата
Взам. инв. №	

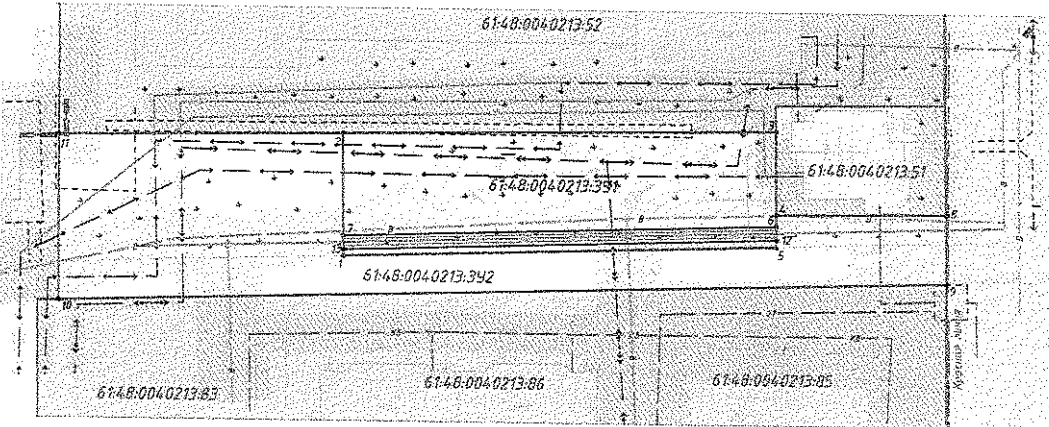


Таблица координат формируемого земельного участка 61:48:004:0213:391 (S=1115 м.кв.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (от, до)
	X	Y	
1	454509,46	2392680,71	18,02 (1,2)
2	454521,05	2392694,51	63,69 (2,3)
3	454472,40	2392735,62	12,25 (3,4)
4	454466,49	2392726,27	4,72 (4,5)
5	454461,44	2392722,67	63,76 (5,1)
Охранная зона водопровода (S=127 м.кв.)			
7	454511,36	2392682,98	63,74 (7,6)
8	454463,41	2392724,99	2,00 (6,12)
12	454462,31	2392723,47	63,76 (12,13)
13	454510,08	2392681,45	2,00 (13,7)

Таблица координат формируемого земельного участка 61:48:004:0213:392 (S=1640 м.кв.)

№ п/п	Координаты		Длина отрезка границы, м.п. (от, до)
	X	Y	
4	454466,49	2392726,27	4,72 (4,8)
8	454445,34	2392742,34	4,72 (8,9)
9	454438,75	2392734,57	4,72 (9,10)
10	454537,41	2392648,78	4,72 (10,11)
11	454552,98	2392667,53	63,76 (11,12)
2	454521,05	2392694,51	63,69 (12,1)
1	454509,46	2392680,71	18,02 (1,5)
5	454461,44	2392722,67	63,76 (5,4)

Экспликация земельных участков

№ п/п	Условное обозначение по плану	Код	Вид разрешенного использования	Площадь з/у, м.кв.	Примечание
1	61:48:004:0213:391	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1115	Межевание
2	61:48:004:0213:391	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	1640	Межевание
3	61:48:004:0213:51		Центр медицинских консультаций населения	400	
4	61:48:004:0213:52		5-этажный жилой многоквартирный дом	5845	
5	61:48:004:0213:83		Многоквартирный жилой дом	3441	
7	61:48:004:0213:86		Многоквартирный жилой дом	2418	
8	61:48:004:0213:85		Многоквартирные жилые дома, офисы, отделения банков, массовые площадки торгового зала до 5000 кв.м.	7264	

Условные обозначения:

- Зоны размещения объектов общественного назначения;
- Жилые зоны;
- Зона действия охранных зон инженерных сетей после переноса;
- Красные линии;
- Границы существующих земельных участков;
- Границы формируемых земельных участков;
- Перенос электрических сетей;
- Перенос водопровода;

- Границы сервитута (охранная зона водопровода) установить после переноса водопровода.
- С целью уменьшения охранной зоны водопровод по территории формируемого земельного участка проложить в водонепроницаемой обойме.

AM-130.06-16В-ПМ									
Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон В-4 в районе ж/д вокзал ул. Гагарина 19, 17, 17а, 17б									
Эксп.лист: Шуркин А.В.									
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов	
Разработ.		Словик Р.В.			07.16	Проект планировки, проект межевания части микрорайона В-4	1	7	
ГАП		Усов М.А.			07.16				
Инженер		Лейба В.И.			07.16	Проект межевания территории (М 1:500)			



№ п/п подл. Подпись и дата Выходной лист

Управляющий делами
Администрации города Волгодонска

Специалист Т.А. Кувшиновская

01 11 23.10.16

И.В. Орлова