



Председатель
Волгодонской городской Думы –
глава города Волгодонска

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____
г. Волгодонск

О проведении публичных слушаний
по обсуждению внесения изменений
в документацию по планировке
территории (проект планировки и
проект межевания) части
микрорайона ВЦ-1

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», статьей 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» Ростовской области, на основании решений Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» и от 24.05.2018 № 33 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Волгодонск»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести публичные слушания по обсуждению внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1 (приложение 1).
2. Установить дату проведения собрания 05 августа 2025 года в 17:00 часов по адресу: ул. Морская, 66, кабинет № 3 (комитет по градостроительству и архитектуре Администрации города Волгодонска).
3. Утвердить состав оргкомитета по обсуждению внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1 (приложение 2).
4. Оргкомитету:

4.1. Провести первое заседание не позднее 5 календарных дней с даты принятия настоящего постановления.

4.2. Оповестить жителей города о начале публичных слушаний в соответствии с частями 6-8 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частями 4-7.1 статьи 5 решения Волгодонской городской Думы от 24.05.2018 №33 «Об утверждении положения о порядке организации проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Волгодонск» в срок не позднее 19 июля 2025 года.

4.3. Подвести итоги публичных слушаний, подготовить заключение по результатам публичных слушаний, представить председателю Волгодонской городской Думы – главе города Волгодонска.

4.4. Обеспечить опубликование результатов публичных слушаний.

5. Предложить всем заинтересованным лицам направить предложения и замечания по документации, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в комитет по градостроительству и архитектуре Администрации города Волгодонска по адресу: ул. Морская, 66, e-mail: adm_architectura@vlgd61.ru в срок до 05 августа 2025 года.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением пунктов 3 и 4, которые вступают в силу с момента принятия настоящего постановления.

7. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Волгодонска по строительству Погодина Н.А.

Председатель
Волгодонской городской Думы –
глава города Волгодонска

С.Н. Ладанов

Проект постановления вносит
Администрации города Волгодонска

Приложение 1 к постановлению председателя
Волгодонской городской Думы – главы города
Волгодонска от _____ № _____

ПРОЕКТ



**Администрация
города Волгодонска
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от _____ № _____

г. Волгодонск

**О внесении изменений в документацию по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)
части микрорайона ВЦ-1**

В соответствии со статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» Ростовской области, генеральным планом муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденным решением Волгодонской городской Думы от 23.04.2008 № 76, Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденными решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 № 190,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1, утвержденную постановлением Администрации города Волгодонска от 10.10.2017 № 1536 «Об утверждении документации по планировке территории (проект

планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1» следующие изменения:

1.1 Приложение №1 изложить в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2 Приложение №2 изложить в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Пресс-службе Администрации города Волгодонска (О.В. Александров) 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 заместителя главы Администрации города Волгодонска по строительству Погодина Н.А.

Глава Администрации
города Волгодонска

Ю.И.Мариненко

Постановление вносит комитет по градостроительству
и архитектуре Администрации города Волгодонска

Председатель
Волгодонской городской Думы –
глава города Волгодонска

С.Н. Ладанов

Приложение №1 к постановлению Администрации города Волгодонска от _____ № _____

Приложение №1 к постановлению Администрации города Волгодонска от 10.10.2017 № 1536 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки (далее — Документация) разработан на территории, площадью 40977,0 кв.м., расположенной в Ростовской области, город Волгодонск, часть микрорайона ВЦ-1 (далее – Территория), подготовлен ООО АБ «Архи-МАХ» на основании:

1. Договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-730.08.1-24В;
2. Заявления заказчика;
3. Информации об инженерно-гидрометеорологических изысканиях принятых согласно генеральному плану муниципального образования «Город Волгодонск» в текущей редакции;
4. Информации об инженерно-экологических изысканиях, принятых согласно генеральному плану муниципального образования «Город Волгодонск» в текущей редакции.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Постановлением министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 №29 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области»;
4. Постановлением Правительства Ростовской области от 17.10.2018 № 642 «Об утверждении государственной программы Ростовской области «Территориальное планирование и обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области»;
5. Генеральным планом муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденным решением Волгодонской городской Думы от 23.04.2008 № 76;
6. Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 №190 (далее – Правила);
7. Уставом муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» Ростовской области;
8. Санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
9. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
10. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
11. СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и

сооружений»;

12. СП 113.13330.2023 «СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей»;

13. СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги».

Документация разработана для объектов капитального строительства характерных для зоны многофункциональной застройки ОЖ/01 с современной инфраструктурой, централизованным инженерным обеспечением и транспортной сетью.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ СТРУКТУРНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка Документации осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объекта.

Границы проектируемой территории установлены техническим заданием на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1 на территории Ростовской области, города Волгодонска, общей площадью 40977,0 кв.м.

В соответствии с Правилами, территория проектирования расположена в зоне многофункциональной застройки ОЖ (ОЖ/01).

Предусмотрено формирование земельных участков с условными кадастровыми номерами 61:48:0040218:ЗУ1 и 61:48:0040218:ЗУ2 путем перераспределения исходных земельных участков с кадастровыми номерами 61:48:0040218:136 и 61:48:0040218:146 между собой.

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков 61:48:0040218:ЗУ1 и 61:48:0040218:ЗУ2 «Специализированные промтоварные магазины» согласно положению пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ, целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

После внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости об образуемом земельном участке с условным кадастровым номером 61:48:0040218:ЗУ1 площадью 1281 кв.м., вид разрешенного использования будет изменен с «Специализированные промтоварные магазины» на «Земельные участки (территории) общего пользования» в соответствии с Правилами для зоны ОЖ.

3. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия Правил, формируемые участки, расположенные в границах территории проектирования, находятся вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

4. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Характеристики основных расчётных показателей территории приведены в таблице 1.

Таблица 1. Основные расчетные показатели территории.

Наименование	Показатель
Территории, в границах подготовки проекта планировки (кв.м.)	40977

Зона многофункциональной застройки (кв.м.)	40977
--	-------

Характеристика объектов капитального строительства, расположенных в многофункциональной зоне приведена ниже в таблице 2.

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства, расположенных в зоне многофункциональной застройки

Наименование территории планируемого размещения ОКС	Тип застройки	Кол-во	Этажность	Статус	Очередность*
Зона многофункциональной застройки	Магазин	1	1	С	-

Примечание:

Статус: С – существующий объект

Очередность* - Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

5. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Расчет потребности в объектах системы социального обслуживания населения произведен на основании свода правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Таблица 3. Характеристика объектов капитального строительства многофункционального назначения.

Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Наименование объекта	Этажность	Общая площадь		Значение	Статус	Очередность*
			Ед. измерения	Величина			
Зона многофункциональной застройки	Магазин	1	Кв. м.		-	С	-

Примечание:

Статус: С – существующий объект

Очередность* - Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

При архитектурно-строительном проектировании вместимость объектов можно корректировать с учетом изменения нормативов и других условий.

6. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗВИТИИ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предложено использовать существующую улично-дорожную сеть, которая состоит из автомобильных дорог местного значения – ул. Академика Королева.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси.

Развития транспортной инфраструктуры на территории проекта планировки не предусмотрено. Проектом предлагается использовать существующую улично-дорожную сеть.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Общие положения о характеристиках развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Трассы прохождения инженерных сетей предусмотрены в соответствии с генеральным планом муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденным решением Волгодонской городской Думы от 23.04.2008 №76, в границах красных линий, в зонах допустимого размещения инженерных сетей. Данные зоны выделены для определения допустимого размещения сетей вне полотна улично-дорожной сети. При этом перпендикулярное пересечение улично-дорожной сети допускается в любом месте по кратчайшему пути (длины пути и места пересечения должны быть уточнены в ходе архитектурно-строительного проектирования линейных объектов (инженерных сетей)).

Характеристика развития системы водоснабжения проектируемой территории.

Проектом предусматривается использование существующей сети водоснабжения.

Характеристика развития системы водоотведения проектируемой территории.

Проектом предусматривается использование существующей сети водоотведения. Показатели водоотведения уточнить на стадии подготовки рабочей документации, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

Характеристика развития системы газоснабжения проектируемой территории.

На проектируемой территории предусматривается использование природного газа.

Характеристика развития системы теплоснабжения проектируемой территории.

Проектом предусматривается использование существующей сети теплоснабжения.

Характеристика развития системы электроснабжения проектируемой территории.

Электроснабжение территории осуществляется от существующих сетей электроснабжения. В каждом здании и сооружении предусмотреть установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

Характеристика инженерной подготовки проектируемой территории.

Инженерная подготовка проектируемой территории включает в себя проведение мероприятий по определению границ земельных участков и вертикальной планировке территории.

8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.



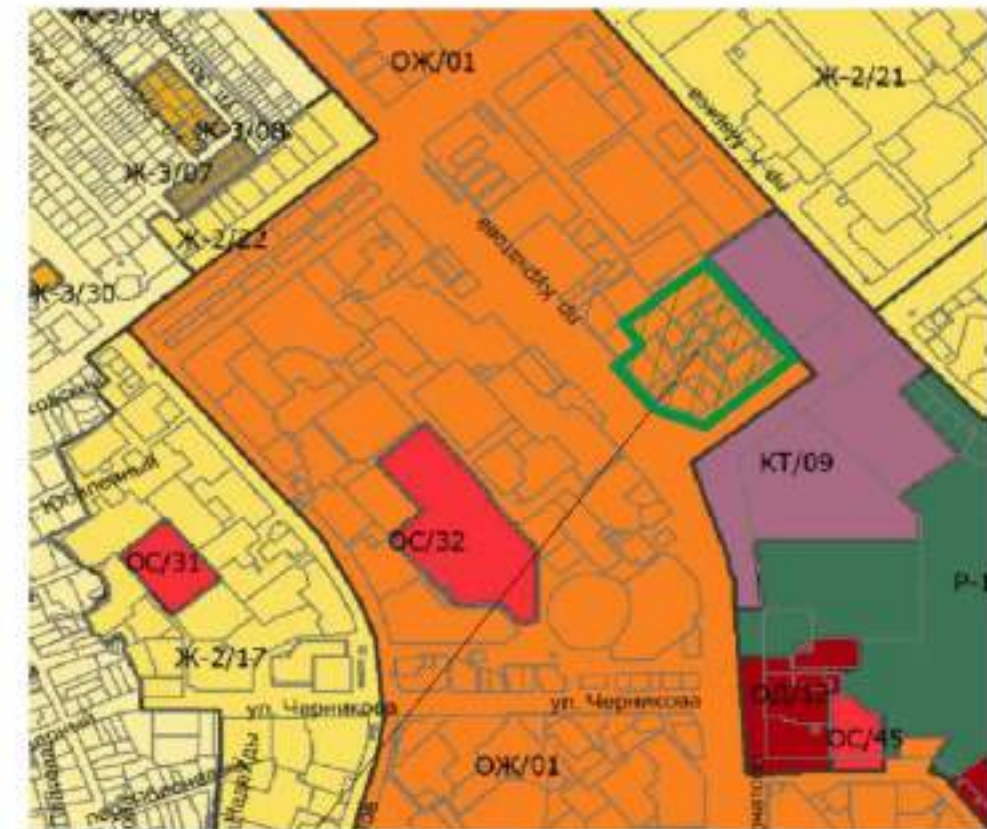
№ п/п	Наименование объекта	Вид осуществляемой деятельности (содержание работ и услуг)	Площадь (м²)	Примечание
1	01-0000-00-00-00-00-00	Учрежденческая деятельность	000	Учрежденческая деятельность
2	01-0000-00-00-00-00-00	Учрежденческая деятельность	000	Учрежденческая деятельность

№ п/п	Математическое образование специальность	Полный наименование	Средства оценки
1	Углублённое математическое образование по специальности «Математика»	Математика	100
2	Углублённое математическое образование по специальности «Математика»	Математика	100

	- Граница разделения стальных рельсов.
	- Граница разделения стальных рельсов.
	- Граница или препятствие.
	- Крайние рельсы.
	- Формирование стальных рельсов.
	- Ступень или деформация рельса.
	- Ступень или деформация рельса в профиле стальных рельсов.
	- Точка деформации стальных рельсов.
	- Точка деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.
	- Зона деформации стальных рельсов.

Средство Грейнджер (английский язык) 414-0000000000, площадь 174 кв. м – вид разграничения собственности (показывающий границы собственности на земле, принадлежащей семье Джой)

						ИМ-739/08 П-258-08		
						Приложение к акту осмотра, проведенного 04.07 2008 года. Состояние: «С»		
п/п	Код	Суд	Матр	Дата	Знак	Всего	Суд	Суд
1	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
2	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
3	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
4	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
5	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
6	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
7	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
8	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
9	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
10	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
11	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
12	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
13	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
14	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
15	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
16	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
17	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
18	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
19	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
20	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
21	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
22	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
23	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
24	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
25	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
26	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
27	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
28	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
29	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
30	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
31	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
32	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
33	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
34	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
35	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
36	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
37	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
38	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
39	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
40	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
41	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
42	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
43	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
44	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
45	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000
46	000000	000000	000000	04.07	000000	000000	000000	000000



Проектируемый элемент
планировочной структуры

Условные обозначения

-  - Граница зоны проектирования;
-  - Зона проектирования;

						АМ-730.08.1-24В-ПП			
						Ростовская обл., г. Волгодонск, микрорайон ВЦ-1			
						Заказчик: Безматвеев Н.С.			
Изм.	Кол.	Лист	Ивок	Подп.	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) части микрорайона ВЦ-1	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Цыганова В.С.			06.25		П	2	
ГАП		Усов М.А.			06.25				
Н. контр.		Лейва В.Н.			06.25	Схема расположения элемента планировочной структуры М(1:500)	000 АБ "АРХИ-МАХ" 31 1969 Ростовская обл., г. Волгодонск, ул. Советская, д. 65, офис 407 Тел. 873-26-01-01, 873-27-01-01 Факс 873-26-01-01, 873-27-01-01 E-mail: info@arhi-max.ru		

						АМ-730.08.1-24В-ПП			
						Ростовская обл., г.Волгодонск, микрорайон ВЦ-1 Заказчик: Безматвеев Н.С.			
Изм.	Кол.	Лист	ИЗДАК	Подп.	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) части микрорайона ВЦ-1	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Цыганова В.С.			06.25		П	3	
ГАП		Усов М.А.			06.25				
Н. контр.		Лейба В.Н.			06.25	Границы образуемых участков	 ООО ЛБ "АРХИ-МАХ" 341040 Волгодонск обл., г. Волгодонск, ул. Свободы, д. 83, офис 307 Email: info@arhi-max.ru, info@arhi-max.ru Tel.: +7-904-407-89-87, +7-904-407-14-07		

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

Приложение №2 к постановлению Администрации города Волгодонска от 10.10.2017 № 1536 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания (далее — Документация) разработан на территории, площадью 40977,0 кв.м., расположенной в Ростовской области, город Волгодонск, часть микрорайона ВЦ-1 (далее — Территория), подготовлен ООО АБ «Архи-МАХ» на основании:

1. Договора подряда на выполнение проектных работ №АМ-730.08.1-24В;
2. Заявления заказчика;
3. Информации об инженерно-гидрометеорологических изысканиях принятых согласно генеральному плану муниципального образования «Город Волгодонск» в текущей редакции;
4. Информации об инженерно-экологических изысканиях, принятых согласно генеральному плану муниципального образования «Город Волгодонск» в текущей редакции.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Постановлением министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 №29 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области»;
4. Постановлением Правительства Ростовской области от 17.10.2018 № 642 «Об утверждении государственной программы Ростовской области «Территориальное планирование и обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области»;
5. Генеральным планом муниципального образования «Город Волгодонск», утвержденным решением Волгодонской городской Думы от 23.04.2008 № 76;
6. Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», утвержденные решением Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 №190 (далее — Правила);
7. Уставом муниципального образования городского округа «Город Волгодонск» Ростовской области;
8. Санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
9. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
10. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
11. СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и

сооружений»;

12. СП 113.13330.2023 «СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей»;

13. СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги».

Документация разработана для объектов капитального строительства характерных для зоны многофункциональной застройки ОЖ (ОЖ/01) с современной инфраструктурой, централизованным инженерным обеспечением и транспортной сетью

2. ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

Определение границ образуемых земельных участков;

Устранение пересечений границ земельного участка с кадастровым номером 61:48:0040218:146 с границами расположенного на нем объектом капитального строительства с кадастровым номером 61:48:0040218:97 путем перераспределения земельных участков;

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с условным кадастровым номером 61:48:0040218:ЗУ1 площадью 1949 кв.м., «Специализированные промтоварные магазины» на вид «Земельные участки (территории) общего пользования» в соответствии с Правилами для зоны ОЖ;

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:48:0040218:536, площадью 774 м.кв., «Специализированные промтоварные магазины, многоквартирные жилые дома» на вид «3.3 Бытовое обслуживание» в соответствии с Правилами для зоны ОЖ.

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

3. ОСОБЕННОСТЬ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА

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.

4. ОБРАЗУЕМЫЕ И ИЗМЕНЯЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Категория земель – земли населенных пунктов.

Исходные земельные участки с кадастровыми номерами:

- 61:48:0040218:136, площадью 1400 кв.м., вид разрешенного использования «специализированные промтоварные магазины», по адресу: Ростовская область г. Волгодонск ул. Академика Королева, 1-а, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – выписка ЕГРН) от 06.02.2025 №КУВИ-001/2025-33736467;

- 61:48:0040218:146, площадью 1830 кв.м., вид разрешенного использования «специализированные промтоварные магазины», по адресу: Ростовская область г. Волгодонск ул. Академика Королева, 1-а, согласно выписке из ЕГРН от 06.02.2025

№КУВИ-001/2025-33584549.

4.1 Земельные участки с условными кадастровыми номерами 61:48:0040218:ЗУ1, 61:48:0040218:ЗУ2 образуются путем перераспределения исходных земельных участков с кадастровыми номерами 61:48:0040218:136, 61:48:0040218:146 между собой в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

4.1.1 Земельный участок с условным кадастровым номером 61:48:0040218:ЗУ1, площадью 1281 кв.м. образован из части земельного участка 61:48:0040218:136:п2 площадью 1281 кв.м.

Способ формирования ЗУ1 в аналитическом виде: $61:48:0040218:ЗУ1 (1281 \text{ м}^2) = 61:48:0040218:136 (1400 \text{ м}^2) - 61:48:0040218:136:п1 (119 \text{ кв.м.})$.

На участке расположены охранные зоны инженерных сетей для беспрепятственного доступа для ремонта и эксплуатации в пределах установленных зон:

- инженерные сети (газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения) площадью 995 кв.м.;

4.1.2 Земельный участок с условным кадастровым номером 61:48:0040218:ЗУ2, площадью 1949 кв.м. образован из земельного участка 61:48:0040218:146 площадью 1830 кв.м. и части земельного участка 61:48:0040218:136:п1 площадью 119 кв.м.

Способ формирования ЗУ2 в аналитическом виде: $61:48:0040218:ЗУ2 (1949 \text{ м}^2) = 61:48:0040218:146 (1830 \text{ м}^2) + 61:48:0040218:136:п1 (119 \text{ м}^2)$.

На участке расположена охранный зона инженерных сетей (газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения) площадью 275 кв.м.

4.2 Доступ к земельным участкам осуществляется:

- 61:48:0040218:ЗУ1 с улицы Академика Королева;

- 61:48:0040218:ЗУ2 по территории земельного участка 61:48:0040218:ЗУ1 и улице Академика Королева.

4.3 Строительство объектов капитального строительства на образуемых земельных участках с кадастровыми номерами 61:48:0040218:ЗУ1 и 61:48:0040218:ЗУ2 не планируются.

5. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Категория земли – земли поселений (земли населенных пунктов).

В соответствии с Правилами, территория проектирования расположена в зоне многофункциональной застройки ОЖ (ОЖ/01).

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков 61:48:0040218:ЗУ1, 61:48:0040218:ЗУ2 «Специализированные промтоварные магазины», согласно положению пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ, целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

После внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости об образуемом земельном участке с условным кадастровым номером 61:48:0040218:ЗУ1 площадью 1949 кв.м., вид разрешенного использования будет изменен с «Специализированные промтоварные магазины» на «Земельные участки (территории)

общего пользования» в соответствии с Правилами для зоны ОЖ.

Земельному участку с кадастровым номером 61:48:0040218:536, площадью 774 м.кв., изменить вид разрешенного использования «Специализированные промтоварные магазины, многоквартирные жилые дома» на вид «3.3 Бытовое обслуживание» в соответствии с Правилами для зоны ОЖ.

6. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В границах зоны проектирования установлены зоны с особыми условиями использования:

1. ЗОУИТ 61:48-6.1146 – Санитарно-защитная зона для объекта "Многоотопливный топливно-заправочный комплекс №176 (МТЗК №176) ООО "ГЭС розница";

2. ЗОУИТ 61:48-6.1186 - Охранная зона тепловой магистрали М - 5, 7 от узла 2-8 до неподвижной опоры - 144, состоящая из 7 ТК: УЗ-8а, УЗ-8б, УЗ-9, УЗ-37 по пр. Курчатова; УЗ-73, УЗ-72, УЗ-71 по ул. Академика Королева;

3. ЗОУИТ 61:48-6.1206 - Публичный сервитут.

7. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

На участке проектирования отсутствуют объекты культурного наследия (памятники культуры и истории). Участок не имеет статуса особо охраняемого объекта и не представляет собой историко-культурной значимости. На территории проектирования не предполагается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

8. ТАБЛИЦЫ КООРДИНАТ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Координаты углов поворотов границ проектируемой территории.

Таблица 8.1 Земельный участок 61:48:0040218:ЗУ1

Условный номер земельного участка: 61:48:0040218:ЗУ1		
Площадь земельного участка: 1281 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
61:48:0040218:136:п2		
Внешний контур		
1	455671.46	2392066.84
2	455674.53	2392064.27
3	455676.45	2392062.67
4	455678.19	2392061.23
5	455703.95	2392039.98
6	455750.03	2392094.84
7	455751.46	2392096.54
8	455753.04	2392098.46
9	455720.80	2392125.65
Внутренний контур		
11	455682.17	2392067.49
12	455682.93	2392066.85
13	455704.68	2392048.53
14	455746.19	2392097.99
15	455747.05	2392099.00
10	455724.38	2392118.19
В том числе:		
61:48:0040218:136 (площадью 1400 м ²)		
Внешние:		
1	455671.46	2392066.84

2	455674.53	2392064.27
3	455676.45	2392062.67
4	455678.19	2392061.23
5	455703.95	2392039.98
6	455750.03	2392094.84
7	455751.46	2392096.54
8	455753.04	2392098.46
9	455720.80	2392125.65
Внутренние:		
12	455682.93	2392066.85
13	455704.68	2392048.53
14	455746.19	2392097.99
16	455724.25	2392116.02

Таблица 8.1.1 Охранная зона инженерных сетей (сетей газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения)

Площадь земельного участка: 995 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	455671.46	2392066.84
2	455674.53	2392064.27
3	455676.45	2392062.67
4	455678.19	2392061.23
5	455703.95	2392039.98
6	455750.03	2392094.84
7	455751.46	2392096.54
8	455753.04	2392098.46
ч8	455749.25	2392101.65
ч9	455747.23	2392099.22
ч10	455741.14	2392104.24
ч11	455743.24	2392106.72
ч12	455735.60	2392113.17
ч14	455733.40	2392110.56
15	455747.05	2392099.00
14	455746.19	2392097.99
13	455704.68	2392048.53
12	455682.93	2392066.85
11	455682.17	2392067.49
ч2	455682.49	2392067.87
ч1	455679.45	2392070.13
ч19	455695.73	2392089.52
ч18	455697.69	2392087.96
ч17	455705.56	2392097.33
ч16	455703.61	2392098.92
ч15	455723.87	2392123.06
9	455720.80	2392125.65

Таблица 8.2 Земельный участок 61:48:0040218:3У2

Условный номер земельного участка: 61:48:0040218:3У2		
Площадь земельного участка: 1949 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
11	455682.17	2392067.49
12	455682.93	2392066.85

13	455704.68	2392048.53
14	455746.19	2392097.99
15	455747.05	2392099.00
10	455724.38	2392118.19
В том числе:		
61:48:0040218:146 (площадью 1830 м ²)		
12	455682.93	2392066.85
13	455704.68	2392048.53
14	455746.19	2392097.99
16	455724.25	2392116.02
61:48:0040218:136:п1 (площадью 119 м ²)		
11	455682.17	2392067.49
12	455682.93	2392066.85
16	455724.25	2392116.02
14	455746.19	2392097.99
15	455747.05	2392099.00
10	455724.38	2392118.19

Таблица 8.2.1 Охранная зона инженерных сетей (сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения)

Площадь земельного участка: 275 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
11	455682.17	2392067.49
12	455682.93	2392066.85
13	455704.68	2392048.53
14	455746.19	2392097.99
15	455747.05	2392099.00
ч14	455733.40	2392110.56
ч13	455732.01	2392108.93
ч7	455743.46	2392099.29
ч6	455704.29	2392052.79
ч5	455696.72	2392059.16
ч4	455695.77	2392058.03
ч3	455683.29	2392067.28
ч2	455682.49	2392067.87

9. КООРДИНАТЫ ЗОНЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Площадь зоны проектирования: 40977 м ²	
Координаты, м	
X	Y
455707.81	2391896.41
455715.43	2391905.67
455741.88	2391934.97
455760.75	2391921.71
455779.90	2391908.26
455815.38	2391956.91
455818.18	2391954.86
455874.71	2392029.72
455878.50	2392034.56
455829.38	2392073.01
455791.94	2392104.95
455750.39	2392139.42

455739.76	2392148.24
455719.68	2392165.02
455701.32	2392143.25
455685.83	2392124.84
455642.70	2392073.55
455607.49	2392032.38
455616.31	2392007.91
455620.47	2391996.36
455632.06	2391965.2
455637.42	2391954.14
455661.44	2391933.85
455684.13	2391915.53
455689.21	2391911.43

Приложение 2 к постановлению председателя
Волгодонской городской Думы – главы города
Волгодонска от _____ № _____

СОСТАВ

оргкомитета для организации и проведения публичных слушаний по
обсуждению внесения изменений в документацию по планировке территории
(проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1

- | | |
|-----------------|--|
| Глебо В.Е. | - член Общественной палаты города Волгодонска
(по согласованию) |
| Ерофеева В.Н. | - главный специалист сектора землеустройства и
инженерного обеспечения комитета по
градостроительству и архитектуре Администрации
города Волгодонска |
| Крылова И.В. | - старший инспектор сектора землеустройства и
инженерного обеспечения комитета по
градостроительству и архитектуре Администрации
города Волгодонска |
| Парыгин А.В. | - депутат Волгодонской городской Думы по
избирательному округу №22 (по согласованию) |
| Погодин Н.А. | - заместитель главы Администрации города
Волгодонска по строительству |
| Сухорукова Т.С. | - председатель Комитета по управлению имуществом
города Волгодонска |
| Ткаченко Л.Г. | - председатель Общественной палаты города
Волгодонска (по согласованию) |
| Украинцева М.В. | - председатель комитета по градостроительству и
архитектуре Администрации города Волгодонска –
главный архитектор |
| Ушакова В.Н. | - заведующий сектором информационной системы
обеспечения градостроительной деятельности
комитета по градостроительству и архитектуре
Администрации города Волгодонска |

Председатель
Волгодонской городской Думы -
глава города Волгодонска

С.Н. Ладанов

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

к проекту постановления председателя Волгодонской городской Думы-главы города Волгодонска «О проведении публичных слушаний по обсуждению внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части микрорайона ВЦ-1»

СОГЛАСОВАНО

Начальник юридической службы
аппарата Волгодонской городской Думы

Н.В. Александриенко

Главный специалист сектора обеспечения
аппарата Волгодонской городской Думы

О.Н. Гречка

ЗАМЕЧАНИЯ (при наличии):