

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и настройки города Ростова-на-Дону

Проект подготовлен на основании предложений физических и юридических лиц. Ряд изменений вносится по инициативе Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

Представленный проект включает в себя изменения:

- в порядок применения;
- в градостроительные регламенты;
- в карты градостроительного зонирования.

По итогам рассмотрения и анализа предложенных изменений предлагается:

1. С целью урегулирования вопроса о приоритетном действии требований к строящимся или реконструируемым объектам капитального строительства на земельных участках, находящихся в нескольких зонах АГО дополнить статью 15.1 «Зоны и градостроительные регламенты регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону» Правил пунктом 6 следующего содержания:

«6. В случае расположения земельного участка в нескольких зонах регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов (зданий, строений, сооружений) применяются требования зоны более строгого регулирования, за исключением территориальной зоны ПКТ при условии, что фасад объекта не располагается на границе земельного участка, граничащего с магистральной улицей городского или районного значения».

2. С целью дальнейшего размещения городского очистного сооружения на земельном участке с КН 61:44:0000000:172549 (площадью 45631 кв. м имеет вид разрешенного использования «Благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов)»), поставлен на государственный кадастровый учет — 22.02.2018), расположенном по адресу: город Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, кадастровый квартал 61:44:0062405, отнести условно разрешенный вид использования «предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) к перечню основных видов разрешенного использования градостроительного регламента территориальной зоны (Р-1) с установлением предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N п/ п	Коды видов разрешенн ого использова ния	Площадь земельного участка (га)		Максимальн ый процент застройки (%)	Количес т во надземн ых этажей зданий, строений и сооружен ий		Максималь ная высота зданий, строений и сооружени й (м)	Минимальн ый процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин .	макс. с.		
1	3.1.1	Не устанавлива ются	Не устанавлива ются	Не устанавлива ются	1	2	10	Не устанавлива ются

Для указанного вида разрешенного использования минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

Согласно Схеме реконструкции и развития ливневой канализации города Ростова-на-Дону на период до 2025 года, входящей в состав материалов по обоснованию действующего Генерального плана города, в районе рассматриваемого земельного участка предполагается размещение объекта водоотведения: очистные сооружения дождевой канализации.

Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 07.12.2023 № 1374 утверждена схема водоотведения (ливневой канализации) города Ростова-на-Дону, предназначенная для отведения поверхностных сточных вод на период до 2036 года.

Место размещения перспективного локального очистного сооружения определено исходя из решений, принятых в Генеральном плане города, исходя из условий рельефа местности с целью организации самотечного способа транспортировки поверхностных сточных вод, а также исходя из границ санитарно-защитных зон.

Большая часть земельного участка с КН 61:44:0000000:172549 расположена в границах водоохранной зоны и прибрежно-защитной полосы, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Также земельный участок находится в окружении неселитебной территории (производственной) и по своему назначению в настоящее время предполагает защитную функцию.

3. Для целей строительства многоквартирной жилой и общественной застройки включить территории в границах: южная граница ЗУ с кадастровым номером (далее — КН) 61:44:0041316:330 — ЗУ КН 61:44:0041316:330 — южная граница ЗУ КН 61:44:0041316:13 — западная граница ЗУ КН 61:44:0000000:1295 — территория общего пользования — восточная граница ЗУ КН 61:44:0041313:65, расположенной по адресу: ул. Левобережная и ул. Пойменная в границы территориальной зоны перспективного освоения первого типа (ПО-1).

В границах планируемой территории предусматривается размещение многоэтажных многоквартирных жилых домов, дошкольной образовательной организации, физкультурно-оздоровительного комплекса, спортивного зала, паркингов.

На территории проектирования предусмотрены подземные и наземные автостоянки на 1178 машино-мест.

Рассматриваемая территория граничит со следующими земельными участками:

- КН 61:44:0041316:13 расположен по адресу: ул. Левобережная, площадью 628748 кв. м, с видом разрешенного использования «природно-познавательный туризм»,

- КН 61:44:0041316:330 расположен по адресу: ул. Пойменная, площадью 336615 кв. м, с видом разрешенного использования «благоустройство территории»;

- КН 61:44:0041313:65, расположен по адресу: ул. Пойменная, 2а, площадью 1193945 кв. м, с видом разрешенного использования «спортивный комплекс»;

- КН 61:44:0000000:1295, расположен по адресу: ул. Левобережная (городские леса), площадью 2830157 кв. м, с видом разрешенного использования «для земель городских лесов».

- Площадь планируемой территории — 19,66 га. Площадь квартала — 11,40 га.

- Площадь зон жилого назначения — 3,22 га.

- Площадь зон социального и общественного назначения — 3,22 га.

Площадь зон транспортной инфраструктуры — 1,25 га.

- Площадь зон рекреационного назначения (благоустройство) — 1,77 га.

Площадь озеленения — 34821 кв. м.

- Площадь территорий общего пользования -8,26 га, в том числе:

- -зеленые насаждения общего пользования — 2,38 га;

- -улицы, дороги, проезды — 1,50 га;

- площадь зоны акваторий — 4,38 га.

- Планируемая численность населения 2820 человек.

Согласно статье 26 Правил для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующего коду 2.6 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (ПО-1) необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для поселения, предусмотренных статьей 27 настоящих Правил.

4. В целях строительства административных зданий организаций,

обеспечивающих предоставление коммунальных услуг отнесения земельного участка с КН 61:44:0060838:296 (площадь 5 151 кв. м расположен по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, с видом разрешенного использования «Фонтаны; Общественные туалеты; Скверы») к границам территориальной зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4) на земельном участке планируется размещение:

- общественного здания общей площадью 2000,94 кв. м, этажностью — 4 этажа, из них: помещения для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг (на 1-2 этажах), и помещения для осуществления культурно- досуговой деятельности (на 3-4 этажах);

- предприятия общественного питания общей площадью 295 кв. м, этажностью 1-2 этажа;

- трансформаторной подстанции общей площадью 22,8 кв. м. этажностью — 1 этаж. Планируемый процент застройки территории — 15,16%; площадь озеленения 2250,94 кв. м, процент озеленения — 43,70%, количество планируемых мест для хранения автотранспорта — 30.

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

5. Для целей дальнейшей эксплуатации существующего многоквартирного жилого дома включить в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ, подзона А) земельный участок с КН 61:44:0040203:463, расположенный по адресу: пер. пер. Автобусный, 2 (площадью 10 055 кв. м поставлен на государственный кадастровый учет 14.12.2016, вид разрешенного использования «многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и культурного, бытового обслуживания (для территорий, не входящих в границы территорий садовых товариществ)»).

В границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства — многоквартирный дом, общей площадью 9966,8 кв. м, этажностью 8, в том числе подземных 1 (кадастровый номер объекта 61:44:0040203:695), дата постановки на государственный кадастровый учет — 24.01.2024. Земельный участок находится в собственности ЗАО «РЗЖБК», предоставлен по договору аренды ООО «Специализированный застройщик Донская строительная Компания».

На земельный участок с КН 61:44:0040203:463 выданы разрешения на строительство от 29.12.2018 Зв 61-310-941601-2018 и на ввод в эксплуатацию от 27.12.2023 № 61—44-941609-2023 объекта капитального строительства «Жилой дом — 1 этап строительства» на земельном участке по пер. Автобусный, 2, стр. 1 (пер. Ахтарский, 6).

Предлагаемое внесение изменений в Правила соответствует функциональному зонированию Генерального плана города.