

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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

Проект подготовлен на основании предложений физических и юридических лиц.

Представленный проект включает в себя изменения в карты градостроительного зонирования.

По итогам рассмотрения и анализа предложенных изменений предлагается:

1. Для целей реализации документации по планировке территории, разрабатываемой в настоящее время в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 27.04.2024 № 452 предлагается включить земельные участки с **КН 61:44:0041308:447, 61:44:0000000:178300, 61:44:0000000:178301**, а также часть земельного участка с КН 61:44:0000000:165321/1 в границы прилегающей территориальной **зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4/3/1).**

- земельный участок с КН 61:44:0041308:447 (площадью 1 770 кв. м) имеет вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг»;

- земельные участки с КН 61:44:0000000:178300 (площадью 2 662 кв. м) и 61:44:0000000:178301 (площадью 2 139 кв. м) имеют вид разрешенного использования «Благоустройство территории»;

- земельный участок с КН 61:44:0000000:165321 площадью 7 105 кв. м имеет вид разрешенного использования «линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения)».

Земельные участки находятся в собственности публично-правовых образований и в соответствии с действующими Правилами расположены в территориальной зоне общественно-жилой застройки (ОЖ), предназначенной для размещения объектов преимущественно общественной застройки с включением жилых домов и гостиниц.

В настоящее время на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 27.04.2024 № 452 ООО «СЗ-1 «ЮгСтройИнвест-Дон» осуществляется внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Левобережная – восточная граница земельного участка с КН 61:44:0000000:165571 – южная граница существующих земельных участков – западная граница существующего земельного участка с КН 61:44:0041316:66, утвержденную постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 13.12.2021 № 1153.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях реализации масштабного инвестиционного проекта (распоряжение Губернатора Ростовской области от 04.02.2022 № 18) по строительству физкультурно-оздоровительного комплекса с объектами общественного питания

на территории в границах земельных участков с КН 61:44:00411312:235, 61:44:0041312:236, 61:44:0000000:178300.

В рамках подготовки вышеуказанной документации планируется установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территорий общего пользования, а также определение (уточнение) местоположения границ образуемых и изменяемых участков.

В соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251, рассматриваемые земельные участки отнесены к функциональной зоне рекреационного назначения, параметрами которой, в том числе, предусматриваются территории, предназначенные для отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом.

2. Для целей эксплуатации жилого дома, включить земельный участок с кадастровым номером **61:44:0080773:461** (площадью 300 кв. м, поставлен на кадастровый учет 04.12.2023 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации жилого дома»), расположенный **по пер. Владивостокский, 32**, в границы территориальной **зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1)**, предназначенной для размещения преимущественно застройки индивидуальными жилыми домами.

На вышеуказанном земельном участке расположен объект капитального строительства жилого назначения площадью 109,3 кв. м (жилой дом, площадью 71 кв. м, литер А; летняя кухня, площадью 38,3 кв. м, литер Б) с кадастровым номером 61:44:0080773:237 без координат границ.

Вышеуказанный земельный участок и объект капитального строительства находятся в частной собственности.

В соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251, рассматриваемый земельный участок отнесен к жилой функциональной зоне, предусматривающей размещение жилой застройки.

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

3. Для целей строительства многофункционального общественного комплекса предлагается включить в границы территориальной **зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2)** территории, расположенные по **ул. 1-я Баррикадная, 1**, которые включают земельные участки с кадастровыми номерами (КН) **61:44:0060625:26** (площадью 9 373 кв. м, вид разрешенного использования «Производственная деятельность»), **61:44:0060629:42** (площадью 2 431 кв. м, вид разрешенного использования «для эксплуатации гаражных боксов») и **61:44:0060629:24** (площадью 85 кв. м, вид разрешенного использования «Для эксплуатации временного кафе из легковозводимых конструкций») и земли до разграничения кадастровых кварталов с КН **61:44:0060625** и **61:44:0060629**.

Земельный участок с КН 61:44:0060625:26 находится в собственности ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «СОКОЛ».

Согласно представленному градостроительному обоснованию в границах земельного участка с КН 61:44:0060625:26 предполагается размещение многофункционального общественного комплекса, состоящего из двух планируемых объектов капитального строительства: объект спортивного назначения (площадью 5422,4 кв. м) и объект культурно-досуговой деятельности (площадью 2547,2 кв. м).

В планируемом объекте спортивного назначения предусмотрено размещение помещений с видами разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1) и «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2).

В планируемом объекте культурно-досуговой деятельности предусмотрено размещение помещений с видами разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1) и «Общественное питание» (код 4.6).

Кроме того проектными решениями также предусматривается размещение 62 машино-мест для стоянок автомобилей, 8 машино-мест из которых предусмотрено для маломобильных групп населения.

В настоящее время на земельном участке с КН 61:44:0060625:26 размещены объекты нежилого назначения. Все объекты капитального строительства подлежат демонтажу.

Изменение территориальной зоны в отношении земельных участков с КН 61:44:0060629:42 и 61:44:0060629:24 не повлияет на эксплуатацию объектов, расположенных на данных земельных участках, так как перечнем основных видов разрешенного использования территориальной зоны (ПО-2) предусмотрены виды «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2) и «Общественное питание» (код 4.6).

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

Рассматриваемая территория расположена в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (реестровые номера 61:44-6.2126 и 61:44-6.2124), в границах которой запрет на отнесение данной территории к селитебной территории распространяется только на высоте действия данной зоны, что подтверждается письмом Филиала «Ростовский областной радиотелевизионный передающий центр» от 28.05.2024 № ДЛ-18/851.