

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части внесения изменений в карты градостроительного зонирования

Предложение на основании обращения ООО «Волна-92»:

В целях отнесения земельного участка с КН 61:44:0060522:14, расположенного по ул. Осипенко, 59 (вид разрешенного использования «для эксплуатации магазина») к одной территориальной зоне предлагается включить земельный участок в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1).

Предложение на основании обращения ООО «Агроинвест»:

В целях размещения многоквартирной жилой застройки со встроенными помещениями обслуживания и объектов общественного назначения (арендатором предлагается размещение многоквартирного (20 этажей, в том числе 1 подземный) жилого дома со встроенными помещениями обслуживания и подземным гаражом, а также размещение единого образовательного комплекса со школой на 150 мест и детским садом на 50 мест.), включить земельный участок с КН 61:44:0051101:37, расположенный по ул. Курская, 8 в городе Ростове-на-Дону в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ).

Предложение на основании обращения ООО «Торговый Дом «РИФ»:

В целях приведения вида разрешенного использования к фактическому землепользованию.

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0080103:3, расположенный по адресу: пр. М.Нагибина 7а находится на праве собственности у ООО «Торговый дом «РИФ» имеет вид разрешенного использования «подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки», что не соответствует фактическому использованию земельного участка.

В границах вышеуказанного земельного участка расположено нежилое здание (общей площадью 1178,2 кв. м.), помещения которого используются собственником под офисы.

Включить земельный участок в границы территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1) (подзона В), где перечнем основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрен вид «Деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов

управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», и образования новой территориальной зоны КД-1/5/20.

Вместе с тем, в статье 32 Правил в подпункте 4.3 «Границы подзон «В» совпадают с границами территориальных зон:» таблицу дополнить строкой:

КД-1/5/20	КД-1/5/20/В
-----------	-------------

Предложение на основании обращения гр. Ваничкиной А.С.:

В целях приведения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0011232:5 по адресу ул. Рылеева к одной территориальной зоне, включить его в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1).

Предложение на основании обращения гр. Каракушьяна Е.Л.:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0080204:56 и 61:44:0080204:33 (площадью 600 кв. м и 620 кв. м, видом разрешенного использования «для садоводства», в настоящее время находятся в границах зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3/5/1)), расположенные по адресу: СНТ «Эмпилс» 1-я линия участок № 16 и № 19 в границы территориальной производственно-деловой зоны ПД/5/1, градостроительным регламентом которой в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрено размещение складов, с целью объединения вышеуказанных земельных участков со смежным земельным участком с кадастровым номером 61:44:0080204:227, площадью 10329 кв. м, с видом разрешенного использования «складские базы» для целей строительства складских помещений для хранения непродовольственных товаров.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону указанная территория отнесена к многофункциональной общественно-деловой зоне, предназначенной для размещения объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственные объекты, производственные объекты без санитарно-защитных зон, склады и магазины оптовой торговли, автовокзалы, автостанции, рынки, объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания).

Предложение на основании обращения ООО «Лернако»:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0031803:365, 61:44:0031803:366, 61:44:0031803:367, 61:44:0031803:368, 61:44:0031803:369, 61:44:0031803:370, 61:44:0031803:371, расположенные по адресу: ул. Текучева, 370 в

границы территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2).

На территории проектирования расположены существующие складские объекты и объекты производственного назначения, в том числе частично разрушенные, множество инженерных сетей и железнодорожных путей производственного назначения, подлежащие демонтажу. На вышеуказанных земельных участках общей площадью 78 400 кв. м планируется размещение многоквартирных жилых домов со встроенными объектами обслуживания жилой застройки: поликлиника на 100 посещений в смену, магазины, отделение банка, отделение связи, предприятия общественного питания и помещения делового управления (офисы). Планируемая численность населения составит 1895 чел.

На территории проектирования предусмотрено размещение единого образовательного комплекса со школой на 300 мест и детским садом на 100 мест. Проектный размер земельного участка для размещения данного объекта составляет 20406 кв. м.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021), земельные участки, предлагаемые к включению в границы территориальной зоны (ПО-2), отнесены к общественно-деловой зоне. Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.

Предложение на основании обращения ООО «СтройРазвитие»:

Включить земельные участки, расположенные по адресу ул. Курская, 4в (кадастровые номера 61:44:0051101:882, 61:44:0051101:53) в границы территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2), для целей размещения многоквартирных жилых домов со встроенными объектами обслуживания жилой застройки, на территории проектирования предусмотрено размещение единого образовательного комплекса со школой на 570 мест и детским садом на 200 мест.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021), земельные участки, предлагаемые к включению в границы территориальной зоны (ПО-2), отнесены к жилой зоне. Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.

Предложение на основании обращения ООО СК «Стройтрест»:

В целях инвестиционного развития территории земельные участки по ул. 3-я Круговая и Батурина предлагается включить в зону застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3) для размещения многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях (детский сад, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, предприятие общественного питания, и др.) (обязательное условие – разработка ППиМ).

Предложение на основании обращения Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

Включить вновь образуемый земельный участок площадью 28332 кв.м (попадающий в границы двух территориальных зон: зону застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3/8/12) и зону рекреационного назначения первого типа (Р-1/8/13)), расположенный в районе МБОУ города Ростова-на-Дону «Школа № 112» (ул. 339-й Стрелковой Дивизии, 21/3, КН 61:44:0071408:18) в границы территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3), в целях формирования земельного участка для школьного стадиона.

Предложение на основании обращения гр. Левченко Д.В.:

Включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0031528:58 (вид разрешенного использования «для эксплуатации административных, производственных зданий (помещений)») по адресу: 16-я линия, 46, общей площадью 2363 кв. м в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) для строительства 14-этажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями благотворительных организаций и подземным гаражом. Планируемая численность населения составит 157 чел.

В северной части территории проектирования планируется размещение 2-х этажного здания для размещения некоммерческих фондов.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021), земельный участок отнесен к общественно-деловой зоне, предусматривающей возможность размещения жилой и общественной застройки. Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.

Внесение изменений в карты зон с особыми условиями использования территорий

Предложение на основании обращения ООО «Завод»:

ООО «Завод» является собственником земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031452:71, на котором планируется проектирование и строительство объекта «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Буйнакская, 7». В целях реализации проекта разрабатывается документация по планировке территории в границах: ул. Буйнакская - ул. 32-я линия – ул. Тюхряева – ул. 30-я линия.

Внести изменения в карту зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, исключив на земельном участке по ул. Буйнакская, 7 зоны «промплощадка, от которой установлена санитарно-защитная зона»