

59-10-356 от 18.11.2014

В.Н. Левченко
И.В. Колесников
Принят с рассмотрением в соответствии с решением Думы

Председателю городской Думы –
главе города Ростова-на-Дону

З.В.Неярохиной

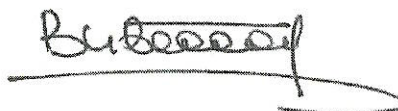
Уважаемая Зинаида Васильевна!

В соответствии с повесткой декабрьского заседания Ростовской-на-Дону городской Думы направляю Вам доклад по вопросу реализации Администрацией города мероприятий в рамках концепции развития набережной реки Дон и формирования речного фасада города Ростова-на-Дону.

Приложение на 4 л. в 1 экз.

С уважением,
заместитель главы Администрации города
(по вопросам строительства и архитектуры)

В.Ю.Иванов



И.С.Репьев
240-48-62
Ю.А. Демьяненко
240-41-52

ИНФОРМАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ
ПО ВОПРОСУ РЕАЛИЗАЦИИ АДМИНИСТРАЦИЕЙ ГОРОДА МЕРОПРИЯТИЙ В
РАМКАХ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ ДОН И
ФОРМИРОВАНИЯ РЕЧНОГО ФАСАДА
ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону в 2011 году были подготовлены материалы по формированию речного фасада города Ростова-на-Дону. Представленные предложения в настоящее время не актуализированы, так как отсутствуют механизмы взаимодействия с потенциальными застройщиками в рамках разработки единой политики застройки набережной.

На текущий момент застройка вдоль ул. Береговая регламентируется следующими документами:

- проект планировки расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: просп. Сиверса, ул. Текучева, просп. Театральный, ул. Береговая до балки Кизитериновская, южная граница – береговая линия реки Дон (территория набережной);
- правила землепользования и застройки города, утвержденные Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 (ред. от 21.10.2014).

Также в 2011 году при министерстве строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области приказом от 17.10.2011 № 94 была создана рабочая группа по обеспечению контроля ведения застройки в центральной части города Ростова-на-Дону. Рабочая группа и вышеперечисленные документы не могут в полной мере являться механизмами по формированию речного фасада города.

Учитывая вышеизложенное, Департамент архитектуры и градостроительства города предлагает рассмотреть создание комплекса мер для систематизирования застройки набережной.

1. Предлагается разработка проекта правил землепользования и застройки в новой редакции в границах исторического центра города, в составе которого целесообразно сформировать отдельную зону на территорию вдоль набережной с разработкой градостроительного регламента с детально прописанными параметрами.

2. Целесообразно рассмотреть возможность разработки документации по планировке территории набережной, предусматривающей детальную проработку параметров застройки, а именно назначение и параметры капитальных объектов, включая этажность и их функциональное назначение, а также определение нормированных отступов от красных линий и др.

3. Целесообразно проекты строительства новых объектов, прямо или косвенно влияющих на формирования речного фасада города, выносить на рассмотрение градостроительного совета и экспертного совета по делам архитектуры с привлечением средств массовой информации.

По первому пункту, в части внесения изменения в Правила землепользования и застройки города сообщая. В 2015 году в соответствии с Муниципальной программой «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону» запланирована разработка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки центральной части города (в границах: пр. Сиверса, ул. Красноармейская, пр. Театральный, береговая линия реки Дон).

На основании запросов, направленных в различные проектные организации по вопросу разработки проекта внесения изменений в Правила, была определена средняя сметная стоимость проектных работ в размере 1827,0 тыс. руб. В настоящее время Департамент архитектуры и градостроительства приступил к подготовке технического задания на разработку Правил землепользования и застройки центральной части города.

В целях формирования действенных механизмов по регламентированию застройки вдоль ул. Береговая в техническом задании и конкурсной документации предполагается предусмотреть выделение особой территориальной зоны в границах территории формирования речного фасада города с установкой градостроительного регламента, предусматривающего следующие предельные параметры застройки:

- минимальная и максимальная этажность;
- минимальный и максимальный размер участка.

Помимо обозначенных параметров, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, предлагается рассмотреть возможность регламентирования в данной территориальной зоне отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в части этажности не более чем на 10 %.

По второму пункту по вопросу разработки документации по планировке территории сообщая. Учитывая предельные лимиты финансирования Департамента архитектуры и градостроительства, в соответствии с муниципальной программой «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону», разработка проектов планировки и межевания территории вдоль ул.Береговая за счет средств бюджета города не представляется возможной до 2018 года включительно.

Тем не менее, без установленных планировочной документацией параметров застройки, становится сомнительным реализация третьего пункта, по рассмотрению общественностью города проектов по размещению объектов, строительство которых планируется за счет средств частных лиц.

Несмотря на то, что в соответствии с постановлением Администрации города от 07.08.2012 № 640 (ред. от 19.06.2014) основными задачами Градостроительного совета является подготовка рекомендаций Администрации города Ростова-на-Дону о подходах к рассмотрению документов и проектов объектов, расположенных в центральной части города, объектов, участвующих в формировании видовых панорам города и объектов, влияющих на архитектурный облик города Ростова-на-Дону со стороны реки Дон, обязать частных застройщиков выносить проекты на рассмотрение совета в рамках действующего законодательства не представляется возможным. В настоящее время собственник земельного участка вправе получить без всяких ограничений градостроительный план и, выполнив проект без всяких общественных обсуждений, получить положительное заключение негосударственной экспертизы, разрешение на строительства и приступить к застройке территории.

Учитывая вышеизложенное, Департамент архитектуры и градостроительства города предлагает два этапа по реализации Администрацией города мероприятий в рамках концепции развития набережной реки Дон и формирования речного фасада города Ростова-на-Дону:

1. разработать в 2015 году проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки центральной части города (в границах: пр. Сиверса, ул. Красноармейская, пр. Театральный, береговая линия реки Дон) в соответствии с муниципальной программой «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону»;

2. предусмотреть в городском бюджете на 2015-2016 гг. корректировку документации по планировке территории расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах территории набережной и застройки вдоль ул.Береговая, и рассмотреть ее в рамках публичных слушаний на Градостроительном и Экспертном городских советах.