ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

В части внесения изменений в градостроительные регламенты:

Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону:

Внести изменения в градостроительный регламент территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД) в части изменения предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования «Производственная деятельность» (код 6.0) и «Склад» (код 6.9): максимальный процент застройки не устанавливается, в целях приведения в соответствие с СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка».

В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования:

Предложение ООО «ПРОЕКТ-21»:

Для целей строительства многоквартирной жилой и общественной застройки, предлагается включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0041316:13 (площадь 62,87 га, вид разрешенного использования «природно-познавательный туризм», находится в муниципальной собственности) и 61:44:0041316:330 (площадь 33,66 га, вид разрешенного использования «Благоустройство территории», образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности) расположенные по адресу: ул. Левобережная и ул. Пойменная в границы территориальной зоны перспективного освоения первого типа (ПО-1). Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения жилой и общественной застройки на свободных территориях, в том числе путем комплексного освоения территории.

Согласно Правилам земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041316:13 расположен в границах территориальной зоны городских лесов и особо охраняемых территорий (ЛР-1), земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041316:330 расположен в границах территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК).

Рассматриваемая территория расположена на Левом берегу реки Дон в городе Ростове-на-Дону, представляет собой пойму реки, поросшую камышом и ограничена:

- с севера водоспортивным кластером «Акватория»;

- с запада территорией Гребного канала «Дон»;

- с северо-востока планируемая территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 61:44:0000000:1295 и видом разрешенного использования «Для земель городских лесов».

В границах рассматриваемой территории общей площадью 96,54 га планируется размещение нового жилого микрорайона с объектами социальной инфраструктуры (3 детских сада общей вместимостью 297 человек, 2 общеобразовательных учреждения общей вместимостью 2007 человек, поликлиника), объектами коммерческой инфраструктуры в шаговой доступности (объекты торговли, общественно-деловые объекты), а также объектами спорта и физкультурно-оздоровительной деятельности. Планируемая численность населения составит 18929 чел.

Также на территории проектирования предусмотрены подземные и наземные автостоянки на 7629 машино-мест, выделены зоны скверов с пешеходно-прогулочными дорожками, а также выделена зона бульвара для прогулок и тихого отдыха.

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), территория, предлагаемая к включению в границы территориальной зоны (ПО-1), отнесена к нескольким функциональным зонам: общественно-деловой зоне, зоне акваторий, зона рекреационного назначения и иной зоне (зоне планируемой к освоению после прохождения процедуры изменения границ городских лесов в соответствии с действующим законодательством).

Рослезхозом издан приказ от 03.02.2023 № 62, пунктом 2 которого границы лесов установлены согласно границам Ростовского городского лесничества, установленным распоряжением Управления благоустройства и лесного хозяйства города Ростова-на-Дону от 22.12.2022 № 1, в соответствии с которым земельный участок с кадастровыми номерами 61:44:0041316:13 исключен из перечня земельных участков, входящих в состав лесничества.

После внесения вышеуказанных изменений в Правила заявителем предусматривается разработка документации по планировке территории.

Предложение ООО «Самолёт-Регионы»:

Для целей размещения жилой и нежилой застройки предлагается изменить границы территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК/4/1) в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050904:21 (площадью 123,36 га имеет вид разрешенного использования «Благоустройство»), расположенного по адресу: ул. Пойменная, 10, и включения его части в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ), а также в границы коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ)

В настоящее время проводятся мероприятия по постановке на государственный кадастровый учет 3-х образуемых земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050904:21 согласно утвержденным схемам расположения земельных участков на кадастровом плане территории, площадью соответственно: 68,33 га, 16,39 га и 38,64 га.

Образуемый земельный участок площадью 38,64 га, предлагаемый к включению в границы территориальной зоны (ОЖ), в соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021), полностью отнесен к общественно-деловой функциональной зоне. Предлагаемое внесение изменений соответствует функциональному зонированию Генерального плана города.

Образуемый земельный участок площадью 16,39 га, предлагаемый к включению в границы территориальной зоны (ПКТ), согласно Генеральному плану города полностью отнесен к производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур. Предлагаемое внесение изменений соответствует функциональному зонированию Генерального плана города.

Образуемый земельный участок площадью 68,33 га, предлагаемый к включению в границы территориальной зоны (ОЖ), в настоящее время отнесен к нескольким функциональным зонам: общественно-деловой зоне, зоне акваторий, зоне рекреационного назначения. Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города. Расположенная с северной стороны от образуемого земельного участка территориальная зона (Р-1/4/2) в ходе предлагаемых изменений не затрагивается.

На территории, предлагаемой к включению в границы территориальной зоны (ОЖ), планируется размещение многоквартирных жилых домов с объектами социально-культурного и общественного назначения: 3 детских сада (вместимостью 300-350 мест, 200 мест и 200 мест), общеобразовательное учреждение вместимостью 1550 мест, поликлиника на 280 посещений в смену, а также культурный и торговый центр. Планируемая численность населения составит 14528 чел.

В границах квартала жилой застройки, а также на образуемом земельном участке площадью 16,39 га, который предлагается включить в границы территориальной зоны (ПКТ), планируется размещение многоуровневых паркингов общей вместимостью 7078 машино-мест.

В южной части рассматриваемой территории планируется размещение гостиницы, спортивно-зрелищного сооружения (ипподром), а также физкультурно-спортивного комплекса.

После внесения вышеуказанных изменений в Правила заявителем предусматривается разработка документации по планировке территории.

Предложение Управления благоустройства и лесного хозяйства города Ростова-на-Дону:

С целью отнесения части земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:178013, расположенного в районе ул. Кумженская, к границам территориальной зоны, которая позволит обеспечить изменение границ Ростовского

городского лесничества для строительства автомобильной дороги «Западная хорда» (площадь 35903 кв. м и видом разрешенного использования – «городские леса», находящегося в муниципальной собственности и предоставленного 13.08.2021 Управлению благоустройства и лесного хозяйства города Ростова-на-Дону в постоянное (бессрочное) пользование), полностью расположен в границах территориальной зоны городских лесов и особо охраняемых территорий (ЛР-1), градостроительный регламент которой предусматривает размещение автомобильных дорог в условно разрешенных видах использования.

Путем раздела образуется земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:178013:ЗУ1 площадью 10885 кв. м и видом разрешенного использования – «земельный участок (территория) общего пользования», подлежащий предоставлению (изъятию) для государственных нужд Ростовской области. По образуемому земельному участку запланировано прохождение автомобильной дороги. Исходный земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:178013 сохраняется в измененных границах.

Образуемый земельный участок площадью 10885 кв. м в соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021), отнесен к иной зоне (зоне планируемой к освоению после прохождения процедуры изменения границ городских лесов в соответствии с действующим законодательством).

Исходный земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:178013 в соответствии с Генеральным планом города отнесен к функциональной зоне рекреационного назначения.

Предлагается отнести образуемый земельный участок из земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:178013, расположенного в районе ул. Кумженская, к границам территориальной зоны сохранения и развития природных территорий (ЛР-2).

Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города.