

## **ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

### **По проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону**

**Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – ДАиГ) (на основании обращения ЗАО ПКФ «Пентаполь»):**

Для целей оптимизации использования существующей территории и сохранения незастроенных зеленых территорий, реконструкции существующего 3-х этажного корпуса пансионата и строительства нового 3-х этажного корпуса с высотой 20м с установлением вида разрешенного использования «туристическое обслуживание (пансионаты, туристические гостиницы, кемпенги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; детские лагеря)» (порядковый номер Р.5.35.00).

Предлагается включить земельный участок, находящийся в собственности заявителя, по адресу ул. Евдокимова, 134а (кадастровый номер 61:44:0010426:14, площадью 778 кв.м., вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство») отнесенный к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1), в границы территориальной зоны рекреационного назначения второго типа (Р-2).

#### **Предложение ДАиГ:**

В целях исполнения Апелляционного определения от 02.07.2020 № 66а-711/2020, которым признаны недействующими Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, в части отнесения существующего земельного участка, используемого для обслуживания объекта недвижимого имущества, состоящего из двух жилых домов площадью 64 кв.м и 36,5 кв. м, предлагается включить существующий земельный участок площадью 985 кв. м, расположенный по адресу: ул. Вавилова, 49г в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1)

#### **Предложение ДАиГ (на основании обращения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону):**

Для целей вовлечения земельного участка в экономический оборот предлагается включить земельный участок с кадастровым номером

61:44:0030930:68 с адресным ориентиром: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, севернее АЗС, пр-кт 40-летия Победы, 332/1 (вид разрешенного использования «административное здание, складское здание», площадь 2053 кв.м), находящийся в территориальной зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), в границы смежной территориальной зоны насаждений специального назначения (С-2/7/1).

В соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону земельный участок отнесен к рекреационной зоне.

### **Предложение ДАиГ:**

В целях устранения выявленных Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области нарушений:

- исключить Приложение 7;
- исключить в схеме зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону отображение зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города,

- исключить часть 4 статьи 15 Правил:

*«4. Зона регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города Ростова-на-Дону назначается на территориях, включающих в себя существующую и планируемую застройку в границах земельных участков расположенных вдоль основных автомобильных дорог местного значения, установленных Генеральным планом, не далее чем 50 м от красной линии, непосредственно обозначающей ближайшую границу автомобильной дороги, а в случае ее отсутствия - от линии сложившейся застройки. Подготовка проектной документации в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 Правил.»;*

- исключить пункт 4.3 в части 4 статьи 25 Правил:

*«4.3. Максимальная высота зданий, строений и сооружений или их частей, расположенных в границах зон градостроительного регулирования, указанных в частях 4 - 5 статьи 15, при новом строительстве определяется согласно приложению 7 пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противоположащего элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ - линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной в составе градостроительных регламентов территориальной зоны, в границах которой располагается проектируемый объект капитального строительства.»;*

- исключить пункт 4.1 в части 4 статьи 26 Правил:

*«4.1. Подготовка проектной документации для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строений и сооружений устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 Правил.»;*

- исключить слова «и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города» в статьях 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 37.1, 39, 39.1, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 и 61 Правил после таблицы предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в строке «<\*> За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.»;
- исключить слова «и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города» в статьях 30, 31, 49 и 50 Правил после таблиц предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» и «Б» в строке «<\*> За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.»;
- исключить слова «и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города» в статье 32 Правил после таблиц предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А», «Б», «В» в строке «<\*> За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.».

**Предложение ДАиГ (на основании обращения ООО Специализированный застройщик «СК-Новый Ростов»):**

В целях реализации инвестиционного проекта по развитию жилищного строительства (нового микрорайона) на территории, расположенной восточнее стадиона «Ростов-Арена» по ул. Левобережная, предлагается внести изменения в части изменения территориальных зон для 4-х земельных участков.

- Включить в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) земельные участки:

КН 61:44:0000000:165571 (вид разрешенного использования «территории общего пользования: территории озеленения, улицы, бульвары»;

КН 61:44:0041312:11 (вид разрешенного использования «объект инженерной инфраструктуры (переходной пункт ПП 110 кВ)»;

КН 61:44:0041312:9 (вид разрешенного использования «объект инженерной инфраструктуры»).

- Включить в границы территориальной зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:165569 (вид разрешенного использования «территории общего пользования: территории озеленения, улицы, бульвары»).

Предлагаемая к изменению территориальная зона расположена в левобережной зоне города Ростова-на-Дону восточнее стадиона «Ростов Арена» по ул. Левобережная.

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 14.08.2018), территория, предлагаемая к включению в границы территориальной зоны ОЖ, отнесена к общественно-деловой зоне, а земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:165569, предлагаемый к включению в границы новой территориальной зоны Р-4, отнесен к рекреационной зоне. Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.

В целях реализации вышеуказанного проекта на рассматриваемой территории планируется строительство жилого комплекса с развитой инфраструктурой: детский сад и школа, торгово-развлекательный центр, общественно-деловые и культурно-спортивные объекты, прогулочно-рекреационное пространство с включением объектов общественного питания, спорта, отдыха, паркингов с максимальным сохранением природного ландшафта в рекреационной зоне.

**Предложение ДАиГ (на основании обращения ООО Специализированный застройщик «СК-Новый Ростов»):**

В целях реализации инвестиционного проекта по формированию общественно-делового центра в левобережной части города Ростова-на-Дону по ул. Шоссейная в районе залива «Ковш», на территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0000000:169831, 61:44:0050824:3, 61:44:0000000:170617, общей площадью 89478 кв.м, предлагается включить территории в границах кадастровых кварталов 61:44:0050804 и 61:44:0050824, в том числе многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:169831, в границы новой территориальной зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4).

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. 14.08.2018), земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:169831, предлагаемый к включению в границы новой территориальной зоны (Р-4), отнесен к рекреационной зоне.

Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города.

Одной из задач инвестиционного проекта является создание удобной инфраструктуры прогулочно-рекреационного пространства для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности в виде системы благоустройства с озеленением и малыми архитектурными формами, спортивных площадок, безопасной игровой детской зоны, а также объектов общественного питания, устройство причального комплекса для швартовки прогулочных лодок, катеров и яхт, и других объектов, необходимых для отдыха и рекреации, на территории, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:169831.

На стадии разработки документации по планировке территории будет определено точное расположение планируемых объектов и их характеристики, учтены ограничения, установленные зонами с особыми условиями использования территорий.

На следующих этапах проектирования будет предусмотрено максимальное сохранение существующих зеленых насаждений, а также компенсационное озеленение взамен озелененных территорий, в случае выделения под объекты капитального строительства согласно действующему законодательству.

### **Предложение ДАиГ**

В целях корректировки границ территориальных зон многофункциональной застройки вдоль реки Темерник третьего типа (МФ-3) и зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1), с учетом фактического расположения объекта муниципальной собственности по адресу: ул. Республиканская, 8, принимая во внимание постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 09.11.2020 №1165 «О подготовке документации по планировке территорий (проекты межевания территорий) в городе Ростове-на-Дону», предлагается внести изменения в части изменения границ территориальных зон (МФ-3) и (Ж-1), включив объект муниципальной собственности по адресу: ул. Республиканская, 8 в границы территориальной зоны МФ-3/2/2.