Пояснительная записка
по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Пойменная – Восточное шоссе – административная граница городского округа «Город Ростов-на-Дону» – полоса отвода железной дороги.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПРОЕКТ-С-23» (переименовано на основании решения единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Проект-С-23»)

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФАПРОЕКТ»

Основные цели и задачи проекта:

Территория расположена в южной части города Ростова-на-Дону, в Ленинском административном районе.

В рамках проекта планировки территории предусматривается размещение многоквартирной многоэтажной (высотной) жилой застройки с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянками, объектов социальной инфраструктуры: детские сады общей вместимостью не менее 940 мест; общеобразовательная школа вместимостью не менее 2450 мест; детская школа искусств вместимостью не менее 300 мест; поликлиника мощностью не менее 400 посещений в смену; центр культурного развития (культурно-досуговый комплекс); физкультурно-оздоровительный комплекс; многофункциональный зрелищный конноспортивный комплекс. Кроме того, в границах рассматриваемой территории предусмотрено размещение объекта, предназначенного для совершения религиозных обрядов; объектов, предназначенных для размещения спасательных служб (пожарное депо), аварийно-спасательных формирований, подразделений органов охраны правопорядка; концертно-выставочного комплекса, а также объектов коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Проектом предусматривается устройство необходимых пожарных проездов, площадок благоустройства, открытых парковок, озеленение территории застройки. Планируемая застройка связана удобными пешеходными и транспортными маршрутами, а также, единой системой озеленения с существующими прилегающими территориями застройки, территориями зеленых насаждений

В соответствии с требованиями исходных данных проектом предусмотрено максимальное сохранение существующих зеленых насаждений, благоустройство и озеленение зон акваторий, на последующих стадиях

проектирования предусмотрена инвентаризация зеленых насаждений с учетом требований Правил охраны зеленых насаждений в городе Ростове-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.02.2012 № 239 (в ред. от 20.02.2024).

Выполнены расчеты инженерно-технического обеспечения застройки на основании технических условий (рекомендаций) ресурсоснабжающих организаций. На основании технических условий Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону 05.04.2024 № 18/4 для планируемой застройки запроектирована система закрытой ливневой канализации со строительством очистных сооружений, отведение ливневых вод предусмотрено в проектируемую ливневую канализацию по магистральной улице общегородского значения регулируемого движения. Сброс условно чистых вод предусмотрен в реку Дон с устройством выпуска. Проектные решения по примыканию к ливневой канализации, а также объем сточных вод согласованы с ООО «ГеоЭкоПроект» (разработчик документации по планировки территории для размещения линейного объекта) (письмо от 22.04.2024 № 995/24).