

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.06.2019

№ 461

Об утверждении документации
по планировке территории
(проект планировки территории
и проект межевания территории)
микрорайона № 2 жилого района
«Левенцовский»

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 02.10.2018 № 588 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», во исполнение постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 23.10.2017 № 1036 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «РОСАРМ» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) микрорайона № 2 жилого района «Левенцовский» (корректировка)», принимая во внимание заключение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону от 29.12.2018 № 20, с учетом протокола проведения публичных слушаний от 06.03.2019 № 51 и заключения о результатах публичных слушаний от 06.03.2019

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) микрорайона № 2 жилого района «Левенцовский» в составе:

1.1. Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно приложению № 1 к постановлению.

1.2. Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или

муниципальных нужд; границы зон действия публичных сервитутов, согласно приложению № 2 к постановлению.

1.3. Положение о характеристиках планируемого развития территории согласно приложению № 3 к постановлению.

2. Категория земель, к которой относятся образуемые земельные участки: земли населенных пунктов.

3. Признать утратившими силу:

постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 24.01.2012 № 20 «Об утверждении откорректированной документации по планировке жилого района «Левенцовский» (проект планировки и межевания микрорайона № 2)»;

постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 02.10.2013 № 1095 «О внесении изменений в постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 24.01.2012 № 20 «Об утверждении откорректированной документации по планировке жилого района «Левенцовский» (проект планировки и межевания микрорайона № 2)».

4. Постановление подлежит опубликованию в городской газете «Ростов официальный» и размещению на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону.

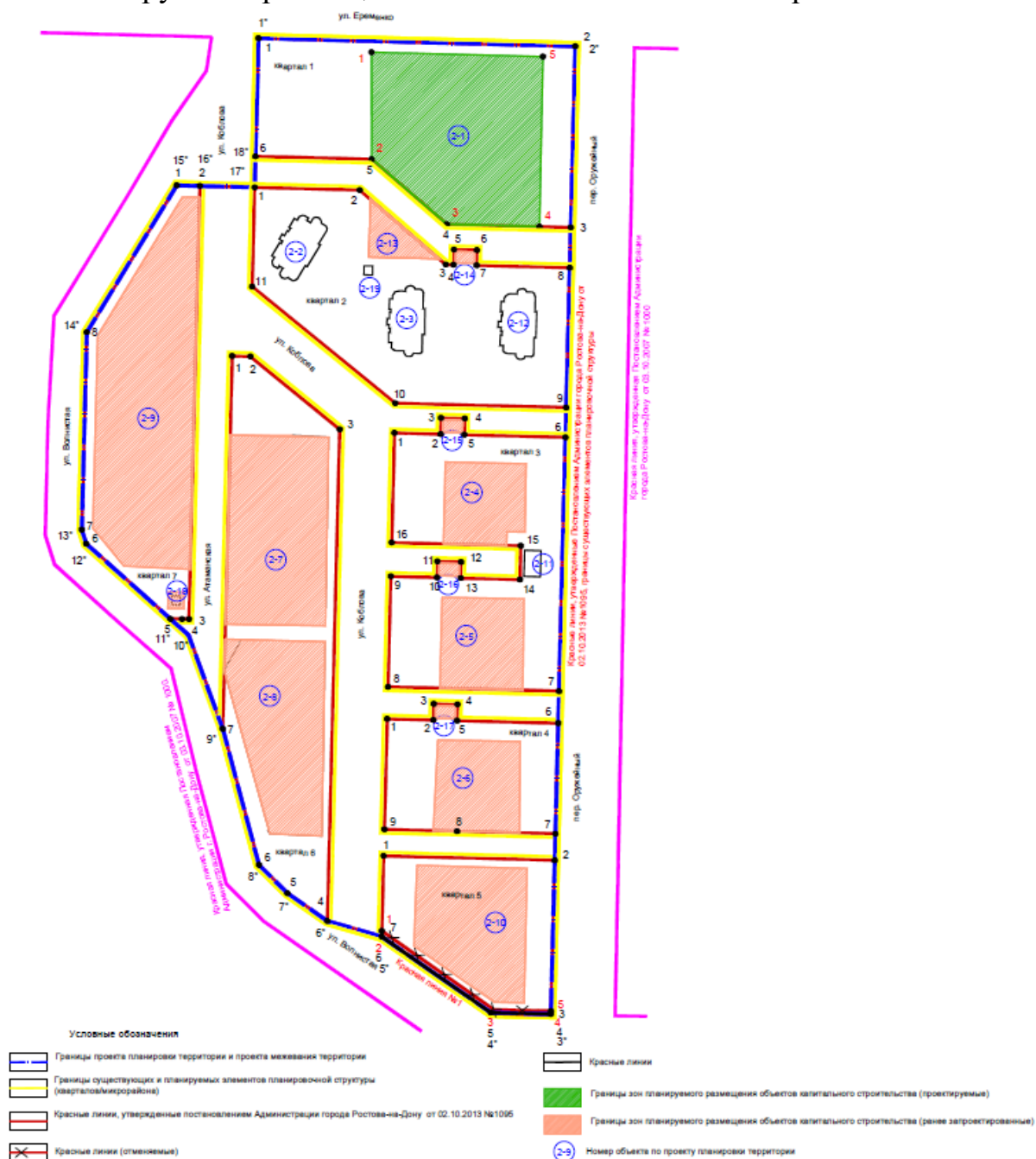
5. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по строительству и архитектуре Дикуна А.В.

И.о. главы Администрации
города Ростова-на-Дону

А.В. Логвиненко

Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от 07.06.2019 № 461

Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих
и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон
планируемого размещения объектов капитального строительства

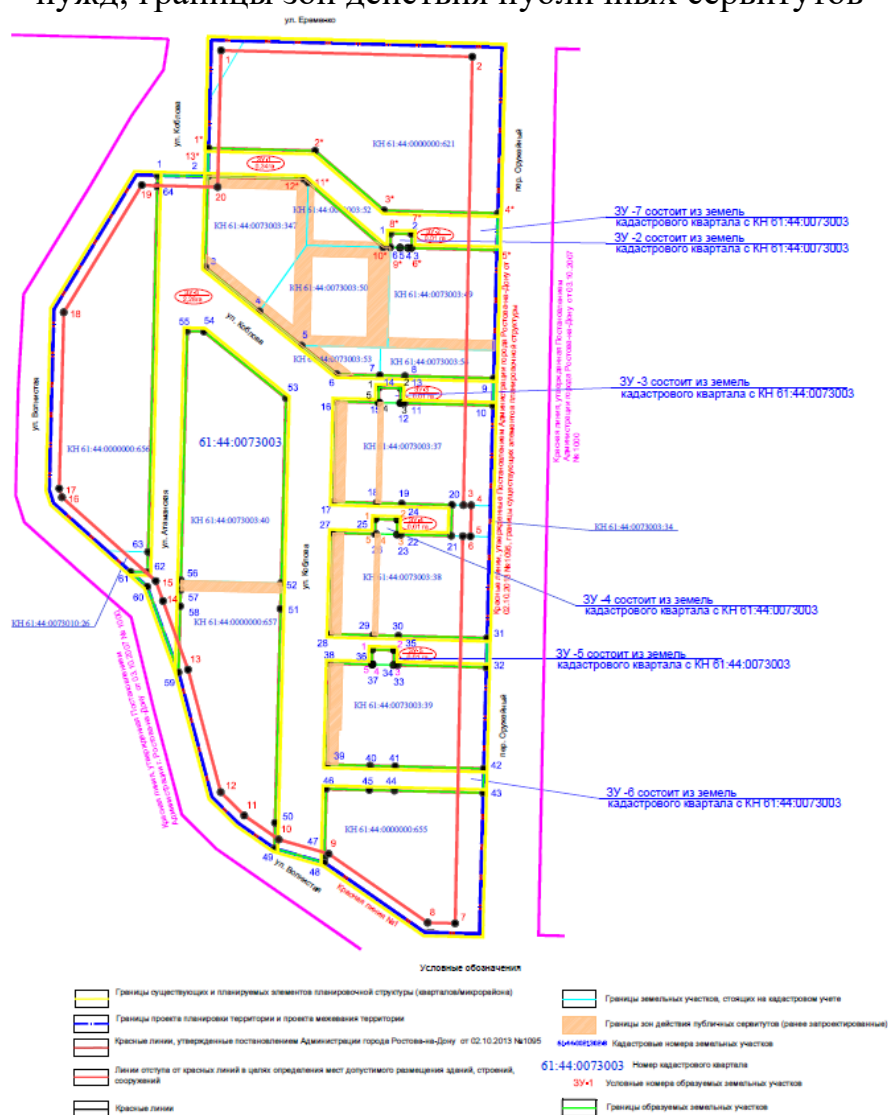


И.о. начальника управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону

О.В. Подлепенец

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от 07.06.2019 № 461

Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; границы зон действия публичных сервитутов



И.о. начальника управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону

О.В. Подлепенец

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от 07.06.2019 № 461

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки и межевания в границах элемента планировочной структуры – микрорайона № 2 (согласно постановлению Администрации города Ростова-на-Дону), в том числе: жилых зон (№№ 2-2 – 2-8, 2-12 по проекту); зон социального назначения (№№ 2-1, 2-9, 2-13 по проекту); зон коммунальной инфраструктуры (№№ 2-11, 2-14 – 2-19 по проекту); зон транспортной инфраструктуры (№ 2-10 по проекту); иных зон (территорий общего пользования)	га га га га га	10,59 4,58 2,62 0,12 0,65 2,62	
2.	Общая площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды, площади	га га га	2,62 1,79 0,83	

3.	Из общей территории элемента планировочной структуры (микрорайона) – территории зеленых насаждений, в том числе: озеленение территории общего пользования; озеленение придомовых территорий	га га га	4,55 1,79 2,76	
4.	Из общей территории: земли до разграничения собственности; земли федеральной собственности; земли муниципальной собственности; данные о правообладателе отсутствуют	га га га га	2,62 0,38 1,9 5,69	
5.	Из общей территории: зоны планируемого размещения объектов местного значения	га	2,53	
6.	Из общей площади территории – участки автостоянок для постоянного хранения автомобилей	га	0,65	
Население				
7.	Численность населения	человек	2495	
8.	Плотность населения	человек/га	226	жилобеспечен- ность 18-30 кв.м/человека
Жилищный фонд (существующий и ранее запроектированный)				
9.	Общая площадь жилых домов	кв.м общей площади квартир	60301,9	
10.	Плотность жилого фонда	кв.м/га	6286	
11.	Коэффициент застройки		0,13	
12.	Коэффициент плотности застройки		1,2	

13.	Средняя этажность	этажей	16	
Социального назначения (ранее запроектированные и проектируемые)				
14.	Детский сад	мест	140	Территориальная доступность 300 метров
15.	Школа (начальная школа)	мест	125	Территориальная доступность 500 метров
16.	Физкультурно-спортивный комплекс	объект	1	Территориальная доступность 2-2,5 км
17.	Объект бытового обслуживания	объект	1	Территориальная доступность 500 метров
Транспортной инфраструктуры (ранее запроектированные)				
18.	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения; временного хранения	машино- мест машино- мест машино- мест	1006 623 383	Территориальная доступность 500 метров
Коммунальной инфраструктуры (существующие и ранее запроектированные)				
19.	Трансформаторные подстанции	объект	6	
20.	Распределительный пункт	объект	1	

Технико-экономические показатели по системам инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сутки	1275,0
		на пожаротушение	л/с	45,4
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м /сут	1275,0
3.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Г кал/час	11,13
4.	Электроснабжение	Расчетная мощность	кВт	2238,5
5.	Телефонизация	Телефонные №№	№№	1800
6.	Радио	Радиоточки	точек	3050

Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер № по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этажность (количество этажей)	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь квартир, кв.м	Количество квартир	Площадь участка <u>нормативная</u> фактическая, га	<u>Встроенные</u> встроенно-пристроенные помещения		Население, человек	Примечание
								Наименование	Общая площадь (емкость), кв.м		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Жилого назначения (существующие)												
1.	61:44:0073003:347 (№ 1)	2-2	Много-квартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	17	674,5	6261,5	96	<u>0,35</u> 0,38	помещения общественного назначения --	<u>20,0</u> --	209	жилобеспеченность 30 кв.м/человека
2.	61:44:0073003:50; 61:44:0073003:53 (№ 5)	2-3	Много-квартирный жилой дом	17	674,5	6281,5	96	<u>0,35</u> 0,44	--	--	209	жилобеспеченность 30 кв.м/человека

3.	61:44:0073003:49; 61:44:0073003:54 (№ 6)	2-12	Много- квар- тирный жилой дом	17	674,5	6281,5	96	<u>0,35</u> 0,56	—	—	209	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чело- века
Жилого назначения (ранее запроектированные)*												
4.	61:44:0073003:37 (№ 10)	2-4	Много- квар- тирный жилой дом	16	1440,0	8100,0	84	<u>0,48</u> 0,57	автостоянка на первом этаже	26 машино- мест	324	жилобеспе- ченность 25 кв.м/чело- века
5.	61:44:0073003:38 (№ 11)	2-5	Много- квартир- ный жилой дом	16	1440,0	8100,0	84	<u>0,48</u> 0,57	автостоянка на первом этаже	26 машино- мест	324	жилобеспе- ченность 25 кв.м/чело- века

6.	61:44:0073003:39 (№ 13)	2-6	Много- квартир- ный жилой дом	16	1440,0	8100,0	84	<u>0,48</u> 0,57	автостоянка на первом этаже	26 машино- мест	324	жилобеспе- ченность 25 кв.м/чело- века
7.	61:44:0073003:40 (№ 9)	2-7	Много- квартир- ный жилой дом	12	1351,3	9215,4	214	<u>0,75</u> 0,80	--	--	454	жилобеспе- ченность 18,25 кв.м/чело- века
8.	61:44:0000000:657 (№ 12)	2-8	Много- квартир- ный жилой дом	12	1240,0	7962,0	172	<u>0,73</u> 0,76	--	--	442	жилобеспе- ченность 18 кв.м/чело- века
			Всего		8934,8	60301,9	926	<u>3,97</u> 4,58	помещения <u>обществен-</u>	<u>20,0</u> 78	2495	

									<u>ного</u> <u>назначения</u> автостоянка	машино- мест		
			Итого		8934,8	60301,9	926	<u>3,97</u> 4,58	помещения <u>обществен-</u> <u>ного</u> <u>назначения</u> автостоянка	<u>20,0</u> 78 машино- мест	2495	

Социального назначения (проектируемые)*									
№ п/п	№ участка/кадастровый номер	№ по проекту планировки	Наименование объекта, вместимость (пропускная способность)	Этаж- ность	Пло- щадь застрой- ки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Площадь участка <u>норматив-</u> <u>ная</u> фактическая, га	Строи- тельный объем, куб.м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

9.	61:44:00000000:621 (№ 7)	2-1	Физкультурно-спортивный комплекс	1-4	4472,0	8808,0	= 1,43	54240,0	
Социального назначения (ранее запроектированные)*									
10.	61:44:00000000:656 (№ 8)	2-9	Комплекс детских учреждений в составе: детского сада на 140 мест и начальной школы на 125 учащихся	2-3	1630,0	3912,0	<u>0,93</u> 1,10	16140,0	
11.	61:44:0073003:52 (№ 4)	2-13	Объект бытового обслуживания	1-2	90,0	160,0	= 0,01	979,2	
			Всего		6192,0	12880,0	= 2,54	71359,2	

Транспортной инфраструктуры (ранее запроектированные)*									
12.	61:44:00000000:655 (№ 14)	2-10	Подземная автостоянка на 300 машино-мест	3	-	9000,0	= 0,65	27000,0	
			Всего		-	9000,0	= 0,65	27000,0	
Коммунальной инфраструктуры (существующие)									
13.	61:44:0073003:52 (№ 15)	2-11	Распределительный пункт 10 кВ с трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ	1	128,3	105,4	= 0,05	605,7	

14.	В составе 61:44:0073003:50	2-19	Трансформатор- ная подстанция ТП 2181	1	23,37	52,3	= -	57,46	
Коммунальной инфраструктуры (ранее запроектированные)*									
15.	ЗУ-2(№16)	2-14	Трансформатор- ная подстанция ТП 2-14	1	28,3	52,3	= 0,01	108,7	
16.	ЗУ-3 (№17)	2-15	Трансформатор- ная подстанция ТП 2-15	1	28,3	52,3	= 0,01	108,7	
17.	ЗУ-4 (№18)	2-16	Трансформатор- ная подстанция ТП 2-16	1	28,3	52,3	= 0,01	108,7	

18.	ЗУ-5(№19)	2-17	Трансформатор- ная подстанция ТП 2-17	1	28,3	52,3	= 0,01	108,7	
19.	61:44:0073010:26 (№ 20)	2-18	Трансформатор- ная подстанция ТП 2-18	1	28,3	52,3	= 0,02	108,7	
			Всего		293,17	419,2	= 0,12	1206,66	
			Итого		6485,17	22299,0	= 3,31	99565,86	

* технико-экономические показатели уточняются при проектировании

Положения об очередности планируемого развития территории

№, п/п	№ участка кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечание
				проектиро- вание	строитель- ство	реконструк- ция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	<u>1</u> 61:44:0073003:347	2-2	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения				существующий
2.	<u>5</u> 61:44:0073003:50; 61:44:0073003:53	2-3	Многоквартирный жилой дом				существующий
3.	<u>6</u> 61:44:0073003:49; 61:44:0073003:54	2-12	Многоквартирный жилой дом				существующий
4.	<u>10</u> 61:44:0073003:37	2-4	Многоквартирный жилой дом	I	II		

5.	<u>11</u> 61:44:0073003:38	2-5	Многоквартирный жилой дом	I	II		
6.	<u>13</u> 61:44:0073003:39	2-6	Многоквартирный жилой дом	I	II		
7.	<u>9</u> 61:44:0073003:40	2-7	Многоквартирный жилой дом	I	II		
8.	<u>12</u> 61:44:0000000:657	2-8	Многоквартирный жилой дом	I	II		
Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры							
9.	<u>7</u> 61:44:0000000:621	2-1	Физкультурно- спортивный комплекс	I	II		
10.	<u>8</u> 61:44:0000000:656	2-9	Комплекс детских учреждений в составе: детского сада на 140 мест и начальной школы на 125 учащихся	I	II		
11.	<u>4</u> 61:44:0073003:52	2-13	Объект бытового обслуживания	I	II		
12.	<u>14</u> 61:44:0000000:655	2-10	Подземная автостоянка на 300 машино-мест	I	II		
13.	<u>15</u> 61:44:0073003:52	2-11	Распределительный пункт 10 кВ с				существующий

			трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ				
14.	в составе 61:44:0073003:50	2-19	Трансформаторная подстанция ТП 2181				существующий
15.	<u>16</u> ЗУ-2	2-14	Трансформаторная подстанция ТП 2-14	I	II		
16.	<u>17</u> ЗУ-3	2-15	Трансформаторная подстанция ТП 2-15	I	II		
17.	<u>18</u> ЗУ-4	2-16	Трансформаторная подстанция ТП 2-16	I	II		
18.	<u>19</u> ЗУ-5	2-17	Трансформаторная подстанция ТП 2-17	I	II		
19.	<u>20</u> 61:44:0073010:26	2-18	Трансформаторная подстанция ТП 2-18	I	II		

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории (согласно постановлению Администрации города Ростова-на-Дону). Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (микрорайона)	га га	10,59 10,59	
2.	Территория, подлежащая межеванию, в том числе: образуемые земельные участки: зоны социального назначения (кадастровый номер 61:44:0000000:621 (№ 7)); зоны коммунальной инфраструктуры (ЗУ-2 (№16), ЗУ-3 (№17), ЗУ-4 (№ 18), ЗУ-5 (№ 19)); образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего	га га га га	2,76 0,14 0,10 0,05 2, 62	

	пользования: территории общего пользования (ЗУ-1, ЗУ-6)		га	2,62	
3.	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: существующие земельные участки		га	7,83	
			га	7,83	
Образуемые земельные участки					
№ п/п	№ участка/кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	6
Зоны социальной инфраструктуры					
4.	61:44:0000000:621 (№ 7)	2-1	Физкультурно-спортивные комплексы, без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей	= 0,0974	Изменение вида разрешенного использования существующего земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:621 площадью 0,0974 га
					Категория земель: земли населенных пунктов

			Всего (социальной инфраструктуры)	= 0,0974	
Зоны коммунальной инфраструктуры					
5.	ЗУ-2 (№ 16)	2-14	Объекты инженерной инфраструктуры	= 0,0105	Образование в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из земель кадастрового квартала 61:44:0073003 площадью 0,0105 га Категория земель: земли населенных пунктов
6.	ЗУ-3 (№ 17)	2-15	Объекты инженерной инфраструктуры	= 0,0115	Образование в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из земель кадастрового квартала 61:44:0073003 площадью 0,0115 га Категория земель: земли населенных пунктов
7.	ЗУ-4 (№ 18)	2-16	Объекты инженерной инфраструктуры	= 0,0115	Образование в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из земель кадастрового квартала 61:44:0073003 площадью 0,0115 га Категория земель: земли населенных пунктов
8.	ЗУ-5 (№ 19)	2-17	Объекты инженерной инфраструктуры	= 0,0115	Образование в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из земель кадастрового квартала 61:44:0073003 площадью 0,0115 га Категория земель: земли населенных пунктов

			Всего (зон коммунальной инфраструктуры)	= 0,0450	
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд					
9.	ЗУ-1		Территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения, линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	= 0,3415	Образование в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из земель кадастрового квартала 61:44:0073003 площадью 0,3415 га Категория земель: земли населенных пунктов
10.	ЗУ-6		Территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения, линейные объекты: линии электропередачи, линии	= 2,2791	Образование в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из земель кадастрового квартала 61:44:0073003 площадью 2,2791 га

			связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения		Категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий общего пользования)	= 2,6206	
			Итого	= 2,7630	

И.о. начальника управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону

О.В. Подлепенец