

**ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ РОСТОВСКОЙ-НА-ДОНУ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ,
ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЕМ РОСТОВСКОЙ-НА-ДОНУ ГОРОДСКОЙ
ДУМЫ ОТ 26.04.2011 № 87 «О ПРИНЯТИИ «ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ»
В НОВОЙ РЕДАКЦИИ»**

Проектные предложения

по внесению изменений в градостроительные регламенты:

в приложении:

1) в главе 8 раздела III:

таблицу 1 части 1 статьи 67 дополнить абзацем следующего содержания:

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
отдых (рекреация)	объекты и виды использования земельных участков, состав и параметры которых не противоречат назначению и (или) технологии использования объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, требованиям технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; объекты, предназначенные для создания и ухода за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них; объекты и виды использования земельных участков, предназначенные для содержания животных, автостоянки

в статье 33:

таблицу 1 части 1 дополнить абзацами следующего содержания:

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами), клубы, торговые представительства, рекламные агентства, страховые компании, офисные помещения, гостевые автостоянки, территории озеленения общего пользования, парки, скверы, площадки для сбора мусора хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения помещения для складирования и временного хранения

	товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов
--	--

в таблице части 2 в разделе «Площадь торгового зала магазина» слова «5000 кв.м.» заменить словами «не нормируется»;

таблицу 1 части 1 статьи 68 дополнить абзацем следующего содержания:

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
недропользование (добыча недр закрытым способом (артезианские скважины))	

дополнить статьей 76 следующего содержания:

«Статья 76. Градостроительный регламент зоны многофункциональной застройки с высокой степенью озеленения первого типа (МЗ-1).

Регламент разработан для обеспечения стабильного долгосрочного развития территории, выделенной вдоль русла реки Темерник в целях формирования градо-экологического каркаса при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования*	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
---	--

Отдых (рекреация) – код 5.0	объекты и помещения вспомогательного назначения, состав и параметры которых не противоречат назначению и (или) технологии использования объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, требованиям технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов, если их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию населению, не требует установления санитарной зоны, в том числе хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
Социальное обслуживание – код 3.2	
Бытовое обслуживание – код 3.3**	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование – код 3.5.1	
Культурное развитие – код 3.6	
Религиозное использование – код 3.7	
Деловое управление – код 4.1**	
Магазины – код 4.4**	
Общественное питание – код 4.6**	
Гостиничное обслуживание – код 4.7**	
Блокированная жилая застройка – код 2.3**	объекты и помещения вспомогательного назначения, состав и параметры которых не противоречат назначению и (или) технологии использования объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны
Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5**	
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6**	
Обслуживание автотранспорта – код 4.9**	
Коммунальное обслуживание – код 3.1	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях –	

код 3.9.1	
-----------	--

Условно разрешенные виды использования*	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
Для индивидуального жилищного строительства – код 2.1**	объекты и помещения вспомогательного назначения, состав и параметры которых не противоречат назначению и (или) технологии использования объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1**	

* Данные виды разрешенного использования земельных участков, установлены согласно приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

** Данные виды разрешенного использования земельных участков должны соответствовать утвержденной документации по планировке территории. Не допускается выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства для данных видов разрешенного использования земельных участков при отсутствии утвержденной документации по планировке (проекта планировки) территории.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны МЗ-1 выделены следующие подзоны в соответствии с ч. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона "А" включает в себя участки: МЗ-1/5/01, 02, 05, 06.

Подзона "Б" включает в себя участки: МЗ-1/5/03, 04.

Для подзоны «А» установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Площадь земельного участка		Этажность (кол-во наземных этажей)		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Блокированная жилая застройка	0,02 га	Не нормируется	2	3	Не нормируется	50	30
Среднеэтажная	Не		4	8			
	Не				1	60	20

жилая застройка	нормируется						
Многэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,2 га		9	17	3	50	30
	0,4 га		18	24	6	40	40
Гостиничное обслуживание	0,1 га		Не нормируется		Не нормируется	50	30
Социальное обслуживание	Не нормируется	1	6	Не нормируется	60	20	
Бытовое обслуживание							
Дошкольное, начальное и среднее общее образование							
Культурное развитие							
Религиозное использование							
Деловое управление							
Магазины							
Общественное питание							
Социальное обслуживание							
Отдых (рекреация)	Не нормируется	1	6	Не нормируется	40	40	
Обслуживание автотранспорта	Не нормируется	Не устанавливаются					
Коммунальное обслуживание							
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях							

Для подзоны «Б» установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Площадь земельного участка		Этажность (кол-во наземных этажей)		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения
	мин.	макс.	мин.	макс.			

Блокированная жилая застройка	0,02 га	Не норми- руется	2	3	Не нормируется	50	30
Среднеэтажная жилая застройка	Не норми- руется		4	6	1	50	30
Гостиничное обслуживание	0,1 га		4	6	Не нормируется	50	30
Социальное обслуживание	Не нормируется		1	6	Не нормируется	60	20
Бытовое обслуживание							
Дошкольное, начальное и среднее общее образование							
Культурное развитие							
Религиозное использование							
Деловое управление							
Магазины							
Общественное питание							
Социальное обслуживание							
Отдых (рекреация)	Не нормируется		1	6	Не нормируется	40	40
Обслуживание автотранспорта	Не нормируется		Не устанавливаются				
Коммунальное обслуживание							
Обеспечение деятельности в области гидрометеороло- гии и смежных с ней областях							

Для условно разрешенных видов использования:

Площадь земельного участка	
максимальная	1000 кв. м (для индивидуального жилищного строительства)
	для всех видов использования объектов капитального строительства нормируется региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, СНиП, СП, в том числе в части

	требований пожарной безопасности, СанПиН и другими нормативными документами
минимальная	200 кв. м (для индивидуального жилищного строительства)
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальная	3
минимальная	не нормируется
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли (при скатной кровле) или верха парапета здания (при плоской кровле)	
максимальная	12 м
минимальная	не нормируется

**Проектные предложения
по внесению изменений в карты границ территориальных зон
(для отдельных частей территории города):**