

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):

В целях приведения Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила) в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 внести следующие изменения в Правила:

1) градостроительные регламенты территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, КД-1, КД-2, ПД, ОЖ, ПКТ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-2, МФ-3 дополнить **основным** видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2), со вспомогательным «Не устанавливаются», установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	Не устанавливается	Не устанавливается

При этом в подзоне «Г» территориальной зоны КД-1 для вида разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2) установить следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	Не устанавливается	0<*	Не устанавливается	Не устанавливается

<*> Допускаются только подземные этажи.

В градостроительных регламентах территориальных зон ЗР-2 и МФ-2 в пункте 6.2 после слов «объектов капитального строительства» дополнить словами «за исключением объектов, соответствующих коду 2.7.2.»;

2) градостроительный регламент территориальной зоны РФ дополнить **условно разрешенным** видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2), со вспомогательным «Не устанавливаются»,

установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	Не устанавливается	Не устанавливается

3) в градостроительных регламентах территориальных зон **Ж-1, Ж-4, Ц-1, Ц-2, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-3** в описании вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) слова «**индивидуальных гаражей**» заменить словами «**гаражей для собственных нужд**»;

4) в пункте 4 статьи 16 Правил и в градостроительных регламентах территориальных зон **Ж-1, Ж-2, Ж-4, ПО-1, ПО-2, ПО-3, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-2, МФ-3** в описании вида разрешенного использования «**Блокированная жилая застройка**» (код 2.3) слова «**индивидуальных гаражей**» заменить словами «**гаражей для собственных нужд**»;

5) в градостроительных регламентах территориальных зон **Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, КД-1, КД-2, ПД, ОЖ, ПКТ, ОТ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-2, МФ-3, РФ** в описании вида разрешенного использования «**Хранение автотранспорта**» (код 2.7.1), слова «**вида разрешенного использования с кодом 4.9**» заменить словами «**видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9**»;

6) в градостроительных регламентах территориальных зон **ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, МФ-3** в описании вида разрешенного использования «**«Ведение садоводства»** (код 13.2) слово «**гаражей**» заменить словами «**гаражей для собственных нужд**».

Кроме того, Приказом Росреестра от 30.07.2021 № П/0326 внесены изменения в описании видов разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7) и «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1), в связи с чем Департамент направляет для рассмотрения на очередном заседании Комиссии следующие предложения по внесению изменений в Правила:

1) в градостроительных регламентах территориальных зон **Ж-2, Ж-3, Ж-4, КД-1, КД-2, ПД, ОЖ, ОТ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-2, МФ-3, РФ** в описании вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7) слова «, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них» **исключить**.

2) в градостроительных регламентах территориальных зон **Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, КД-1, КД-2, СК, ПД, ОЖ, Р-2, Р-3, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, Ц-4, ЗР-1, ЗР-3, ЗР-4, МФ-1, МФ-2, МФ-3** в описании вида разрешенного использования «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1) слова «туристических» и «, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них» **исключить**.

Предложение на основании обращения СНТ СН «Орбита»:

В целях исполнения действующего законодательства дополнить пункт «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» в градостроительных регламентах территориальных зон ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, МФ-3 следующим абзацем:

«В случаях, предусмотренных частью 24 статьи 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков не допускается.».

Предложение на основании обращения Лузина О.О.:

В целях приведения границ территориальных зон в соответствие с фактическим использованием территории, включить земельный участок с кадастровым номером **61:44:0080803:29**, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Соловьиная, 20 (вид использования «под строительство частного жилого дома», в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 61:44:0080803:86 – «Жилой дом»), в границы территориальной зоны Ж-1 с образованием новой территориальной зоны Ж-1/5/55.

Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251, (в ред. от 21.12.2021) рассматриваемый земельный участок отнесен к жилой функциональной зоне.

Одновременно сообщая, что рассматриваемый земельный участок не входит в утвержденную и разрабатываемую документацию по планировке территории, в том числе для размещения линейного объекта.

Предложение ДАиГ:

В целях приведения земельного участка к одной территориальной зоне, включить земельный участок по адресу **пр-кт Михаила Нагибина**, с кадастровым номером **61:44:0011001:1463** (площадью 37 510 кв. м, вид разрешенного использования «автостоянка плоскостная, коммунальное обслуживание (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники и иные объекты коммунального обслуживания; здания, помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг), мебельные и автомобильные салоны, торгово-выставочные залы (если санитарно-защитная зона отсутствует и (или) ее границы совпадают с границами земельного участка), аэродром экспериментальной авиации», дата присвоения кадастрового номера – 09.03.2022.) в границы территориальной зоны **КД-1/1/4**.

В настоящее время расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения первого типа КД-1/1/4 и частично в зоне перспективного освоения второго типа ПО-2/1/1.

Находится в собственности ПАО «Инвестиционно-финансовая компания «Сатурн» и на нем расположены нежилые здания и наземная парковка.

Предложение на основании обращения Фурсовой М.Н:

Для целей реализации инвестиционного проекта по размещению многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания включить земельные участки с кадастровыми номерами **61:44:0020714:20** (вид разрешенного использования «Гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 50 машиномест») и **61:44:0020714:19** (вид разрешенного использования «Рынки продовольственных и непродовольственных товаров площадью не менее 1500 кв.м.»), расположенные по ул. Лелюшенко (в районе № 1) и части земель **кадастрового квартала с КН 61:44:0020714** в границы территориальной зоны ОЖ с образованием новой территориальной зоны с номером ОЖ/6/10.

В настоящее время в границах рассматриваемых земельных участков размещены металлические торговые ряды, подлежащие демонтажу, и существующие инженерные сети, подлежащие выносу и перекладке.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) на рассматриваемой территории не разрабатывалась.

В границах рассматриваемой территории общей площадью 0,92 га планируется размещение 12-15-этажного многоквартирного жилого дома со встроенным детским садом на 30 мест (предусмотрен самостоятельный земельный участок) и встроенно-пристроенным гаражом, вместимостью 146 мест. Планируемая площадь квартир составит 12 335 кв. м, планируемая численность населения – 308 чел.

Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021) рассматриваемые земельные участки отнесены к общественно-деловой функциональной зоне,

В соответствии с пунктом 5 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Предложение ДАиГ:

В целях приведения земельных участков к одной территориальной зоне, включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0061201:256 и 61:44:0061201:3 в границы территориальной зоны (ПО-2).

Земельный участок с кадастровым номером **61:44:0061201:256**, расположен по адресу: пер. **Пржевальского, 17 а** (площадь 300 кв. м имеет вид разрешенного

использования «индивидуальное жилищное строительство», дата присвоения кадастрового номера – 27.11.2020, на нем расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 61:44:0061201:44 (жилой дом) и 61:44:0061201:45 (нежилое здание – летняя кухня).)

Земельный участок по адресу: **ул. Кузнечная, 3**, с кадастровым номером **61:44:0061201:3** (площадь 530 кв. м, вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», дата присвоения кадастрового номера – 30.12.2002, на нем расположены объекты капитального строительства – жилой дом и нежилые здания.) имеет общие границы с земельным участком с кадастровым номером 61:44:0061201:256.

В настоящее время, данные земельные участки одновременно расположены в территориальной зоне перспективного освоения второго типа (ПО-2) и территории общего пользования.

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

Предложение на основании обращения ООО «СК 21»:

В целях образования земельного участка для размещения магазина, включить территории **в районе ул. Евдокимова** в границы территориальной зоны КД-1 (подзона «В») с образованием новой территориальной зоны с номером КД-1/1/19 (территория не отнесена ни к одной территориальной зоне).

Пункт 4.3 статьи 32 (градостроительный регламент территориальной зоны КД-1) дополнить строкой

КД-1/1/19	КД-1/1/19/В
-----------	-------------

Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021) рассматриваемая территория отнесена к планируемой общественно-деловой функциональной зоне.

В настоящее время территория свободна от застройки, расположена вне границ сложившейся и перспективной улично-дорожной сети. По рассматриваемой территории проходит линия электропередачи 10 кВ и водопровод.

Согласно представленному письму АО «Донэнерго» от 02.03.2022 № 09.20/1160 указанная кабельная линия недействующая, в дальнейшем эксплуатироваться филиалом не будет. Согласно представленным материалам кабельная линия, проходящая по рассматриваемой территории, подлежит выносу, на водопроводную линию планируется установление сервитута в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) на рассматриваемой территории не утверждена.

После внесения испрашиваемых изменений в Правила планируется образование земельного участка площадью 0,1211 га в целях размещения 2-х этажного специализированного магазина непродовольственных товаров.

Предложение на основании обращения Атанесян З.Р.:

В целях устранения изломанности границы участка по ул. Пирогова препятствующее рациональному использованию земель и перераспределения земельных участков, отнести образуемый путем перераспределения земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010853:104, расположенного по адресу: **ул. Пирогова, 55/28** (площадь 625 кв. м, вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», находится в собственности) в границы территориальной зоны (Ж-1).

Большая часть образуемого путем перераспределения земельного участка расположена в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1) и частично в границах территории общего пользования.

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

Предложение ДАиГ:

В целях выделения элементов планировочной структуры в соответствии с представленной документацией по планировке территории включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0072232:1, расположенный по адресу: **ул. Мичуринская, 102а/31а** (вид разрешенного использования «Для завершения строительства и сдачи в эксплуатацию 2-го пускового комплекса здания магазина», находится в общей долевой собственности физических лиц), и части земель, государственная собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 61:44:0072232 в границы прилегающей территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1/2/55).

Согласно функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону данный земельный участок отнесен к жилой зоне.

Предложение ДАиГ:

В целях приведения земельного участка расположенный по адресу: **территория вдоль ручья в балке Кизитеринка от р. Дон до пр. Шолохова**, с кадастровым номером 61:44:0032230:41 (вид разрешенного использования «территории общего пользования: территории озеленения» и находится в постоянном (бессрочном) пользовании МКУ «Управление благоустройства Пролетарского района» города Ростова-на-Дону. Дата присвоения кадастрового номера – 11.04.2012) к одной территориальной зоне, включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0032230:41 в зону рекреационного назначения первого типа (Р-1).

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, большая часть рассматриваемого земельного участка отнесена к зоне рекреационного назначения.

Предложение на основании обращения Управления по физической культуре и спорту города Ростова-на-Дону:

Для целей дальнейшего размещения нестационарного физкультурно-спортивного комплекса предлагается установить территориальную зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (**СК**) для земельного участка с КН 61:44:0020204:426, площадью 2364 кв.м (вид разрешенного использования «Благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов)»), расположенного по адресу: **пр-кт Шолохова, 298**

Согласно функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону данный земельный участок расположен в общественно-деловой функциональной зоне, согласно параметрам которой предусмотрено размещение объектов физической культуры и массового спорта.

Предложение на основании обращения ООО СЗ-1 «ЮгСтройИнвест-Дон»:

Для целей реализации инвестиционного проекта по размещению объектов жилищного строительства предлагается на земельный участок КН 61:44:0030303:327, площадью 40717 кв.м (поставлен на кадастровый учет с видом разрешенного использования «Благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов)»), расположенный по ул. **Вересаева (между №98 и №102Б)** распространить действие градостроительного регламента территориальной зоны общественно-жилой застройки (**ОЖ**).

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) на рассматриваемой территории не разрабатывалась.

В границах рассматриваемого участка планируется размещение многоквартирной жилой застройки с объектами общественного назначения, подземными и полуподземными автостоянками, также предусмотрено размещение дошкольной образовательной организации. Планируемая площадь квартир составит 40 200 кв. м, планируемая численность населения – 1005 чел. Параметры планируемых объектов будут определены при последующей разработке документации по планировке территории.

Проектными предложениями предусматривается максимальное сохранение существующих зеленых насаждений, а также компенсационное озеленение в случаях выделения озелененных территорий под объекты капитального строительства.

Генеральным планом города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок отнесен к общественно-деловой функциональной зоне, в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.