

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

В части внесения изменений в порядок применения:

Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – ДАиГ):

Для целей образования земельных участков под существующими многоквартирными домами, в том числе на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории дополнить статью 3 «Регулирование правоотношений по вопросам землепользования и застройки, возникших до вступления в силу Правил» пунктом 10 следующего содержания:

«При подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях формирования земельных участков для существующих многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в установленном законном порядке до вступления в силу настоящих Правил, для многоквартирных домов, правомерность размещения которых подтверждается вступившими в законную силу судебными актами, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, установленные градостроительными регламентами не применяются.

Виды разрешенного использования земельных участков, определяются по фактическому использованию решением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.».

Предложение ДАиГ:

С целью дальнейшей возможности образования земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами откорректировать пункт 9 статьи 3 «Регулирование правоотношений по вопросам землепользования и застройки, возникших до вступления в силу Правил», дополнив и изложив в следующей редакции:

«9. При разработке документации по планировке территории в целях формирования земельных участков для существующих многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в установленном законном порядке до вступления в силу настоящих Правил, а также для существующих индивидуальных жилых домов, право собственности на которые возникло до вступления в силу настоящих Правил, действие градостроительных регламентов в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства не распространяется.

При этом виды разрешенного использования земельных участков, указанные в градостроительных регламентах, в том числе в качестве условно разрешенных, устанавливаются при утверждении документации по планировке территории».

В части внесения изменений в градостроительные регламенты:

Предложение 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, СК, ПД, ОЖ, ПКТ, ОТ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, Ц-4, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-1, МФ-2, МФ-3, РФ дополнить **основным** видом разрешенного использования «**Стоянка транспортных средств**» (код 4.9.2) 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	9
	4.9.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

При этом в подзоне «Г» территориальной зоны КД-1 для вида разрешенного использования «**Стоянка транспортных средств**» (код 4.9.2) 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	9
	4.9.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	0<*>	0<*>	Не устанавливается

<*> Допускаются только подземные этажи.

2) градостроительный регламент территориальной зоны С-1 дополнить **основным** видом разрешенного использования «**Стоянка транспортных средств**» (код 4.9.2) со вспомогательным «Не устанавливаются»;

3) градостроительные регламенты территориальных зон Р-1 и Р-3, дополнить **основным** видом разрешенного использования «**Парки культуры и отдыха**» (код

3.6.2) 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
	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70

4) градостроительные регламенты территориальных зон **Ж-1, ЗР-1, ЗР-3, МФ-3** дополнить **основным видом** разрешенного использования «**Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе**» (код 14.0) 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 использован ия	Площадь земельного участка (га)		Макси- мальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальна я высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальны й процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	14.0	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавлива ется	Не устанавлива ется	Не устанавлива ется	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся

5) градостроительные регламенты территориальных зон **Ж-4, КД-2, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, ЗР-2, ЗР-4**, дополнить **условно разрешенным видом** разрешенного использования «**Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе**» (код 14.0) 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 использован ия	Площадь земельного участка (га)		Макси- мальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальна я высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальны й процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	14.0	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавлива ется	Не устанавлива ется	Не устанавлива ется	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся

6) 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, ИЗ** описание вида разрешенного использования «**Блокированная жилая застройка**» (код 2.3) изложить в следующей редакции:

«Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими

жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»;

7) в градостроительных регламентах территориальных зон **Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4** в описании вида разрешенного использования «**Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**» (код 2.6) слово «автостоянок» заменить словом «автостоянок»;

8) в градостроительном регламенте территориальной зоны **ПКТ** описание вида разрешенного использования «**Легкая промышленность**» (код 6.3) изложить в следующей редакции:

«Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»;

9) градостроительный регламент территориальной зоны **ПКТ** дополнить следующими видами разрешенного использования:

<u>6.3.2</u>	Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	Не устанавливаются
<u>6.3.3</u>	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	Не устанавливаются
<u>6.3.4</u>	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	Не устанавливаются

При этом строку 2 пункта 4 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной зоны **ПКТ** дополнить кодами 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4.

Предложение 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, ЗР-1, ЗР-3, МФ-3** дополнить **основным видом** разрешенного использования «**Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)**» (код 2.2);

2) градостроительные регламенты территориальных зон **Ж-4, КД-2, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, ЗР-2, ЗР-4** дополнить **условно разрешенным видом** разрешенного использования «**Для ведения личного подсобного хозяйства**

(приусадебный земельный участок)» (код 2.2);

3) в пунктах 4.1 статей 28, 33, 46, 47, 56 Правил и в пунктах 5.1 статей 31, 49, 50 Правил слова «Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1,» заменить на «Для видов разрешенного использования, соответствующих кодам 2.1, 2.2,»;

4) учитывая, что вид разрешенного использования «Ведение садоводства» (код 13.2) предусматривает размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, в пунктах 4.1 статей 53, 55, 59 Правил слова «Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1,» заменить на «Для видов разрешенного использования, соответствующих кодам 2.1, 2.2, 13.2,».

При этом пункты 4.2 статей 53, 55, 59 Правил исключить. Для видов разрешенного использования «Земельные участки общего назначения» (код 13.0) и «Ведение огородничества» (код 13.1) 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
	13.0	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
	13.1	0,04	0,12	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

5) в градостроительном регламенте территориальной зоны ПО-3, в пункте 2 для основного вида «Ведение огородничества» откорректировать код вида разрешенного использования на 13.1 и описание вида изложить в следующей редакции «Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур».

Пункт 4.2 статьи 48 Правил исключить при этом пункт 4.3 статьи 48 Правил дополнить следующей строкой:

№ 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
	13.1	0,04	0,12	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

6) в градостроительных регламентах территориальных зон КД-1, КД-2, СК, ПД для вида разрешенного использования «Стационарное медицинское

обслуживание» (код 3.4.2) добавить вспомогательный вид «3.4.3 – Медицинские организации особого назначения»;

7) градостроительный регламент территориальной зоны **ПКТ** дополнить **основным видом** разрешенного использования **«Складские площадки»** (код 6.9.1) со вспомогательным «Не устанавливаются», строку 1 пункта 4 статьи 37 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 6.9.1;

8) в градостроительных регламентах территориальных зон **ПД, ОТ, С-1, ПО-1, ПО-2, ПО-3** для вида разрешенного использования «Склад» (код 6.9) добавить **вспомогательный вид «6.9.1 – Складские площадки»;**

9) в градостроительных регламентах территориальных зон **ПО-2, МФ-2** для **вида** разрешенного использования **«Производственная деятельность»** (код 6.0) добавить **вспомогательный вид «6.9.1 – Складские площадки»;**

10) градостроительные регламенты территориальных зон **ЛР-1, ЛР-2, С-2** дополнить **основным видом** разрешенного использования **«Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных»** (код 9.1.1) со вспомогательным «Не устанавливаются»;

11) в градостроительном регламенте территориальной зоны **ЛР-2** строку 3 пункта 4 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 9.1.1;

12) в градостроительном регламенте территориальной зоны **С-2** пункт 4 дополнить кодом 9.1.1;

13) градостроительные регламенты территориальных зон **Р-2, МФ-2** дополнить **условно разрешенным видом** разрешенного использования **«Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных»** (код 9.1.1) 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
	9.1.1	Не устанавливается	Не устанавливается	10	1	1	Не устанавливается	Не устанавливается

Предложение ДАиГ:

В целях устранения выявленных ошибок:

- в градостроительном регламенте территориальной зоны **СК** в пункте 3 для условно разрешенного вида **«Амбулаторное ветеринарное обслуживание»**

откорректировать код: «3» заменить на «3.10.1»;

- в градостроительном регламенте территориальной зоны КД-1 в пункте 4.2 (подзона «Б») строку с номером территориальной зоны КД-1/3/12 исключить;

- в градостроительных регламентах территориальных зон Ц-3, МФ-2 в пунктах 2 слова «Перечень видов» заменить на «Перечень основных видов»;

- в градостроительном регламенте территориальной зоны Ж-3 таблицу предельных параметров пункта 5.1 (подзона «А») дополнить следующей строкой:

№ 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	
	2.1.1	0,1	Не устанавливается	40	1	4	20	25 <***>

- в градостроительном регламенте территориальной зоны ОЖ в пункте 5.1 слова «соответствующих коду 4.9.1,» заменить на «соответствующих коду 4.9.1.3,»;

- в статье 27 Правил в пункте 1 слова «приложением ДСП» заменить на «приложением Д СП»;

- в градостроительном регламенте территориальной зоны Р-1 в пункте 2 исключить задвоенную строку с кодом 9.3.

Предложение ДАиГ:

В целях обеспечения условий для комплексного развития жилых территорий, расположенных в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ц-2 отнести виды разрешенного использования «**Объекты культурно-досуговой деятельности**» (код 3.6.1) и «**Парки культуры и отдыха**» (код 3.6.2) в градостроительных регламентах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ц-2 к основным видам разрешенного использования *(в целях реализации ДПТ по ул. Таганрогской)*

№ 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	
	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70

В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования:

Предложение на основании обращения администрации Советского района города Ростова-на-Дону:

В целях дальнейшего оформления права пользования земельным участком, занятым захоронениями, расположенного на территории Советского района города Ростова-на-Дону в границах: **ул. Белая и пер. 1-й Колхозный** отнести формируемый земельный участок к границам территориальной зоны (С-4) путем корректировки границ прилегающих территориальных зон в кадастровом квартале 61:44:0072366. Перечнем основных видов разрешенного использования градостроительного регламента зоны (С-4) предусмотрено размещение кладбищ.

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