

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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

Проект подготовлен на основании предложений физических и юридических лиц. Ряд изменений вносится по инициативе Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

Представленный проект включает в себя изменения:

- в порядок применения;
- в градостроительные регламенты;
- в карты градостроительного зонирования.

По итогам рассмотрения и анализа предложенных изменений предлагается:

1. В целях приведения в соответствие с проектом документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию вести в Правила новую территориальную зону комплексного развития территорий первого типа КР-1 и распространить ее в отношении территории комплексного развития «старого» аэропорта, в связи с чем дополнить **Правила статьей 64** градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территории, предназначенной для размещения жилой и общественной застройки, путем комплексного развития территории.

Принимая во внимание, что территориальная зона (КР-1) по своему назначению относится к иным видам территориальных зон, предлагается внести изменения **в часть 8 статьи 18 Правил**, дополнив ее следующим содержанием:

«13) зона комплексного развития территорий первого типа (КР-1)».

Также предлагается **в статью 23** «Общие положения о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» **Правил** внести следующие изменения:

- 1) в части 3 цифры «63» заменить цифрами «64»;
- 2) в части 4 цифры «63» заменить цифрами «64».

Кроме того, учитывая, что регламентом территориальной зоны КР-1 основными видами разрешенного использования предусмотрена «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) предлагается пункт 1 статьи 26 Правил изложить в следующей редакции:

«1. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.5, 2.6, для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, **КР-1** необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, предусмотренных статьями 27 настоящих Правил.».

2. В целях эксплуатации аэродрома экспериментальной авиации территории ПАО «Роствертол» предлагается создать новую **территориальную зону размещения объектов специализированного назначения С-5**, и установить для данной зоны градостроительный регламент с основными видами разрешенного использования, обеспечивающими функционирование действующих объектов специализированного назначения, соответствующими планируемому функциональному зонированию, принятому в Генеральном плане города Ростова-на-Дону, в связи с чем дополнить Правила **статьей 65** градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов специализированного назначения и сопутствующих обслуживающих объектов, до принятия решения об изменении функционального назначения данных территорий с целью их дальнейшего градостроительного развития.

Принимая во внимание то, что территориальная зона (С-5) по своему назначению относится к зонам специального назначения, предлагается внести изменения в часть 7 статьи 18 Правил, дополнив ее следующим содержанием:

«6) зона размещения объектов специализированного назначения (С-5).».

Также в пунктах 3 и 4 статьи 23 Правил слова «в статьях 28 - 63 Правил» заменить на «в статьях 28 - 65 Правил».

3. Исключить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0060970:52 (площадью 280 кв. м, с адресным ориентиром: **ул. 3-я Круговая – ул. Батуринская**, имеет вид разрешенного использования «для размещения зданий для объектов обслуживающих население (объекты бытового обслуживания), находится в аренде (договор аренды с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области от 10.09.2018 № 1714, дополнительное соглашение к договору аренды от 12.07.2023) из границ территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети УДП/2/1 и **включить** его в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки **Ж-1/2/68**.

На рассматриваемом земельном участке планируется размещение мастерской мелкого ремонта. Предварительные параметры застройки: площадь застройки – 39,2 кв. м, процент застройки – 14%, площадь озеленения – 203 кв. м (72%), количество надземных этажей здания – 1, максимальная высота здания – 3,8 м, количество парковочных мест – 2.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону рассматриваемый земельный участок расположен в границах двух функциональных зон: транспортной инфраструктуры и жилой.

Согласно представленному письму Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону от 23.01.2024 № АД-65/2 до настоящего времени проектная документация (проект планировки и проект межевания) на реконструкцию или строительство объектов транспортной инфраструктуры, в том числе документация по планировке территории для размещения таких объектов на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0060970:52 не разрабатывалась и муниципальной программой «Развитие

и эксплуатация транспортной инфраструктуры и пассажирского транспорта города Ростова-на-Дону» не предусмотрена.

4. В целях образования земельного участка (площадью 0,1182 га) и размещения 2-х этажного спортивного объекта «Спортивный зал с помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий» (площадью 578,15 кв.м) включить территории в районе **ул. Евдокимова** в границы территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа **КД-1 (подзоны В)**.

В связи с чем пункт 4.3 статьи 32 (градостроительный регламент территориальной зоны КД-1) дополнить строкой:

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

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

Генеральным планом города Ростова-на-Дону территория в районе ул. Евдокимова отнесена к планируемой общественно-деловой функциональной зоне, которая предполагает размещение специализированных спортивных объектов.

Согласно действующей редакции Правил рассматриваемая территория отнесена к территории общего пользования.

5. В целях размещения многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки включить земельные участки земельных участков по адресам: **ул. Нансена, 148** с кадастровыми номерами (КН) 61:44:0040203:18 (вид разрешенного использования «Для эксплуатации производственных помещений»), ул. Нансена, 148 «а» КН 61:44:0040203:19 (вид «Для эксплуатации административных, производственных помещений»), ул. Нансена, 148 «б» бокс 1 КН 61:44:0040203:20 (вид «Для эксплуатации гаража») в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки **ОЖ (подзоны А)**.

6. В целях определения в документации по планировке территории (документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) **в границах ул. Евдокимова – пр-кт Космонавтов – береговая полоса реки Темерник**, осуществляемая на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 25.05.2021 № 434) проектных решений, позволяющих в дальнейшем реализовать такую документацию предлагается **откорректировать границы** территориальной зоны (**Р-2/1/1**), установив ее границы по северным границам земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0000000:183694 и 61:44:0000000:180993.

7. В целях размещения 2-х этажного офисного здания площадью 733,51 кв.м. на земельном участке по адресу: **ул. Мильчакова, 10/1 КН 61:44:0072101:447** (общей площадью 3779 кв. м) предлагается включить земельный участок с КН 61:44:0072101:447, в границы территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (**КД-1 подзоны В**).

В связи с чем, пункт 4.3 статьи 32 (градостроительный регламент территориальной зоны КД-1) дополнить строкой:

КД-1/8/22	КД-1/8/22/В
-----------	-------------

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