

# **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 Градостроительным кодексом Российской Федерации внести изменения в части корректировки части 3 статьи 18 Правил, дополнив и изложив в следующей редакции:

«3. Общественно-деловые зоны:

- 1) зона делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1);
- 2) зона делового, общественного и коммерческого назначения второго типа (КД-2);
- 3) зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК);
- 4) зона общественно-жилой застройки (ОЖ).

3.1. Многофункциональные общественно-деловые зоны:

- 1) зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД).».

### **Предложение ДАиГ:**

В целях защиты прав и охраняемых интересов граждан, снятия социальной напряженности, учитывая необходимость введения в гражданский оборот объектов (многоквартирных жилых домов), безопасность эксплуатации которых подтверждены соответствующими экспертными заключениями, и не представляющих угрозы жизни и здоровью граждан и третьих лиц, приведения в соответствие с фактическим использованием видов разрешенного использования земельных участков и исключения указанных объектов из Единого реестра объектов самовольного строительства, принимая во внимание отсутствие возможности предопределить в настоящее время сроки подготовки гражданами строительных экспертиз, необходимых для введения в гражданский оборот многоквартирных домов, а также продолжительность судебных споров (учитывая уникальность и специфику каждого объекта, обстоятельств его возведения), исключить в первом абзаце части 4 статьи 16 слова «до 31.12.2021».

### **Предложение ДАиГ по протесту Прокуратуры города Ростова-на-Дону:**

В целях устранения выявленных несоответствий в Генеральном плане внести следующие изменения в Правила:

1) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0021143:1, расположенный по адресу: ул. Metallургическая, 94в, и часть земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0021143 включить в границы территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);

2) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0031512:26, 61:44:0031512:651, 61:44:0031512:25, 61:44:0031512:2, 61:44:0031512:28 и часть земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0031512, расположенные в районе пр-кта Шолохова, ул. 2-я линия, включить в границы территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);

3) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0021038:9, 61:44:0021038:17, 61:44:0021038:8, 61:44:0021038:20, 61:44:0021038:18, 61:44:0021038:12, 61:44:0021038:24, 61:44:0021038:27, 61:44:0021038:23, 61:44:0021038:239, 61:44:0021038:10, 61:44:0021038:32, 61:44:0021038:31, 61:44:0021038:15, 61:44:0021038:26, 61:44:0021038:28, 61:44:0021038:29, 61:44:0021038:30, 61:44:0021038:4, 61:44:0021038:14, 61:44:0021052:4, 61:44:0021052:2, 61:44:0021052:3, 61:44:0021052:1, 61:44:0021052:5, 61:44:0021052:6, 61:44:0021052:7, 61:44:0021037:3, 61:44:0021037:2, 61:44:0021037:1, 61:44:0021037:4 и земли кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 61:44:0021038, 61:44:0021037, расположенные в районе ул. Селиванова, ул. Metallургическая, пр-кт Мира, включить в границы территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3) (подзона «Б»);

4) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0031405:2, расположенный по адресу: пер. Бакинский, 2/148, и часть земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0031405 включить в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1);

5) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0061717:5, 61:44:0061717:8, 61:44:0061717:6, расположенные в районе ул. Кручинина, 61-65, включить в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1);

6) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0061717:2, 61:44:0061717:3, 61:44:0061717:1, 61:44:0061717:4, 61:44:0061717:10, 61:44:0061717:123 и земли кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0061717, расположенные в границах ул. Кручинина – пер. Рыбный – ул. Трудящихся – пер. Безымянный, включить в границы территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);

7) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0022618:30, 61:44:0022618:33, 61:44:0022618:8, 61:44:0022618:35, 61:44:0022618:13, 61:44:0022618:32, 61:44:0022618:34, 61:44:0022626:11, 61:44:0022617:12, 61:44:0022618:21, 61:44:0022618:6 и часть земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0022618, расположенные в районе пер. Беломорский, ул. Комбайностроителей, включить в границы территориальной зоны застройки

среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);

8) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0020124:8, расположенный по адресу: ул. Щаденко, 1 а, и часть земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0020124 включить в границы территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);

9) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0023201:59, 61:44:0023201:7, 61:44:0023201:24, 61:44:0023201:57, 61:44:0023201:35, 61:44:0023201:39, 61:44:0023201:767, 61:44:0023201:6, 61:44:0023201:8, 61:44:0023201:18, 61:44:0023201:27 и часть земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0023201, расположенные в районе ул. 1-й Конной Армии, пр-кт Сельмаш включить в границы территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);

10) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0072802:3, 61:44:0072802:1 и часть земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0072802, расположенные в районе ул. Проселочной включить в границы территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);

11) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0072805:1, 61:44:0072805:50, 61:44:0072805:49, 61:44:0072805:6 и земли кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0072805, расположенные в границах: ул. 1-я Краснодарская – ул. Проселочная – ул. 2-я Краснодарская – ул. Тружеников, включить в границы территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3) (подзона «Б»).

12) для вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) в подзонах «А» и «Б» территориальной зоны Ц-1 откорректировать значение максимального процента застройки до 60%;

13) земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0081915:59, 61:44:0081915:58, 61:44:0081915:57, 61:44:0081915:63, 61:44:0081915:64 и земли кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0081915, расположенные в границах: ул. Лермонтовская – пер. Семашко – ул. Тельмана – пер. Соборный, включить в границы прилегающей территориальной зоны общегородского центра второго типа (Ц-2/5/2) (подзона «Б»);

14) в пункте 4.2 статьи 49 Правил номера территориальных зон Ц-1/5/7 и Ц-1/5/8 исключить.

15) для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) в подзоне «А» откорректировать значение максимального процента застройки до 40%\*\*\* со сноской: «<\*\*\*> В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%».

## **Предложение ДАиГ по протесту Прокуратуры города Ростова-на-Дону:**

Отнести земельный участок с кадастровым номером 61:44:0031606:4 по адресу: ул. Закруткина, 67 к территориальной зоне рекреационного назначения второго типа (Р-2), при этом, в пункте 4.1 статьи 49 Правил номера территориальных зон Ц-1/7/З и Ц-1/7/ЗА исключить.

Земельный участок внесен в государственный кадастр недвижимости 30.12.2002, имеет вид разрешенного использования «Для эксплуатации учебно-административного здания, гаража», площадью 3529 кв.м, находится в собственности субъекта Российской Федерации – Ростовская область, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование ГБУ ДО РО «Областной центр технического творчества учащихся», на земельном участке расположен 2-этажный объект капитального строительства – Областной центр технического творчества учащихся.

### **Предложение ДАиГ:**

С целью проектирования и строительства детского дошкольного учреждения (строительство детского сада на 140 мест) в границах ул. Белозерская (Мадояна) – пер. Вяземский – ул. Благодатная отнести территории по ул. Мильчакова – ул. Жмайлова, а также территории по ул. Белозерская (Мадояна) – пер. Вяземский – ул. Благодатная к территориальной зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК).

Планируемые внесения изменений в Правила не противоречат функциональному зонированию Генерального плана, в соответствии с которым рассматриваемые территории включены в границы общественно-деловой зоны.

### **Предложение на основании Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону:**

С целью предоставления земельного участка площадью 5500 кв.м (находящегося в государственной до разграничения прав собственности) с кадастровым номером 61:44:0020322:1133, расположенного в районе Ростовского моря, в постоянное (бессрочное) пользование МБУ «Спортивная школа №13 г. Ростова-на-Дону» с видом разрешенного использования «физкультурно-спортивный комплекс без включения в его состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования», включить образуемый земельный участок в границы территориальной зоны (КД-1/6/13).

Планируемые внесения изменений в Правила не противоречат функциональному зонированию Генерального плана, в соответствии с которым образуемый земельный участок включен в границы общественно-деловой зоны.

### **Предложение на основании обращения ООО «Редевелопмент»:**

Включить земельный участок по ул. 2-я Краснодарская, 123 в зону застройки многоэтажными многоквартирными жемами (Ж-3) в целях инвестиционного развития территории земельного участка (предлагается размещение многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, включающих, в том числе встроенно-пристроенный детский сад малой вместимости, поликлинику, и др. помещения (обязательное условие – разработка ППМ).

Планируемые внесения изменений в Правила не противоречат функциональному зонированию Генерального плана города.

### **Предложение на основании обращения ООО «Редевелопмент»:**

Включить земельный участок по пер. Ашхабадский, 4 в зону застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3) в целях инвестиционного развития территории земельного участка (предлагается размещение многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях (детский сад, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, предприятие общественного питания, и др.) (обязательное условие – разработка ППМ).

Планируемые внесения изменений в Правила не противоречат функциональному зонированию Генерального плана города.

### **Предложение на основании обращения Обращение ООО «Сатурн», ООО «Управляющая компания «Пять морей», гр. Сурмалян А.С. и гр. Саакян Л.М.:**

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0060970:52, 61:44:0061287:498, 61:44:0000000:171752, 61:44:0000000:172131 в границы прилегающей территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1). Земельный участок с КН 61:44:0000000:171758 включить в границы прилегающей территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2), земельный участок с КН 61:44:0061287:497 включить в границы прилегающей территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1). В целях использования указанных земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в договорах аренды.

Согласно постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от 04.12.2020 № 1263 «О внесении изменений в постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 04.05.2016 № 491 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) бывшего аэродрома ДОСААФ (корректировка)» (ред. от 11.11.2020) земельные участки с КН 61:44:0060970:52, 61:44:0061287:498, 61:44:0000000:171752, 61:44:0000000:171758, 61:44:0061287:497, 61:44:0000000:172131 выведены

за границы красных линий, исключены из территории общего пользования и, соответственно, из границ существующей и перспективной улично-дорожной сети.

**Предложение на основании обращения Управления благоустройства и лесного хозяйства города Ростова-на-Дону:**

В целях включения земельного участка с кадастровым номером 61:00:0000000:85588 расположенного в районе пер. Душевный (площадь 36148 кв.м.) и исключения нарушения Лесного кодекса Российской Федерации в части недопущения уменьшения площади городских лесов предлагается отнести земельный участок находящийся в границах территориальной зоны рекреационного назначения первого типа (Р-1) к территориальной зоне городских лесов и особо охраняемых территорий (ЛР-1), где перечнем основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Охрана природных территорий» (код 9.0) с образованием новой территориальной зоны с номером ЛР-1/8/5.

Генеральным планом города Ростова-на-Дону, рассматриваемый земельный участок отнесен к зоне рекреационного назначения.

**Предложение на основании обращения ТСН «Наука»:**

Для целей дальнейшей эксплуатации существующего многоквартирного жилого дома (5-этажей – среднеэтажная жилая застройка), расположенного на земельном участке с КН 61:44:0080102:6 площадью 2000 кв.м, по адресу: ул. Мечникова, 79 (вид разрешенного использования «для эксплуатации учебно-административных корпусов»), территориальная зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК), установить земельному участку КН 61:44:0080102:6 территориальную зону общественно-жилой застройки (ОЖ).

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города.

**Предложение ДАиГ:**

В целях исполнения муниципального контракта от 28.05.2021 № 023/21, для возможности образования земельных участков под существующими многоквартирными домами по ул. Добровольского, 13/3; пр-ту Королева, 2/3, 6/4, 6/5, 6/6; бул. Комарова, 12/1 и 16/5, в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 09.11.2020 № 1164 «О подготовке документации по планировке территорий (проекты межевания территорий) города Ростова-на-Дону» включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010418:20 в границы территориальной зоны (Ж-3/1/22).

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010418:20, на котором расположены существующие многоквартирные дома, отнесен к территории общего пользования.

## Предложение ДАиГ:

В соответствии с пунктом 2 протокола совещания по вопросам самовольного строительства многоквартирных домов на территории города Ростова-на-Дону от 26.03.2022 № ПР-СГ/17 распространить действие новой территориальной зоны иной застройки (ИЗ) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0021805:107, 61:44:0020508:24, 61:44:0021783:5, 61:44:0081003:454, 61:44:0081003:453, 61:44:0011838:107, 61:44:0032060:16, 61:44:0031929:2, 61:44:0011823:6, 61:44:0061766:24, расположенных по пер. Кубанский, 128а, пер. Декоративный, 41, ул. 2-я Киргизская, 68/2, ул. 3-я Барбарисовая, 8, ул. 3-я Барбарисовая, 8а, ул. Боряна, 91а, ул. 47-я линия 27, ул. 23-я линия, 7, пер. Атарбекова, 13/1, пер. Рыбный, 8 соответственно, дополнив Правила статьей 62 в следующей редакции:

«Статья 62. Градостроительный регламент территориальной зоны иной застройки (ИЗ)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий развития и обслуживания территорий сложившейся застройки с включением жилой застройки.

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

| Код вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                                      | 2                                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4                                               |
| <a href="#">2.1.1</a>                                  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | Не устанавливаются                              |
| <a href="#">2.3</a>                                    | Блокированная жилая застройка                | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования                                 | Не устанавливаются                              |

| Код вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                                      | 2                                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4                                               |
|                                                        |                                              | (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |
| <a href="#">2.5</a>                                    | Среднеэтажная жилая застройка                | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома                                                                                                                                | Не устанавливаются                              |
| <a href="#">2.7.1</a>                                  | Хранение автотранспорта                      | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом <a href="#">4.9</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">4.9.1.3</a> – Автомобильные мойки   |
| <a href="#">12.0.1</a>                                 | Улично-дорожная сеть                         | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами <a href="#">2.7.1</a> , <a href="#">4.9</a> , <a href="#">7.2.3</a> , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не устанавливаются                              |
| <a href="#">12.0.2</a>                                 | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Не устанавливаются                              |

| Код вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                                      | 2                                            | 3                                                           | 4                                               |
|                                                        |                                              | территории, общественных туалетов                           |                                                 |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Код 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                                                     |
| 1     | <a href="#">2.3</a>                  | 0,02                            | Не устанавливается | 60*                                | 1                                                         | 3                  | 17                                                    | 25*                                                   |
| 2     | <a href="#">2.1.1</a>                | 0,1                             | Не устанавливается | 40*                                | 1                                                         | 4                  | 20                                                    | 25*                                                   |
| 3     | <a href="#">2.5</a>                  | 0,15                            | Не устанавливается | 60*                                | 5                                                         | 8                  | 33                                                    | 25*                                                   |
| 4     | <a href="#">2.7.1</a>                | Не устанавливается              | Не устанавливается | Не устанавливается                 | 1                                                         | 8                  | 33                                                    | Не устанавливается                                    |
| 5     | 12.0.1, 12.0.2                       | Не устанавливается              | Не устанавливается | Не устанавливается                 | Не устанавливается                                        | Не устанавливается | Не устанавливается                                    | Не устанавливается                                    |

<\*> При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

Для указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

4.1. В отношении земельных участков, образованных до вступления в силу настоящих Правил, требования к предельным параметрам минимальной площади земельных участков не распространяются.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.1. Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки:

|                                                                  |                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.5   | 20% от общей площади многоквартирного жилого дома |
| Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1.1 | 15% от общей площади многоквартирного жилого дома |

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 Правил.

7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны ИЗ принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.».

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

«17) зона иной застройки (ИЗ).».

Учитывая, что регламентом территориальной зоны ИЗ предусмотрен основной вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) предлагается пункт 1 статьи 26 Правил изложить в следующей редакции:

«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 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 статьей 27 настоящих Правил.».

Земельные участки, предлагаемые к включению в границы новой территориальной зоны ИЗ, в соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону отнесены к функциональным зонам, допускающим размещение жилой застройки. Новая территориальная зона ИЗ не противоречит положению Генерального плана города Ростова-на-Дону в части размещения жилищного строительства.