

**Проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской
Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города
Ростова-на-Дону»**

1. Внести в решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» следующие изменения:

в приложении:

1) в разделе II:

в статье 16:

в части 4 слова «до 31.12.2021» исключить;

2) в статье 18:

часть 3 изложить 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).»;

часть 8 дополнить пунктом 17) следующего содержания:

«17) зона иной застройки (ИЗ).»;

3) в статье 26:

часть 1 после слов «МФ-2,» дополнить словом «ИЗ»;

4) в статье 30:

в части 5.1. строку 2 изложить в следующей редакции:

«

2	2.6	0,3	Не устанавлива ется	40 <***>	9	14	54	20 <*>
---	-----	-----	---------------------------	----------	---	----	----	--------

»;

дополнить сноской «<***> В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%».

5) в статье 49:

в части 4.1 номера территориальных зон Ц-1/7/3 и Ц-1/7/3А исключить;

в части 4.2 номера территориальных зон Ц-1/5/7 и Ц-1/5/8 исключить;

в части 5.2. строку 2 изложить в следующей редакции:

«

2	2.5	0,15	Не устанавливается	60 <***>	5	8	30	15 <***>
---	-----	------	--------------------	----------	---	---	----	----------

»;

в части 5.3. строку 2 изложить в следующей редакции:

«

2	2.5	0,15	Не устанавливается	60 <***>	5	8	30	15 <***>
---	-----	------	--------------------	----------	---	---	----	----------

»;

6) дополнить статьей 62 следующего содержания:

«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
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных 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 малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Не устанавливаются
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством 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 (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	Не устанавливаются
2.5	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	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
		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	
2.7.1	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 4.9	4.9.1.3 – Автомобильные мойки
12.0.1	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 2.7.1 , 4.9 , 7.2.3 , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	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	Не устанавливаются

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	2.3	0,02	Не устанавливается	60*	1	3	17	25*
2	2.1.1	0,1	Не устанавливается	40*	1	4	20	25*
3	2.5	0,15	Не устанавливается	60*	5	8	33	25*

№ 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
4	2.7.1	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.».