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

В части внесения изменений в градостроительные регламенты:

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

В целях обеспечения возможности создания объектов транспортного обслуживания на территории города Ростова-на-Дону, в том числе в мкр. Левенцовский, дополнить территориальную зону делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1) основными видами разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412:

- обслуживание перевозок пассажиров (код 7.2.2) со вспомогательным «Не устанавливаются»;

- стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3) со вспомогательным «Не устанавливаются».

Для вида «Обслуживание перевозок пассажиров» (код 7.2.2) в подзонах «А», «Б», «В» установить следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N 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
	7.2.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	Не устанавливается

В подзоне «Г» для вида «Обслуживание перевозок пассажиров» (код 7.2.2) установить следующие параметры:

N 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
	7.2.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	0 <*>	0 <*>	Не устанавливается

В пункте 5.1 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» статьи 32 строку 11 таблицы дополнить кодом 7.2.3.

В пункте 5.2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Б» статьи 327 строку 10 таблицы дополнить кодом 7.2.3.

В пункте 5.3 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «В» статьи 32 строку 9 таблицы дополнить кодом 7.2.3.

В пункте 5.4 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Г» статьи 32 строку 9 таблицы дополнить кодом 7.2.3.

Отнести условно разрешенные виды использования земельных участков: «Заправка транспортных средств» (код 4.9.1.1) и «Обеспечение дорожного отдыха» (код 4.9.1.2) к перечню основных видов разрешенного использования градостроительного регламента территориальной зоны (КД-1).

Предложение ДАиГ:

В целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства дополнить градостроительный регламент территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД) основными видами разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
6.3.2	Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	Не устанавливаются
6.3.3	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	Не устанавливаются
6.3.4	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	Не устанавливаются

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

N 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
	6.3.2, 6.3.3, 6.3.4	Не устанавливается	Не устанавливается	60<**>	Не устанавливается	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	Не устанавливается

В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования:

Предложение ДАиГ:

В рамках исполнения муниципального контракта от 18.04.2022 № 006/22, для целей уточнения местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050619:14 и реализации проекта межевания территории (постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 27.12.2022 № 1242 «О подготовке документации по планировке территорий (проекты межевания территорий) города Ростова-на-Дону» и муниципального контракта от 18.04.2022 № 006/22 подготовлена документация по планировке территории с целью формирования земельного участка под существующим многоквартирным домом по ул. Московская, 37 (лит. Б), признанным аварийным и подлежащим сносу) изменить границы территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1), согласно которым уточняемый земельный участок (с кадастровым номером 61:44:0050619:14, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 29/ пер. Халтуринский, 20, в связи с отсутствием координат границ согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости) включить в границы территориальной зоны (Ц-1/4/41).

В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 332 от 25.04.2019 уточняемый земельный участок входит в утвержденную документацию по планировке территории в границах: пр-кт Сиверса - ул. Текучева - пр-кт Театральный - пер. Грибоедовский - ул. Седова - ул. 7-го Февраля - ул. Нижнебульварная - пер. Державинский - ул. Береговая (в части красных линий).

Согласно вышеуказанной документации уточняемый земельный участок находится в границах элемента планировочной структуры.

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. 21.12.2021), в соответствии с которым рассматриваемая территория включена в границы общественно-деловой зоны.

Согласно Карте планируемого размещения объектов местного значения города Ростова-на-Дону (автомобильные дороги местного значения), входящей в состав Генерального плана города пер. Халтуринский относится к существующим улицам и дорогам местного значения.