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. Внести изменения **в часть 2 статьи 2** Правил в части корректировки понятия «градостроительная реконструкция», изложив его в следующем содержании **«градостроительная реконструкция** – осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), не менее 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу, или было занято уже снесёнными объектами капитального строительства».

Предлагается привести Правила в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 № 516:

1) в статье 30 «Градостроительный регламент территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3)» Правил в пункте 5.2. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б» примечание <**> к таблице откорректировать и изложить в следующей редакции:

«<> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

2) в статье 33 «Градостроительный регламент территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения второго типа (КД-2)» Правил в пункте 4.1. «Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1, устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного

использования «Для индивидуального жилищного строительства», соответствующего коду 2.1, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 20%**<*>, а также дополнить таблицу в пункте 4.1. примечанием **<*>** и изложить в следующей редакции:

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

3) в статье 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил в пункте 5.1. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «А» для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», соответствующего коду 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <**>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.1. примечанием **<**>** и изложить в следующей редакции:

«**<**> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

4) в статье 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил в пункте 5.2. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <**>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.2. примечанием **<**>** и изложить в следующей редакции:

«**<**> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

5) в статье 46 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения первого типа (ПО-1)» Правил в пункте 4.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.2. примечанием **<***>**

и изложить в следующей редакции:

«**<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

6) в статье 47 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2)» Правил в пункте 4.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.2. примечанием **<***>** и изложить в следующей редакции:

«**<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

7) в статье 48 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения третьего типа (ПО-3)» Правил в пункте 4.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.3. примечанием **<***>** и изложить в следующей редакции:

«**<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

8) в статье 49 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)» Правил в пункте 5.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «А» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», соответствующего коду 2.1.1, а также для вида

с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40% <**> <***>,** а также дополнить таблицу в пункте 5.2. примечанием **<***>** и изложить в следующей редакции:

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

9) в статье 49 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)» Правил в пункте 5.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «Б» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1, а также для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40% <**> <***>,** а также дополнить таблицу в пункте 5.3. примечанием **<***>** и изложить в следующей редакции:

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

10) в статье 51 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра третьего типа (Ц-3)» в пункте 4. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4 примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

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

11) в статье 54 «Градостроительный регламент территориальной зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа (ЗР-2)» в пункте 4.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.3. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«**<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»**;

2. С целью предоставления земельного участка, в том числе, **для** обеспечения возможности размещения (эксплуатации и (или) реконструкции)

стоматологической поликлиники и бюро судмедэкспертизы, предлагается внести изменения **в статью 50 Правил** в части дополнения градостроительного регламента территориальной **зоны (Ц-2) основным видом** разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412: **«Медицинские организации особого назначения»** (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Кроме того, в пункте 5.2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» статьи 50 строку 6 таблицы дополнить кодом 3.4.3.

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 50 строку 6 таблицы дополнить кодом 3.4.3.

В целях обеспечения возможности **размещения** на территории города Ростова-на-Дону **комплексов медицинских учреждений с широким медицинским функционалом,** предлагается:

1) градостроительный регламент территориальной зоны **(КД-1)** дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 5.1 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 12 пункта 5.2 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Б» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 3 пункта 5.3 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «В» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 2 пункта 5.4 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Г» дополнить кодом 3.4.3.

2) градостроительный регламент территориальной зоны **(КД-2)** дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 4.2 статьи 33 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

3) градостроительный регламент территориальной зоны **(СК)** дополнить

основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 2 пункта 4 статьи 34 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

4) градостроительный регламент территориальной зоны **(ПД)** дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 4 статьи 35 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

5) градостроительный регламент территориальной зоны **(С-1)** дополнить следующими основными видами разрешенного использования:

- «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1) со вспомогательным видом «Не устанавливаются»;
- «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2) со вспомогательным видом «3.4.3 – Медицинские организации особого назначения»;
- «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

3. В целях исправления технической ошибки предлагается внести следующие изменения:

- в абзаце 3 пункта 7.2 статьи 36 слова «При уменьшении суммарной площади застройки объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны, площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме общественного назначения не должна быть менее 10% от общей площади многоквартирного жилого дома в границах земельного участка.» **исключить.**

- в статье 28 «Градостроительный регламент территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1)» Правил описание вида разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства)» (код 2.1) **откорректировать в соответствие с Классификатором**: «Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек».

4. В целях приведения Правил в соответствие с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» **для объектов коммунальной инфраструктуры**, предлагается **дополнить статью 27**

Правил **пунктом 3** следующего содержания:

«3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, как для объектов капитального строительства местного значения, так и для иных объектов капитального строительства, принимаются в соответствии со статьей 23 Нормативов.».

5. В целях исправления технических ошибок предлагается дополнить статью 61.2 пунктом 8 следующего содержания:

«8. В отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов, устанавливаются требования, предусмотренные частями 2, 3, 4, 5 статьи 15.1 настоящих Правил.».

6. В целях оформления прав на земельный участок площадью 28.4 кв. м под гаражным боксом (расположен нежилой объект капитального строительства – гараж, площадью 28,4 кв. м (кадастровый номер 61:44:0021007:960). Год завершения строительства – 1994. Объект находится в собственности), по адресу: **ул. 1-й Конной Армии, 41, бокс 161**, предлагается включить территорию под гаражным боксом **в границы** территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности **(ПД),** градостроительным регламентом которой в перечне основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2).

7. В целях формирования земельного участка под многоквартирным домом по адресу: ул. Привокзальная, 2а, литер А, и проведения дальнейшей процедуры изъятия для муниципальных нужд земельного участка, занятого аварийным домом, предлагается отнести территорию, в границах которой расположен рассматриваемый многоквартирный дом, к границам территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети **(УДП)** с образованием новой территориальной зоны **УДП/2/3**.

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