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. С целью приведения Правил в соответствие со статьей 65 ГрК РФ предлагается откорректировать **пункт 3 статьи 21** Правил, изложив его в следующей редакции:

«3. На территориях, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации предусматриваются следующие виды деятельности по комплексному развитию:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома (комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства (комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (комплексное развитие территории по инициативе правообладателей)»;

2. В связи с использованием понятий **центральная часть города Ростова-на-Дону и исторический центр города Ростова-на-Дону** дополнить часть 2 статьи 2 Правил, пунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) Центральная часть города Ростова-на-Дону – часть территории города Ростова-на-Дону, имеющая центральное географическое положение и наибольшее экономическое, культурное и историческое значение, ограниченная: пр-кт Сиверса –

пер. Приволжский – ул. Варфоломеева – пр-кт Чехова – ул. Малюгина – пр-кт Театральный – пр-кт Шолохова – ул. 14-я линия – ул. Ченцова – ул. 32-я линия – ул. 31-я линия – ул. Городовиков – ул. 29-я линия – река Дон»;

7) Исторический центр города Ростова-на-Дону – часть территории города Ростова-на-Дону со сложившейся исторической средой, включающей в себя исторический планировочный каркас, наибольшее количество объектов культурного наследия и ценных объектов историко-градостроительной среды, ограниченная: пер. Братский – ул. Серафимовича – пер. Доломановский – ул. Максима Горького – ул. Ченцова – ул. Каяни – ул. Мурлычёва – ул. 28-я линия – ул. 27-я линия – ул. Комсомольская – ул. 25-я линия – ул. Мясникова – ул. Нижненольная – ул. Закруткина – пер. Краснофлотский – ул. Кизлярская – ул. Станиславского – пр-кт Ворошиловский – ул. Ульяновская – пер. Газетный – ул. Донская – пер. Соборный – ул. Баумана – пр-кт Буденновский – ул. Тургеневская».

3. В целях приведения Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в соответствии с Нормативами дополнить **статью 27** пунктами 1.1. и 1.2. следующего содержания:

«1.1. При подготовке и утверждении документации по планировке территории, расположенной в центральной части городского округа, в том числе при внесении изменений в такую документацию, а также при проверке и согласовании такой документации, расчётные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности для населения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур применяются с учётом коэффициента 1,2.

1.2. Для объектов капитального строительства, являющихся объектами культурного наследия, и для объектов капитального строительства, максимальная высота которых не превышает 20 метров, а этажность не превышает 4, расположенных в историческом центре городского округа, требования по определению коэффициентов плотности застройки, коэффициентов, процентов и площади застройки таких объектов, а также расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения не устанавливаются.».

4. В целях приведения в соответствие с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр) и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) предлагается **статью 60** Правил дополнить перечнем основных видов разрешенного использования градостроительного регламента территориальной зоны **УДП** видами:

«предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1),

«административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.2).

5. В целях устойчивого развития территории города Ростова-на-Дону и обеспечения условий создания зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные или муниципальные услуги, а

также размещение зданий, предназначенных для размещения дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, предлагается внести изменения в статью 31 Правил в части отнесения условно разрешенных видов использования «Государственное управление» (код 3.8.1) и «Представительская деятельность (код 3.8.2) к перечню основных видов использования территорий градостроительного регламента территориальной зоны реформирования смешанной застройки (Ж-4) без изменения предельных параметров.

6. В целях обеспечения устойчивого градостроительного развития территории, широкой вариативности принимаемых архитектурно-планировочных решений и ряда предусмотренных на территории «старого» аэропорта уникальных для города Ростова-на-Дону объектов предлагается откорректировать градостроительный регламент территориальной зоны ПО-2 и установить в ней подзоны «А» и «Б», для чего статью 47 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2)» изложить в новой редакции.

7. В целях дальнейшей эксплуатации пространства под мостовым переходом через р. Дон в створе Ворошиловского моста дополнить Правила в части отнесения земельного участка площадью 7441 кв. м, образуемого из земельного участка с КН 61:44:0000000:153672, к границам территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети **(УДП).**

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий обслуживания территорий, предназначенных для перспективного развития улично-дорожной сети.

8. В целях исполнения поступившего протеста прокуратуры города Ростова-на-Дону отнести земельный участок с кадастровым номером 61:44:0022209:29, расположенный по адресу: ул. Зеленая, 2а, а также неразграниченные земли, находящиеся в непосредственной близости от данного земельного участка, к границам территориальной зоны насаждений специального назначения **(С-2).** Предлагаемое внесение изменений соответствует функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

В целях отнесения земельного участка к одной территориальной зоне, включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0022214:4, расположенный по адресу: ул. Можайская, ул. Зеленая, ул. Российская, просп. Шолохова, площадью 124499 кв. м (входит в состав единого землепользования земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:790, являющегося городскими лесами) в границы территориальной зоны сохранения и развития природных территорий **(ЛР-2),** градостроительным регламентом которой перечнем основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными)» (код 9.1).