



# РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА ПЯТОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №667

15 июля 2014 года

Заседание № 32

О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции»

На основании поступивших в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, в соответствии со статьями 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации города от 21.03.2014 № 287 «О подготовке проекта решения Ростовской-на-Дону городской Думы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 (ред. от 24.12.2013)», по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, заключения о результатах публичных слушаний, руководствуясь статьями 27, 39, 41, 46, 49 Устава города Ростова-на-Дону, городская Дума

## РЕШИЛА :

1. Внести в решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции» следующие изменения:

в приложении:

1) в главе 2 раздела I:

часть 6 статьи 6 изложить в следующей редакции:

«6. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в качестве разрешенных, которые подтверждаются судебными актами, вступившими в законную силу; правовыми актами органов местного самоуправления, которые являются действующими на момент вступления в силу настоящих Правил; иными правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, выдан-

ными уполномоченными органами власти, не соответствующие градостроительным регламентам и (или) отнесенные действующими градостроительными регламентами к условно разрешенным видам использования, являются действительными. В этом случае, для целей реализации законных прав собственника издание правового акта органа местного самоуправления не требуется, в том числе и путём проведения публичных слушаний».

в части 10 статьи 12 главы 4 слова «и проведения их экспертизы» исключить;

статью 18 главы 5 изложить в следующей редакции:

«Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае, внесения изменений в Правила в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 33 заявитель (физическое или юридическое лицо) для обоснования испрашиваемых изменений представляет в Комиссию предложение с приложением материалов по его обоснованию.

В зависимости от испрашиваемых изменений в качестве материалов по обоснованию прилагаются:

1. Градостроительный план земельного участка и (или) иные графические, текстовые материалы (пояснительная записка), правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы.

2. Градостроительное обоснование, в случаях если:

1) изменения связаны с обеспечением устойчивого развития части территории города и (или) элемента планировочной структуры;

2) рассматриваемая часть территории города и (или) элемент планировочной структуры включают в себя несколько территориальных зон и (или) земельных участков;

3) градостроительный регламент, действие которого распространено на территориальную зону и (или) земельный участок (участки) в составе рассматриваемой части территории города не устанавливает предельное максимальное значение размера земельного участка.

2.1. Градостроительное обоснование должно быть разработано на основании сведений, запрашиваемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону с учетом:

- проектных предложений Генерального плана города Ростова-на-Дону;

- Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону;

- документации по планировке территории (при наличии);

- сведений, запрашиваемых в уполномоченных организациях (эксплуатирующих и сетевых) в части обеспеченности территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурами.

2.2. Градостроительное обоснование должно содержать:

1) материалы текстовые (с соответствующими расчетами) и графические (обосновывающие испрашиваемые изменения с точки зрения: экологических и архитектурных требований; обстоятельств определённых наличием или отсутствием зон с особыми условиями использования территорий).

2) предлагаемые градостроительные регламенты и (или) изменения в действующие градостроительные регламенты;

3) предлагаемые границы территориальных зон и (или) изменения в существующие границы территориальных зон.

В случае, если испрашиваемые изменения связаны с необходимостью внесения изменений в Генеральный план города градостроительное обоснование должно содержать материалы текстовые (с соответствующими расчетами) и графические, обосновывающие их по функциональному зонированию в части социально-экономического развития города.

В Комиссию градостроительное обоснование предоставляется заявителем с заключением Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону о возможности внесения испрашиваемых изменений в Правила. При этом, внесение изменений в Правила, возможно, при условии дальнейшей разработки в установленном порядке документации по планировке территории.

2) в главе 7 раздела II статью 29 дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Режим санитарно-защитной зоны от границ земельного участка недействующего производства может быть снят путем внесения изменений в Правила после проведения по заявлению собственника земельного участка, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, процедуры изменения разрешенного использования этого участка на такое использование, которое исключит возобновление на нем производственной деятельности или размещения иных объектов, формирующих санитарно-защитную зону.»;

3) в главе 8 раздела III:

в статье 31:

в части 1:

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 слова «отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонт обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; салоны сотовой связи, фотосалоны, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные и химчистки (при отсутствии санитарно-защитных зон и (или) если границы санитарно-защитных зон совпадают с границами земельного участка)» заменить словами «здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)»;

таблицу 1 дополнить абзацами следующего содержания:

| Основные виды разрешенного использования                                                                                                                                                                                                                                                        | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов |

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо)» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в статье 32:

в части 1:

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 слова «отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки» заменить словами «здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)»;

таблицу 1 дополнить абзацами следующего содержания:

| Основные виды разрешенного использования                                                                                                                                                                                                                                                        | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов |
| физкультурно-спортивные комплексы, без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры                                      | открытые физкультурно-спортивные площадки, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные подземные автостоянки, гостевые автостоянки, проезды, проходы, малые архитектурные формы, озеленение, площадки для сбора мусора                                                                                                                                   |
| торговые комплексы                                                                                                                                                                                                                                                                              | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и                               |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | других нормативных документов |
|--|-------------------------------|

в таблице 2 исключить слова:

| Условно разрешенные виды использования                                                                                                                                                                                                                                                          | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| торговые комплексы                                                                                                                                                                                                                                                                              | гостевые автостоянки                                                                                                                                                                                                        |
| физкультурно-спортивные комплексы, без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры, спортивно-развлекательные комплексы | открытые физкультурно-спортивные площадки, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные подземные автостоянки, гостевые автостоянки, проезды, проходы, малые архитектурные формы, озеленение, площадки для сбора мусора |

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо)» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в статье 33:

в части 1:

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 слова «отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки» заменить словами «здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)»;

таблицу 1 дополнить абзацами следующего содержания:

| Основные виды разрешенного использования                                                                                                                                                                                                                                                        | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов |

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо)» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в части 3 примечания к таблице слова «3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 20 и 21 настоящих Правил.» исключить.

в статье 34:

в части 1:

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 слова «объекты сферы торговли, непроеизводственные объекты бытового обслуживания населения (в том числе отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту; пошивочные ателье и мастерские, салоны красоты; приемные пункты прачечных и химчисток)» заменить словами «объекты сферы торговли (магазины), здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)»;

таблицу 1 дополнить абзацами следующего содержания:

| Основные виды разрешенного использования                                                                                                                                                                                                                                                        | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов |
| физкультурно-спортивные комплексы, без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры                                      | открытые физкультурно-спортивные площадки, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные подземные автостоянки, гостевые автостоянки, проезды, проходы, малые архитектурные формы, озеленение, площадки для сбора мусора                                                                                                                                   |

в таблице 2 исключить слова:

| Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| спортивно-оздоровительные комплексы    | открытые физкультурно-спортивные сооружения (тенистые корты, волейбольные, баскетбольные площадки и др.), встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные подземные автостоянки, гостевые автостоянки, проезды, проходы, малые архитектурные формы, озеленение, площадки для сбора мусора |

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в статье 35:

в части 1:

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 слова «объекты сферы торговли (магазины), непроизводственные объекты бытового обслуживания населения (в том числе отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту; пошивочные ателье и мастерские, салоны красоты; фотостудии; приемные пункты прачечных и химчисток)» заменить словами «объекты сферы торговли (магазины), здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)»;

таблицу 1 дополнить абзацами следующего содержания:

| Основные виды разрешенного использования                                                                                                                                                                                                                                                        | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов) | объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов |

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 части 1 статьи 36 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 части 1 статьи 45 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 части 1 статьи 46 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

таблицу 1 части 1 статьи 51 дополнить абзацами следующего содержания:

| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)                                                                                        |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| автосервис                               | магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы |
| автомойки                                | магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты                  |
| автомобильные салоны                     | гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы |

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 части 1 статьи 53 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо)» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 части 1 статьи 57 слова «автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо)» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС»;

в столбце «Основные виды разрешенного использования» таблицы 1 части 1 статьи 61 слова «здания и сооружения культового назначения» заменить словами «здания и сооружения культовых учреждений»;

в наименовании статьи 65 слова «рекреационных природных комплексов» заменить словами «природных ландшафтов»;

в наименовании статьи 66 слово «рекреационной» исключить;

в наименовании статьи 68 после слова «активности» дополнить словами «первого типа»;

в наименовании статьи 69 после слова «активности» дополнить словами «второго типа»;

в столбце «Условно разрешенные виды использования» таблицы 2 части 1 статьи 71 слова «автозаправочные станции бензинового и дизельного топлива» дополнить словами «, автоматические блочные АЗС».

4) приложение 1.2 изложить в новой редакции, согласно приложению 1 настоящего решения;

5) приложение 1.6 изложить в новой редакции, согласно приложению 2 настоящего решения;

6) приложение 2.7 изложить в новой редакции, согласно приложению 3 настоящего решения.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по градостроительству и земельным ресурсам (В.Н.Левченко).

**Председатель городской Думы**

**Мэр города  
Ростова-на-Дону**



**З.В. Неярохина**

**М.А. Чернышев**

15 июля 2014 года