

**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) часть 9 статьи 23 дополнить абзацем следующего содержания:

«В составе одного многофункционального объекта капитального строительства, расположенного в границах одного земельного участка, допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более видов разрешенного использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).»;

2) статью 25 дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В случае установления земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются следующим образом:

8.1. При установлении земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования, в отношении которых требования к максимальному проценту застройки установлены Правилами, максимальная площадь, которая может быть застроена на таком земельном участке, определяется как сумма максимальных площадей застройки земельных участков для каждого из видов разрешенного использования в зависимости от площади земельного участка, занимаемой каждым видом в отдельности, либо при размещении нескольких видов в составе одного многофункционального объекта капитального строительства – доли в площади земельного участка, принимаемой в прямо пропорциональной зависимости от той доли в общей площади здания, которая занята каждым видом в отдельности.

Для расчета максимальной площади земельного участка, которая может быть застроена, применяется следующая формула:

$$S_{\text{застр.}} = k_1 \cdot Z_1 + k_2 \cdot Z_2 + \dots + k_i \cdot Z_i = \sum k_i \cdot Z_i, \quad \text{где:}$$

$S_{\text{застр.}}$ – максимальная площадь земельного участка, которая может быть застроена;

Z_i – часть земельного участка, приходящаяся на один вид разрешенного использования, для которой осуществляется расчет максимальной площади застройки (кв.м);

k_i – максимальный коэффициент застройки, соответствующий установленному в градостроительном регламенте максимальному проценту застройки одного из нескольких применяемых видов разрешенного использования (определяется путем деления установленного в градостроительном регламенте максимального процента застройки на 100%).

При этом часть земельного участка, приходящаяся на один вид разрешенного использования, для которой осуществляется расчет максимальной площади застройки, рассчитывается по следующей формуле:

$$Z = (S * A) / B, \quad \text{где:}$$

Z – часть земельного участка, приходящаяся на один вид разрешенного использования, для которой осуществляется расчет максимальной площади застройки (кв.м);

A – площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая одним видом разрешенного использования (кв.м);

S – площадь всего земельного участка (кв.м);

B – общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке (кв.м).

Пример расчета №1:

Дано: Площадь земельного участка 2000 кв.м. На участке 1 здание, общей площадью – 3000 кв.м.

В здании вид разрешенного использования (далее – ВРИ) №1, для которого установлен максимальный процент застройки 40%, занимает помещения площадью 1000 кв.м; ВРИ №2, для которого установлен максимальный процент застройки 80%, занимает помещения площадью 500 кв.м; ВРИ №3, для которого максимальный процент застройки не установлен, занимает помещения площадью 1500 кв.м).

Расчет: 1) $Z_1 = (S * A) / B = 2000 * 1000 / 3000 = 666,6$ (кв.м)

2) $Z_2 = (S * A) / B = 2000 * 500 / 3000 = 333,3$ (кв.м)

3) $Z_3 = (S * A) / B = 2000 * 1500 / 3000 = 1000,0$ (кв.м)

4) $S_{\text{застр.}} = k_1 * Z_1 + k_2 * Z_2 + k_3 * Z_3 = 0,4 * 666,6 + 0,8 * 333,3 + 1 * 1000,0 = 266,64 + 266,64 + 1000 = 1533,28$ (кв.м) – максимальная площадь земельного участка, которая может быть застроена.

Пример расчета №2:

Дано: Площадь земельного участка 2000 кв.м. На участке 3 здания.

Общая площадь здания 1 – 5000 кв.м, в нём размещается ВРИ №1, для которого установлен максимальный процент застройки 40%.

Общая площадь здания 2 – 3000 кв.м, в нём размещается ВРИ №2, для которого установлен максимальный процент застройки 60%.

Общая площадь здания 3 – 10000 кв.м, в нем размещается: ВРИ №1, для которого установлен максимальный процент застройки 40%, занимает помещения в здании площадью 8000 кв.м; ВРИ №3, для которого установлен максимальный процент застройки 80%, занимает помещения в здании площадью 500 кв.м; ВРИ №4, для которого максимальный процент застройки не установлен, занимает помещения в здании площадью 1500 кв.м.

Расчет: 1) общая площадь всех зданий $5000 + 3000 + 10000 = 18000$ (кв.м)

2) $Z_1 = (S * A) / B = (2000 * (5000 + 8000)) / 18000 = 1444,4$ (кв.м)

$$3) Z_2 = (S \cdot A) / B = 2000 \cdot 3000 / 18000 = 333,3 \text{ (кв.м)}$$

$$4) Z_3 = (S \cdot A) / B = 2000 \cdot 500 / 18000 = 55,6 \text{ (кв.м)}$$

$$5) Z_4 = (S \cdot A) / B = 2000 \cdot 1500 / 18000 = 166,7 \text{ (кв.м)}$$

$$6) S_{\text{застр.}} = k_1 \cdot Z_1 + k_2 \cdot Z_2 + k_3 \cdot Z_3 + k_4 \cdot Z_4 = 0,4 \cdot 1444,4 + 0,6 \cdot 333,3 + 0,8 \cdot 55,6 + 1 \cdot 166,7 = 577,76 + 199,98 + 44,5 + 166,7 = 988,94 \text{ (кв.м)} - \text{максимальная площадь земельного участка, которая может быть застроена.}$$

8.2. При размещении на одном земельном участке многофункционального объекта капитального строительства с несколькими видами разрешенного использования, в отношении которых требования к максимальной надземной этажности зданий, строений и сооружений и их максимальной высоте установлены Правилами, данные предельные параметры принимаются не более наибольшего показателя из установленных градостроительным регламентом параметров для видов разрешенного использования, применяемых в отношении такого земельного участка, но при этом высота и этажность, фактически занимаемая каждым из применяемых видов не должна превышать предельные значения, установленные градостроительным регламентом для каждого отдельного вида разрешенного использования.

Пример расчета:

Дано: На участке 2 здания:

здание 1 – в нем располагается ВРИ №1, для которого установлена максимальная высота 20 м и максимальная этажность 6 этажей. Следовательно, максимальная высота здания 1 принимается не более 20 м и максимальная этажность не более 6 этажей;

здание 2 (многофункциональное) – в нем располагаются:

ВРИ №2, для которого установлена максимальная высота 10 м и максимальная этажность 3 этажа;

ВРИ №3, для которого установлена максимальная высота 15 м и максимальная этажность 5 этажей;

ВРИ №4, для которого установлена максимальная высота 75 м и максимальная этажность 25 этажей.

Следовательно, максимальная высота всего здания 2 принимается не более 75 м и максимальная этажность не более 25 этажей. Однако из 25 этажей здания помещения внутри здания 2 для ВРИ №2 не могут занимать более 3 этажей, для ВРИ №3 не могут занимать более 5 этажей, а оставшаяся этажность закрепляется за ВРИ №4. При этом, например, помещения для ВРИ №2 могут занимать не более 3 этажей подряд, а могут находиться на разных этажах, но располагаться суммарно не более чем на 3 этажах из 25.

8.3. При использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства с двумя и более видами разрешенного использования, в отношении которых требования к озеленению установлены Правилами, минимальная площадь озеленения такого земельного участка определяется как сумма требуемых площадей озеленения земельных участков для каждого из видов разрешенного использования в зависимости от площади земельного участка, занимаемой каждым видом в отдельности, либо, при размещении нескольких видов в составе одного многофункционального объекта капитального строительства – доли в площади земельного участка, принимаемой в прямо

пропорциональной зависимости от той доли в общей площади здания, которая занята каждым видом в отдельности.

При этом в случае, если минимальный процент озеленения в настоящих Правилах землепользования и застройки не установлен для вида разрешенного использования, но регламентирован строительными правилами и нормативами, минимальную площадь озеленения требуется принимать согласно нормируемому значению.

Минимальная площадь земельного участка, которая должна быть озеленена при применении одновременно нескольких видов разрешенного использования, рассчитывается по следующей формуле:

$$S_{\text{озеленения}} = \varphi_1 * F_1 + \varphi_2 * F_2 + \dots + \varphi_i * F_i = \sum \varphi_i * F_i, \quad \text{где:}$$

$S_{\text{озеленения}}$ – минимальная площадь земельного участка, которая должна быть озеленена;

F_i – часть земельного участка, приходящаяся на один вид разрешенного использования, для которой осуществляется расчет минимальной площади озеленения;

φ_i – минимальный коэффициент озеленения, соответствующий установленному в градостроительном регламенте минимальному проценту озеленения одного из нескольких применяемых видов разрешенного использования (определяется путем деления установленного в градостроительном регламенте минимального процента озеленения на 100%).

При этом часть земельного участка, приходящаяся на один вид разрешенного использования, для которой осуществляется расчет минимальной площади озеленения, рассчитывается по следующей формуле:

$$F = (S * A) / B, \quad \text{где:}$$

F – часть земельного участка, приходящаяся на один вид разрешенного использования, для которой осуществляется расчет минимальной площади озеленения;

A – площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая одним видом разрешенного использования;

S – площадь всего земельного участка;

B – общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке.

Пример расчета:

Дано: Площадь земельного участка 2000 кв.м. На участке 2 здания.

Общая площадь здания 1 – 800 кв.м, в нём размещается ВРИ №1, для которого установлен минимальный процент озеленения 25%.

Общая площадь здания 2 – 1000 кв.м, в нём размещается:

ВРИ №1, для которого установлен минимальный процент озеленения 25%, занимает помещения в здании площадью 500 кв.м;

ВРИ №2, для которого установлен минимальный процент озеленения 40%, занимает помещения в здании площадью 300 кв.м;

ВРИ №3, для которого минимальный процент озеленения не установлен, занимает помещения в здании площадью 200 кв.м. Нормируемое озеленение согласно СП и (или) Нормативам градостроительного проектирования составляет 50 кв.м.

Расчет: 1) общая площадь всех зданий $1000+800 = 1800$ (кв.м)

2) $F_1 = (S \cdot A) / B = (2000 \cdot (800+500)) / 1800 = 1444,4$ (кв.м)

3) $F_2 = (S \cdot A) / B = 2000 \cdot 300 / 1800 = 333,3$ (кв.м)

4) F_3 не требуется рассчитывать, так как минимальный процент озеленения в градостроительном регламенте не установлен. Для дальнейшего расчета принимается нормативное значение – 50 кв.м.

5) $S_{\text{застр.}} = k_1 \cdot Z_1 + k_2 \cdot Z_2 + k_3 \cdot Z_3 + k_4 \cdot Z_4 = 0,25 \cdot 1444,4 + 0,4 \cdot 333,3 + 50 = 361,1 + 133,3 + 50 = 544,4$ (кв.м) - минимальная площадь земельного участка, которая должна быть озеленена.

8.4. При использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования или размещении на одном земельном участке многофункционального объекта капитального строительства с несколькими видами разрешенного использования, минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта определяется как сумма требуемых в соответствии со статьей 27 Правил мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для всех видов использования земельного участка.».

3) часть 5 статьи 28 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

4) часть 5 статьи 29 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

5) часть 6 статьи 30 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

6) часть 6 статьи 31 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

7) часть 6 статьи 32 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

8) часть 5 статьи 33 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

9) часть 4 статьи 34 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

10) часть 5 статьи 35 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

11) в статье 36:

в части 4.1 слова «ОЖ/4/6» исключить;

в части 4.2 слова «ОЖ/4/6» исключить;

часть 6 статьи 36 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

12) часть 5 статьи 37 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и

разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

26) часть 5 статьи 55 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

27) в статье 56:

таблицу части 2 после строки с кодом 4.4 дополнить строкой с кодом 8.0 следующего содержания:

«

8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не устанавливаются
-----	------------------------------------	--	--------------------

»;

в таблице части 4.2:

в строке 3 графу «Порядковые номера видов разрешенного использования» изложить в следующей редакции:

«

4.9.2, 8.0, 12.0.1, 12.0.2, 14.0

»;

строку 15 исключить;

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

28) часть 4 статьи 57 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

29) часть 5 статьи 58 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

30) часть 5 статьи 59 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

31) часть 5 статьи 61 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

32) часть 5 статьи 61.1 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

33) часть 5 статьи 61.2 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае установления согласно части 9 статьи 23 земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.»;

Проектные предложения по внесению изменений Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части внесения изменений в карты градостроительного зонирования