

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростов-на-Дону

Проект подготовлен на основании предложений физических и юридических лиц. Ряд изменений вносится по инициативе Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области.

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. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, связанного с устранением технической ошибки.

Предложение поступило от Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, было включено в проект о внесении изменений в Правила, рассмотренный на публичных слушаниях.

В целях приведения в соответствие с генеральным планом предлагается включение земельного участка с кадастровым номером 61:44:0082615:98 (ул. Зрелищная, 38) в состав территориальной зоны насаждений специального назначения (С-2/5/10).

2. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части установления территориальных зон: общественно-делового назначения (ОД), производственной и инженерно-транспортной территориальной зоны (ПИТ).

Предложение поступило от Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, было включено в проект о внесении изменений в Правила, рассмотренный на публичных слушаниях.

Территориальная зона общественно-делового назначения (ОД) соответствует общественно-деловой функциональной зоне; территориальная зона производственной и инженерно-транспортной территориальной зоны (ПИТ) соответствует функциональной производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур. В связи с чем требуется дополнить Правила статьями 37.2 и 66, установив соответствующие градостроительные регламенты территориальных зон.

3. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части включения в границы подзоны В территориальных зон Ж-3/2/20 и Ж-3/2/21 земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0000000:1063, 61:44:0000000:1089 (в районе ул. Тружеников).

Предложение поступило от Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, было включено в проект о внесении изменений в Правила, рассмотренный на публичных слушаниях.

Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.05.2016 № 491 утверждена документация по планировке территории бывшего аэродрома ДОСААФ, предусматривающая размещение многоэтажной жилой застройки (высотной застройки). В целях приведения в соответствие, предлагается включение указанной территории в состав территориальной зоны Ж-3 подзоны В.

4. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части включения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:185358 в состав территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК).

Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области предлагает установить данную территориальную зону с целью размещения объектов социальной инфраструктуры с отсутствием возможности размещения жилой застройки.

5. По обращению юридического лица. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны реформирования жилой застройки ЗР-4 условно разрешенным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - «Стационарное медицинское обслуживание» с кодом 3.4.2.

В Правительство Ростовской области поступило предложение ООО «Медскан» с целью возможности размещения объекта, предназначенного для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах, в границах данной территориальной зоны.

Градостроительное обоснование содержит следующие параметры: максимальный процент застройки – 80%; предельное количество этажей – 5; иные параметры не устанавливаются.

6. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения СК основным видом разрешенного использования земельных участков и объект – «Государственное управление» с кодом 3.8.1.

В государственной собственности Ростовской области находится земельный участок с кадастровым номером 61:44:0021010:629, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 33 (далее – земельный участок), с видом разрешенного использования «для эксплуатации больницы».

На земельном участке расположено административное здание, закрепленное на праве оперативного управления за министерством здравоохранения Ростовской области. В целях предоставления министерству здравоохранения Ростовской области земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование необходимо первоначально изменить вид разрешенного использования земельного участка. Земельный участок в соответствии с картой градостроительного зонирования

в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думой от 21.12.2018 № 605 (далее – Правила), находится в зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК).

Основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны СК не предусмотрен вид разрешенного использования «государственное управление».

7. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части изложения в новой редакции раздела 1 «Порядок применения правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону и внесения в них изменений».

В целях приведения Правил в соответствие с Областным законом от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области», с постановлением Правительства Ростовской области от 17.02.2025 № 104 «Об уполномоченных органах», с постановлением Правительства Ростовской области от 25.04.2025 № 302 «О взаимодействии органов государственной власти Ростовской области и органов местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области по вопросам исполнения Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС», с постановлением Правительства Ростовской области от 29.04.2025 № 330 «О Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области» в части перераспределенных (переданных) полномочий органов местного самоуправления на региональный уровень.

В частности, изменениями перераспределяются полномочия Правительства РО, министерства строительства РО, минимущества РО и Администрации города в сфере градостроительных и земельных отношений.

Также изменения в части дополнения основных понятий, используемых в Правилах (статья 2); уточнение порядка регулирования правоотношений по вопросам землепользования и застройки, возникших до вступления в силу Правил (статья 3); описания полномочий Правительства Ростовской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки, исключения полномочий Ростовской-на-Дону городской Думы (статья 4); корректировки полномочий Администрации города Ростова-на-Дону в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки (статья 5).

8. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части дополнения зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов (зданий, строений, сооружений) зоной 5, установление требований к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в зоне 5, а также установление границы зоны 5 на карте зон регулирования архитектурно-градостроительного облика.

Увеличение количества зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов путем создания зоны № 5 – «Регулирования архитектурно-

градостроительного облика объектов, расположенных в зоне градоформирующих комплексов» (статья 15.1).

Данная мера позволит достичь единства современного архитектурного стиля в связи с необходимостью регулирования на формируемой территории зоны Левобережной части города и зоны речного фасада, а также на некоторых территориях остальных существующих зон архитектурно-градостроительного облика, являющихся территориями с особой архитектурно-градостроительной ценностью города Ростова-на-Дону.

В данной зоне вводятся более жёсткие требования к внешнему облику объектов капитального строительства в части соответствия отдельных элементов здания общему архитектурному облику объекта в целом, применения эстетичных отделочных материалов фасадов, введения требований по колористике, архитектурному освещению здания и размещению технического и инженерного оборудования в увязке с внешним обликом зданий и сооружений.

9. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части приведения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие с Классификатором (статьи 16, 23).

Приведение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие с Классификатором (статьи 16, 23), в том числе описание порядка установления вида разрешенного использования земельному участку, образованному из земельного участка, предоставленного действующему садоводческому некоммерческому товариществу (СНТ), включенному в Единый государственный реестр юридических лиц.

10. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в отношении процедуры установления вида разрешенного использования с кодом 13.2 «Ведение садоводства» земельному участку. (часть 6 статьи 16).

В ходе мониторинга применения Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (далее – Правила), Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) выявлено нижеследующее.

В соответствии с Правилами территории садоводств на территории города Ростова-на-Дону расположены в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют вид «Ведение садоводства» (код 13.2). Данный вид отнесен к перечню условно разрешенных видов в связи с тем, что Генеральный план города Ростова-на-Дону предусматривает территории садоводств в качестве зон поэтапной трансформации садоводческих и дачных хозяйств в жилую застройку.

Кроме того, условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» отнесен к таковым в Правилах для целей соблюдения прав граждан в отношении существующих садовых земельных участков, которые находятся в собственности, а также для обеспечения возможности регулирования органами местного самоуправления градостроительной деятельности (строительства и реконструкции) на данных участках.

Действующим порядком предоставления земельных участков для целей ведения садоводства предусмотрено предоставление земельного участка, ранее предоставленного садоводческому некоммерческому объединению граждан и распределенному члену такого объединения, при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования, что приводит к увеличению сроков предоставления земельных участков и ограничению прав граждан на владение и пользование такими земельными участками и расположенными на них объектами капитального строительства.

11. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части установления обязательности механизмов комплексного развития территории для размещения многоквартирной жилой застройки, а также гостиниц в случае, если в гостинице более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи (статья 26 Правил).

Внести изменения в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части установления обязательности механизмов комплексного развития территории для размещения многоквартирной жилой застройки (статья 26 Правил).

12. По инициативе уполномоченного органа. Рассмотрение предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части изменения территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2) на территориальную зону перспективного освоения четвертого типа (ПО-4) в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0040301:13 (Ипподром).

В соответствии с распоряжением Правительства Ростовской области от 07.07.2025 № 533 с учетом изменений, внесенных распоряжением Правительства Ростовской области от 16.09.2025 № 953, в настоящее время осуществляется подготовка проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила).

Для рассмотрения Комиссией выносится предложение об изменении в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0040301:13 (Ипподром) территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2) на новую территориальную зону перспективного освоения четвертого типа (ПО-4).

Территория Ростовского ипподрома в соответствии с действующей редакцией генерального плана города Ростова-на-Дону планируется к перепрофилированию в многофункциональную застройку, предусматривающую несколько зон: общественно-деловую, жилую, зону транспортной инфраструктуры и рекреационного назначения. При этом, в настоящее время на земельные участки,

расположенные на территории Ростовского ипподрома, установлен только один вид разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», что не соответствует действующему документу территориального планирования.

Кроме того, рассматриваемая территория согласно Схеме зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону, утвержденной в составе Правил, расположена в границах зон регулирования архитектурной среды территории, представляющей историческую и градостроительную ценность – в зоне градоформирующих комплексов.

Учитывая вышеизложенное, предлагается установить для данной территории новую территориальную зону ПО-4, градостроительный регламент которой будет предусмотрен для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов многофункционального назначения и общественных пространств с высокой степенью озеленения, путем перепрофилирования специализированных территорий, расположенных в зонах особой градостроительной ценности.

Дополнительно в градостроительном регламенте территориальной зоны ПО-4 предлагается предусмотреть ограничения использования для земельных участков и объектов капитального строительства в части осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения исключительно на основании договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя, и вести градостроительную деятельность с учетом рекомендаций Совета по градостроительству и развитию территорий Ростовской области, одной из задач которого является рассмотрение проектов градоформирующих комплексов и отдельных зданий, сооружений, влияющих на визуальное восприятие градостроительно-значимых территорий Ростовской области.

13. По обращению юридического лица. О рассмотрении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части включения земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0070905:1900, 61:44:0070905:1901 в Советском районе г. Ростова-на-Дону в состав территориальной зоны «зона делового, общественного и коммерческого назначения первого типа» (КД-1).

В соответствии с распоряжением Правительства Ростовской области от 07.07.2025 № 533 с учетом изменений, внесенных распоряжением Правительства Ростовской области от 16.09.2025 № 953, в настоящее время осуществляется подготовка проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила).

Для рассмотрения Комиссией выносится предложение о включении земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0070905:1900, 61:44:0070905:1901 в Советском районе г. Ростова-на-Дону в состав территориальной зоны «зона делового, общественного и коммерческого назначения первого типа» (КД-1).

Изменение предлагается в целях обеспечения возможности организации в Советском районе г. Ростова-на-Дону производственной площадки.

В настоящее время земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0070905:1900, 61:44:0070905:1901 общей площадью 3701 кв.м, на которых планируется разместить перспективную научно-производственную площадку, расположены в двух территориальных зонах: зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК) и зоне насаждений специального назначения (С-2).

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана территория преимущественно отнесена к общественно-деловой зоне (планируемой) и частично к зоне озелененных территорий специального назначения.

14. По инициативе уполномоченного органа. О рассмотрении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в части уточнения порядка применения формул расчета предельных параметров строительства в случаях размещения объектов с двумя и более видами разрешенного использования.

Статьей 25 действующих Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила) установлены общие положения о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В 2024 году статья 25 Правил была дополнена частью 8.1, содержащей требования к расчету максимального процента застройки в случае установления земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования.

Так максимальная площадь, которая может быть застроена на таком земельном участке, определяется по формуле, исходя из максимальных площадей застройки для каждого из видов разрешенного использования в зависимости от занимаемой ими площади земельного участка либо при размещении нескольких видов в составе одного многофункционального объекта капитального строительства – доли в площади земельного участка, принимаемой в прямо пропорциональной зависимости от занимаемой этими видами доли в общей площади здания.

Исходя из практики выполнения указанного расчета при проектировании, возникла необходимость уточнения порядка его применения.

Предлагается ограничить предельный параметр застройки в случае размещения объектов жилищного строительства в сочетании с объектами иных видов разрешенного использования – не более наибольшего показателя, установленного для объекта жилищного строительства.

Предлагается ввести в Правила понятие стесненная застройка (ситуация, при которой существующая застройка элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) имеет плотность выше нормируемой или располагается на участке, имеющем пространственные и планировочные ограничения на строительной площадке (неблагоприятный рельеф, сложная конфигурация земельного участка, ограничения по использованию в связи с действием зон с особыми условиями использования территории).

15. По инициативе уполномоченного органа. О рассмотрении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону:

- в части дополнения статьи 1 ПЗЗ частью 6 по предложению министерства строительства Ростовской области положением о том, что основным инструментом реализации градостроительной политики в сфере жилищного строительства на территории города Ростова-на-Дону является механизм комплексного развития территорий, а также исключить из ПЗЗ формулировки, распространяющие в отношении апартаментов требования, аналогичные жилым помещениям в связи с тем, что постановлением Правительства РФ от 27.12.2024 № 1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения» данные объекты отнесены к гостиницам;

- в части дополнения статьи 9 ПЗЗ, устанавливающей общие положения о планировке территории, требованиями о том, что при разработке документации по планировке на часть элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал) необходимо обеспечить население всеми объектами повседневного и периодического спроса, общественными пространствами и зелёными территориями внутри границ этого элемента и сохранить нормативную территориальную доступность для существующего населения без ухудшения нормативных показателей для существующего населения. Если ранее в документации по планировке уже установлен расчетный показатель вместимости/проектная мощность объекта социальной инфраструктуры (образование, здравоохранение), при подготовке проектной и рабочей документации допускается уточнение характеристик этого объекта, но только при соблюдении технических регламентов, градостроительных нормативов города Ростова-на-Дону и предельных параметров разрешённого строительства или реконструкции, если такие параметры установлены градостроительным регламентом.