

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ (КОРОТКО)
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. от МИНСТРОЙ. предложение о внесении изменений в статью 9 в части уточнения случаев подготовки документации по планировке территории в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 41 ГрК РФ устанавливаются случаи, где документация по планировке территории является обязательной.

2. от МИНСТРОЙ. предложение о внесении изменений в часть 3 статьи 15.1 главы VI в части приведения текстового описания границ Зоны 2 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в соответствие с Картой зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону в графической части.

Абзац 1 части 3 статьи 15.1 изложен в редакции: «Зона 2 включает в себя зону композиционного регулирования речного фасада, включая зону градостроительного регулирования застройки Левобережной части города, пограничные с ним территории и остров Зеленый. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зоны является достижение единства с архитектурно-композиционными решениями сложившейся застройки.»

3. от МИНСТРОЙ. предложение об установлении в градостроительных регламентах территориальных зон, в которых предусмотрен вид разрешенного использования «Административное здание организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.2) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничений, тождественных таким параметрам и ограничениям для вида разрешенного использования «Деловое управление» (код 4.1), в целях регулирования градостроительной деятельности.

Предложено в целях борьбы со строительством офисных зданий под видом административных зданий коммунальных служб, на которые до настоящего времени предельные параметры практически не были ограничены.

Предложены единые параметры для данных видов использования:

Максимальный процент застройки – 80 %;

Минимальный процент озеленения – 15 %;

Максимальная высота зданий – 42 м.

Данные параметры распространены на все территориальные зоны, где есть такие виды, кроме зоны комплексного развития территории в старом аэропорту, строительство на которой регламентировано решением Правительства Ростовской

области и утвержденным Правительством Ростовской области проектом планировки.

4. от МИНСТРОЙ. предложение о внесении изменений в статью 26 в части установления случаев, при которых не требуется принятие решения о комплексном развитии территории, а именно:

– строительство и реконструкция многоквартирной жилой застройки за счет средств бюджетной системы Российской Федерации;

– реконструкция существующих объектов капитального строительства, если такая реконструкция не повлечет за собой увеличение численности населения, определенных по фактическим технико-экономическим показателям объекта капитального строительства до его реконструкции, если для реконструкции указанных объектов требуется подготовка документации по планировке территории или внесение изменений в документацию по планировке территории.

5. от МИНСТРОЙ. предложение о внесении изменения в регламент территориальной зоны (ПО-2) в части установления случаев, при которых не требуется разработка проекта планировки территории для объектов, реализуемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджета.

Предлагается установить случаи, при которых не требуется разработка проекта планировки территории, в дополнение к предложению о внесении изменений в статью 26 в части установления случаев, при которых не требуется принятие решения о комплексном развитии территории в целях устранения правовой неопределенности при строительстве многоквартирных жилых домов за счет средств бюджетной системы Российской Федерации.

6. от МИНСТРОЙ. предложение о внесении изменений в статью 26 в целях совершенствования механизма комплексного развития территории по инициативе правообладателя в редакции:

«Для целей заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя (правообладателей) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территорией, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории, признается территория города Ростов-на-Дону. При этом, условиями договора о комплексном развитии территории необходимо предусматривать внесение изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения соответствующей территории к территориям, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

7. от МИНСТРОЙ. предложение о внесении изменения в статью 8 в части исключения необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования и проведение публичных слушаний или общественных обсуждений для земельных участков и (или) объектов капитального строительства, если для них такие виды использования внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Предлагается дополнить статью 8 ПЗЗ города Ростова-на-Дону новым положением, согласно которому виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в качестве разрешенных и

учтенные в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, а также подтвержденные судебными актами, правовыми актами органов местного самоуправления и Ростовской области, признаются действительными. В этом случае получение разрешения на условно разрешенный вид использования и проведение публичных слушаний или общественных обсуждений не требуется.

Данная норма ранее успешно применялась на территории города и способствовала снижению бюрократической нагрузки. Исключение дублирующих процедур позволит ускорить реализацию прав граждан и юридических лиц, а также оптимизировать работу уполномоченных органов.

8. от МИНСТРОЙ. предложение о внесении изменений в части устранения пересечения границ территориальных зон с границами земельных участков, стоящих на учете в Едином государственном реестре недвижимости.

Текущие массовые изменения в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону направлены на устранение пересечений границ территориальных зон с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае, если выявляются пересечения с границами многоконтурных земельных участков (единое землепользование), такие земельные участки необходимо включать в одну территориальную зону. В таком случае, если на территориальные зоны распространяется один регламент, то такие зоны необходимо объединить под одним номером (индексом).

9. от МИНИМУЩЕСТВА. предложение о дополнении градостроительного регламента территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения СК основным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – «Государственное управление» с кодом 3.8.1 в целях предоставления министерству здравоохранения Ростовской области земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование.

10. По обращению юридического лица. предложение в части включения в границы территориальной зоны «Зона делового, общественного и коммерческого назначения первого типа» (КД-1) земельного участка с кадастровым номером 61:44:0010505:261 (актуальные кадастровые номера 61:44:0010505:7280, 61:44:0010505:7281, 61:44:0010505:7282) с учетом дополнительного предложения министерства строительства РО в целях приведения в соответствие с Генеральным планом города Ростова-на-Дону.

Предложение дополнено в части установления в ПЗЗ территориальной зоны КД-1 согласно контуру общественно-деловой функциональной зоны на картах Генерального плана.

11. По обращению юридического лица. предложение в части исключения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0012002:10 из территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК) и включения его в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) в целях размещения объекта жилищного строительства «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) со встроенно-, встроенно-пристроенными объектами общественного и делового назначения,

такими как: «Банковская и страховая деятельность» (код 4.5), «Магазины» (код 4.4).

12. По обращению юридического лица. предложение о внесении изменений в градостроительный регламент территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3) в части исключения вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» код 4.7 из перечня условно разрешенных видов использования и включения его в перечень основных видов разрешенного использования с целью устранения разночтений в градостроительном регламенте зоны Ж-3.

В ходе анализа основных и условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлено, что перечень основных видов использования в градостроительном регламенте зоны Ж-3 содержит вид «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1), в описании которого предусмотрено: размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, размещение детских лагерей.

В то же время, вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код. 4.7) отнесен градостроительным регламентом зоны Ж-3 к условно разрешенным видам, что приводит к разночтению данного регламента.

С целью устранения разночтений предлагается дополнить перечень основных видов разрешенного использования градостроительного регламента видом разрешенного использования «Гостиничное управление» (код 4.7), исключив его из условно разрешенных видов.

13. По обращению юридического лица. предложение о внесении изменений в градостроительный регламент коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ) в части включения в перечень основных видов разрешенного использования «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), «Религиозное управление и образование» (код 3.7.2) и установления для них предельных параметров с целью размещения храма на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0000000:180349.

14. По обращению юридического лица. предложение о внесении изменений в статью 26 в части установления случаев, при которых не требуется принятие решения о комплексном развитии, а именно в единственном из изложенных в данном предложении случае: при строительстве и реконструкции объектов на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, предоставленных в аренду до вступления в силу Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области» сроком до 5 лет, при условии утвержденной документации по планировке территории, в целях приведения в соответствие действующему законодательству.

15. По обращению физических лиц. предложение в части включения в перечень условно разрешенных видов использования градостроительного регламента территориальной зоны рекреационного назначения второго типа Р-2 видов разрешенного использования: «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), «Стационарное медицинское обслуживание»

(код 3.4.2), «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), а также выделение подзон «А» и «Б» для данной территориальной зоны.

Границы подзоны «А» совпадают только с одним земельным участком и в ней устанавливаются другие предельные параметры.

Для видов разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) и «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2):

Максимальный процент застройки – 60 %;

Минимальное количество надземных этажей – 1;

Максимальное количество надземных этажей – 3;

Минимальный процент озеленения – 40 %;

Максимальная высота зданий – 16 м.

Для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7):

Максимальный процент застройки – 60 %;

Минимальное количество надземных этажей – 1;

Максимальное количество надземных этажей – 9;

Минимальный процент озеленения – 40 %;

Максимальная высота зданий – 40 м.

16. По обращению *ДАиГ*. предложение о внесении изменений в части устранения пересечений границ земельного участка с кадастровым номером 61:44:0080501:1 с границами территориальных зон «Зона реформирования смешанной застройки» (Ж-4/5/14) и «Зона режимных объектов» (С-1/5/18) и включения указанного земельного участка в границы территориальной зоны «Зона реформирования смешанной застройки» (Ж-4/5/14). Предложение дополнено министерством строительства РО в части исправления технической ошибки в наименовании территориальной зоны «Зона реформирования смешанной застройки» на карте градостроительного зонирования

17. По обращению *юридического лица*. предложение о внесении изменений в части исключения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0081121:335 из территориальной зоны «Зона перспективного развития дорожной сети» (УДП) и включения в территориальную зону «Коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона» (ПКТ) в целях сохранения сложившейся застройки и обеспечения бесперебойного функционирования межбольничной аптеки.