

Российская Федерация  
Ростовская область

**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
города  
**РОСТОВА-НА-ДОНУ**

ул. Большая Садовая, д. 47,  
г. Ростов-на-Дону, 344002  
E-mail: meria@rostov-gorod.ru  
www.rostov-gorod.ru  
тел. (863) 240-91-84, факс (863) 240-83-67

08.06.2022 № 59.1/234

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю городской Думы –  
главе города Ростова-на-Дону

Неярохиной З.В.

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В соответствии с постановлениями Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 11.04.2022 № 21 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Заключение о результатах общественных обсуждений опубликовано в городской газете «Ростов официальный» от 12.05.2022 № 18 (1435) и размещено на официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону.

На основании вышеизложенного, прошу Вас рассмотреть 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» на очередном заседании Ростовской-на-Дону городской Думы.

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», протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений прилагаются.

И.о. главы Администрации  
города Ростова-на-Дону



А.Г. Новицкий

Дикун Андрей Васильевич  
+7(863) 240 78 57



Российская Федерация  
Ростовская область

**АДМИНИСТРАЦИЯ**  
**города**  
**РОСТОВА-НА-ДОНУ**

ул. Большая Садовая, д. 47,  
г. Ростов-на-Дону, 344002  
E-mail: [meria@rostov-gorod.ru](mailto:meria@rostov-gorod.ru)  
[www.rostov-gorod.ru](http://www.rostov-gorod.ru)  
тел. (863) 240-91-84, факс (863) 240-83-67

№ \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

53.1/289  
89885355855  
лук  
Председателю городской Думы –  
главе города Ростова-на-Дону

Неярохиной З.В.

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В соответствии с постановлениями Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 11.04.2022 № 21 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Заключение о результатах общественных обсуждений опубликовано в городской газете «Ростов официальный» от 12.05.2022 № 18 (1435) и размещено на официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону.

На основании вышеизложенного, прошу Вас рассмотреть 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» на очередном заседании Ростовской-на-Дону городской Думы.

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», протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений прилагаются.

Глава Администрации  
города Ростова-на-Дону

А.В. Логвиненко

ВХ №

ДАТА 18.05.2022

ЗАМЕЧАНИЯ  
УСТРАНЕНЫ  
СОГЛАСОВАНО

ДАТА 26.05.2022  
ДАТА 08.06.2022  
ДАТА 08.06.2022

Зусенко А.А.  
Плигусенко О.А.  
Курсенко А.В.

Дикун Андрей Васильевич  
+7(863) 240 78 57



# РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА СЕДЬМОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №

2022 года

Заседание №

О внесении изменений в решение  
Ростовской-на-Дону городской Думы «Об  
утверждении Правил землепользования и  
застройки города Ростова-на-Дону»

В соответствии со статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам рассмотрения проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону на общественных обсуждениях, с учетом протокола общественных обсуждений от 11.05.2022 № 18 и заключения о результатах общественных обсуждений от 11.05.2022, руководствуясь статьями 21, 39 Устава города Ростова-на-Дону, городская Дума

## РЕШИЛА:

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) в статье 16:

в части 4 слова «до 31.12.2021» исключить;

2) в статье 18:

часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Общественно-деловые зоны:

1) зона делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1);

2) зона делового, общественного и коммерческого назначения второго типа (КД-2);

3) зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК);

4) зона общественно-жилой застройки (ОЖ).

3.1. Многофункциональные общественно-деловые зоны:

1) зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД).»;

часть 8 дополнить пунктом 17) следующего содержания:

«17) зона иной застройки (ИЗ).»;

3) в статье 26:

часть 1 после слов «МФ-2,» дополнить словом «ИЗ»;

4) в статье 30:

в части 5.1. строку 2 изложить в следующей редакции:

«

|   |            |     |                    |          |   |    |    |        |
|---|------------|-----|--------------------|----------|---|----|----|--------|
| 2 | <u>2.6</u> | 0,3 | Не устанавливается | 40 <***> | 9 | 14 | 54 | 20 <*> |
|---|------------|-----|--------------------|----------|---|----|----|--------|

»;

дополнить сноской «<\*\*\*> В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%».

5) в статье 49:

в части 4.1 номера территориальных зон Ц-1/7/3 и Ц-1/7/3А исключить;

в части 4.2 номера территориальных зон Ц-1/5/7 и Ц-1/5/8 исключить;

в части 5.2. строку 2 изложить в следующей редакции:

«

|   |            |      |                    |        |   |   |    |        |
|---|------------|------|--------------------|--------|---|---|----|--------|
| 2 | <u>2.5</u> | 0,15 | Не устанавливается | 60 <*> | 5 | 8 | 30 | 15 <*> |
|---|------------|------|--------------------|--------|---|---|----|--------|

»;

в части 5.3. строку 2 изложить в следующей редакции:

«

|   |            |      |                    |        |   |   |    |        |
|---|------------|------|--------------------|--------|---|---|----|--------|
| 2 | <u>2.5</u> | 0,15 | Не устанавливается | 60 <*> | 5 | 8 | 30 | 15 <*> |
|---|------------|------|--------------------|--------|---|---|----|--------|

»;

6) дополнить статьей 62 следующего содержания:

«Статья 62. Градостроительный регламент территориальной зоны иной застройки (ИЗ)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий развития и обслуживания территорий сложившейся застройки с включением жилой застройки.

2. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                          | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                                      | 2                                            | 3                                                                                                                                                                                                                    | 4                                               |
| <u>2.1.1</u>                                           | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой | Не устанавливаются                              |

| Код вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                                      | 2                                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4                                               |
|                                                        |                                              | застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |
| <u>2.3</u>                                             | Блокированная жилая застройка                | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | Не устанавливаются                              |
| <u>2.5</u>                                             | Среднеэтажная жилая застройка                | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома                                                                                                                                                                                                             | Не устанавливаются                              |
| <u>2.7.1</u>                                           | Хранение автотранспорта                      | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <u>4.9.1.3</u> – Автомобильные мойки            |
| <u>12.0.1</u>                                          | Улично-дорожная сеть                         | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами                                                                                                                                                                                                                                                                          | Не устанавливаются                              |

| Код вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования | Описание вида разрешенного использования земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                                      | 2                                            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4                                               |
|                                                        |                                              | разрешенного использования с кодами <u>2.7.1</u> , <u>4.9</u> , <u>7.2.3</u> , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств                                                                                                                                                                                   |                                                 |
| <u>12.0.2</u>                                          | Благоустройство территории                   | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Не устанавливаются                              |

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| № п/п | Код видов разрешенного использования | Площадь земельного участка (га) |                    | Максимальный процент застройки (%) | Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений |                    | Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м) | Минимальный процент озеленения земельных участков (%) |
|-------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|       |                                      | мин.                            | макс.              |                                    | мин.                                                      | макс.              |                                                       |                                                       |
|       | 1                                    | 2                               | 3                  | 4                                  | 5                                                         | 6                  | 7                                                     | 8                                                     |
| 1     | <u>2.3</u>                           | 0,02                            | Не устанавливается | 60*                                | 1                                                         | 3                  | 17                                                    | 25*                                                   |
| 2     | <u>2.1.1</u>                         | 0,1                             | Не устанавливается | 40*                                | 1                                                         | 4                  | 20                                                    | 25*                                                   |
| 3     | <u>2.5</u>                           | 0,15                            | Не устанавливается | 60*                                | 5                                                         | 8                  | 33                                                    | 25*                                                   |
| 4     | <u>2.7.1</u>                         | Не устанавливается              | Не устанавливается | Не устанавливается                 | 1                                                         | 8                  | 33                                                    | Не устанавливается                                    |
| 5     | <u>12.0.1</u> ,<br><u>12.0.2</u>     | Не устанавливается              | Не устанавливается | Не устанавливается                 | Не устанавливается                                        | Не устанавливается | Не устанавливается                                    | Не устанавливается                                    |

<\*> При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный

процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

Для указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

4.1. В отношении земельных участков, образованных до вступления в силу настоящих Правил, требования к предельным параметрам минимальной площади земельных участков не распространяются.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.1. Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки:

|                                                                  |                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.5   | 20% от общей площади многоквартирного жилого дома |
| Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1.1 | 15% от общей площади многоквартирного жилого дома |

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 Правил.

7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны ИЗ принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.»;

5) приложение 1 изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему решению;

6) приложение 1.1 изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему решению;

7) приложение 1.2 изложить в новой редакции согласно приложению 3 к настоящему решению;

8) приложение 1.5 изложить в новой редакции согласно приложению 4 к настоящему решению;

9) приложение 1.6 изложить в новой редакции согласно приложению 5 к настоящему решению;

10) приложение 1.7 изложить в новой редакции согласно приложению 6 к настоящему решению;

11) приложение 1.8 изложить в новой редакции согласно приложению 7 к настоящему решению;

12) приложение 4 изложить в новой редакции согласно приложению 8 к настоящему решению;

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

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по городскому хозяйству, градостроительству и землепользованию (Д.А. Олейников).

Председатель городской Думы –  
глава города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохина

Директор Департамента архитектуры и  
градостроительства  
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников

Заместитель главы Администрации  
города Ростова-на-Дону  
по строительству и архитектуре



А.В. Дикун

Первый заместитель  
главы Администрации  
города Ростова-на-Дону



Ю.В. Овчинников

И.О. Начальник Правового  
управления Администрации  
города Ростова-на-Дону

*Красноярская Л.Ю.*

Заместитель главы Администрации  
города Ростова-на-Дону  
по организационно-правовым  
и кадровым вопросам



*О.А. Тимченко*  
Н.А. Зусикова



А.Г. Новицкий