

Российская Федерация
Ростовская область

АДМИНИСТРАЦИЯ
города
РОСТОВА-НА-ДОНУ

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

11.10.2023 № 53.1/2152

На № _____ от _____

Председателю городской Думы –
главе города Ростова-на-Дону

Неярохиной З.В.

Уважаемая Зинаида Васильевна!

На основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 31.08.2023 № 917 «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 21.12.2018 № 605» подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 01.09.2023 № 112 «О проведении публичных слушаний 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 проведены публичные слушания.

Заключение о результатах общественных обсуждений опубликовано в городской газете «Ростов официальный» и размещено на официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляю Вам 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» для рассмотрения 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 публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний прилагаются.

Глава Администрации
города Ростова-на-Дону

Дикун Андрей Васильевич
+7(863) 240-78-57

А.В. Логвиненко





РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА СЕДЬМОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №

2023 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 проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону на публичных слушаниях, с учетом протоколов публичных слушаний от 05.08.2022 № 28 и от 29.09.2023 № 96 и заключения о результатах публичных слушаний от 05.08.2022 и от 29.09.2023, 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 2:

в части 2 понятие «градостроительная реконструкция» изложить в следующей редакции:

«градостроительная реконструкция – осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), не менее 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу, или было занято уже снесёнными объектами капитального строительства»;

2) статью 27:

дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, как для объектов

капитального строительства местного значения, так и для иных объектов капитального строительства, принимаются в соответствии со статьей 23 Нормативов.»;

3) в статье 28:

в таблице части 2:

в строке с кодом 2.1 графу «Описание вида разрешенного использования земельного участка» изложить в следующей редакции:

«

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

»;

4) в статье 30:

в части 5:

в пункте 5.2 примечание <*> к таблице изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки.

В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

5) в статье 32:

таблицу части 2:

после строки с кодом 3.4.2 дополнить строкой с кодом 3.4.3 следующего содержания:

«

3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Медицинские организации, осуществляющие проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	Не устанавливаются
-------	--	--	--------------------

»;

в части 5:

в таблице пункта 5.1:

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

«

3.2.1, 3.2.2, 3.2.3,
3.2.4, 3.4.1, 3.4.2,
3.4.3., 3.5.2

»;

в таблице пункта 5.2:

в строке 12 графу «Коды видов разрешенного использования» изложить в следующей редакции:

«

3.4.1, 3.4.2, 3.4.3

в таблице пункта 5.3:

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

«

3.2.1, 3.2.2, 3.2.3,
3.2.4, 3.4.1, 3.4.2,
3.4.3, 3.5.2

»;

в таблице пункта 5.4:

в строке 2 графу «Коды видов разрешенного использования» изложить в следующей редакции:

«

3.2.1, 3.2.2, 3.2.3,
3.2.4, 3.4.1, 3.4.2,
3.4.3, 3.5.2

»;

6) в статье 33:

таблицу части 2:

после строки с кодом 3.4.1 дополнить строкой с кодом 3.4.3 следующего содержания:

«

3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Медицинские организации, осуществляющие проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	Не устанавливаются
-------	--	--	--------------------

»;

в таблице части 4.1 в графе «Максимальный процент застройки» цифры «40» заменить цифрами «20<*>»;

дополнить таблицу примечанием <*> в следующей редакции:

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

в таблице пункта 4.2 части 4:

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

«

3.2.1, 3.2.2, 3.2.3,
3.2.4, 3.4.1, 3.4.2,
3.4.3, 3.5.2

»;

7) в статье 34:

таблицу части 2:

после строки с кодом 3.4.2 дополнить строкой с кодом 3.4.3 следующего содержания:

«

3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Медицинские организации, осуществляющие проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	Не устанавливаются
-------	--	--	--------------------

в таблице части 4:

в строке 2 графу «Коды видов разрешенного использования» изложить в следующей редакции:

«

3.4.1, 3.4.2, 3.4.3,
3.5.2, 3.10.1

»;

8) в статье 35:

таблицу части 2:

после строки с кодом 3.4.2 дополнить строкой с кодом 3.4.3 следующего содержания:

«

3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Медицинские организации, осуществляющие проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	Не устанавливаются
-------	--	--	--------------------

»;

в таблице части 4:

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

«

3.2.1, 3.2.2, 3.2.3,
3.2.4, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.2

»;

9) в статье 36:

в части 5:

в таблице пункта 5.1:

в строке 3 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<*>

»;

дополнить таблицу примечанием <*> в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

в таблице пункта 5.2:

в строке 3 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<*>

»;

дополнить таблицу примечанием <*> в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки.

В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

в абзаце 9 части 7.2 исключить слова:

«При уменьшении суммарной площади застройки объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны, площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме общественного назначения не должна быть менее 10% от общей площади многоквартирного жилого дома в границах земельного участка.»;

заменить нумерацию части 8 на части 9;

10) в статье 42:

таблицу части 2:

перед строкой с кодом 3.7.1 дополнить строками с кодами 3.4.1, 3.4.2 и 3.4.3 следующего содержания:

«

3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не устанавливаются
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.3 – Медицинские организации особого назначения
3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Медицинские организации, осуществляющие проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	Не устанавливаются

»;

11) в статье 46:

в части 4:

в таблице пункта 4.2:

в строке 2 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<***>

»;

дополнить таблицу примечанием <***> в следующей редакции:

«<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

12) в статье 47:

в части 4:

в таблице пункта 4.2:

в строке 2 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<***>

»;

дополнить таблицу примечанием <***> в следующей редакции:

«<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

13) в статье 48:

в части 4.

в таблице пункта 4.3:

в строке 2 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<***>

»;

дополнить таблицу примечанием <***> в следующей редакции:

«<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

14) в статье 49:

в части 5:

в таблице пункта 5.2:

в строке 1 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<*>(<***>)

»;
в строке 3 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<*>(<***>)

»;

дополнить таблицу примечанием <***> в следующей редакции:

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

в таблице пункта 5.3:

в строке 1 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<*>(<***>)

»;

в строке 3 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<*>(<***>)

»;

дополнить таблицу примечанием <***> в следующей редакции:

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

15) в статье 50:

таблицу части 2:

после строки с кодом 3.4.1 дополнить строкой с кодом 3.4.3 следующего содержания:

«

3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Медицинские организации, осуществляющие проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	Не устанавливаются
-------	--	--	--------------------

»;

в части 5:

в таблице пункта 5.2:

в строке 6 графу «Коды видов разрешенного использования» изложить в следующей редакции:

«

3.2.1, 3.2.2, 3.2.3,
3.2.4, 3.4.1, 3.4.2,
3.4.3, 3.5.2

»;

в таблице пункта 5.3:

в строке 6 графу «Коды видов разрешенного использования» изложить в следующей редакции:

«

3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.2
--

»;

16) в статье 51:

в таблице части 4:

в строке 3 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<***>

»;

дополнить таблицу примечанием <***> в следующей редакции:

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

17) в статье 54:

в части 4:

в таблице пункта 4.3:

в строке 4 графу «Максимальный процент застройки (%)» изложить в следующей редакции:

«

40<***>

»;

дополнить таблицу примечанием <***> в следующей редакции:

«<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

18) статью 61.2 дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов, устанавливаются требования, предусмотренные частями 2, 3, 4, 5 статьи 15.1 настоящих Правил.».

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

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

21) приложение 1.2 изложить в новой редакции согласно приложению 3 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

И.о. директора Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

Е.В. Куркина

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

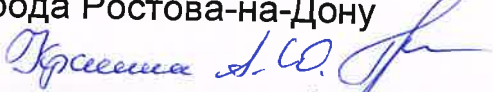
А.В. Дикун

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

А.Г. Новицкий

Начальник Правового
управления Администрации
города Ростова-на-Дону

Н.А. Зусикова


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

А.Г. Новицкий

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

На основании решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 31.08.2023 № 917 «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 21.12.2018 № 605» подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 01.09.2023 № 112 «О проведении публичных слушаний 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 публичные слушания.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Ростов официальный» от 06.09.2023 № 35 (1503) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) по адресу <https://pos.gosuslugi.ru> с 06.09.2023.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, опубликован в газете «Ростов официальный» от 13.09.2023 № 36 (1504).

Проект и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 14.09.2023.

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 14.09.2023.

Заключение о результатах публичных слушаний опубликовано в городской газете «Ростов официальный» от 04.09.2023 № 36 (1507) и размещено в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин».

Проект подготовлен на основании предложений физических и юридических лиц. Ряд изменений вносится по инициативе Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

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. Внести изменения в часть 2 статьи 2 Правил в части корректировки понятия «градостроительная реконструкция», изложив в следующем содержании **«градостроительная реконструкция – осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), не менее 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу, или было занято уже снесёнными объектами капитального строительства».**

Предлагается привести Правила в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 № 516:

1) в статье 30 «Градостроительный регламент территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3)» Правил в пункте 5.2. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б» примечание <*> к таблице откорректировать и изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

2) в статье 33 «Градостроительный регламент территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения второго типа (КД-2)» Правил в пункте 4.1. «Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1, устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», соответствующего коду 2.1, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 20%<*>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.1. примечанием <*> и изложить в следующей редакции:

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

В настоящее время в городе Ростове-на-Дону предусмотрены территории, в отношении которых установлена территориальная зона делового, общественного и коммерческого назначения второго типа (КД-2), которые в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону отнесены к зоне общественно-делового назначения (преимущественно Левобережная часть города, территории западнее Восточного шоссе). В соответствии с параметрами общественно-деловой зоны, указанными в положении о территориальном планировании Генерального плана города Ростова-на-Дону, коэффициент застройки для смешанной и общественно-деловой застройки (предусматривает размещение, в том числе жилой застройки) составляет 0,6.

Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» применяются при размещении объектов нового строительства, а также подлежат обязательному применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

В Нормативах установлены предельные параметры застройки функциональных зон: в жилой зоне для индивидуальной отдельно стоящей жилой застройки – 0,2; в общественно-деловой зоне коэффициент застройки для многофункциональной застройки – 0,6.

Кроме того, в Нормативах также используется понятие градостроительная реконструкция – осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу, или было занято уже снесёнными объектами капитального строительства.

Таким образом, учитывая коэффициенты застройки для функциональных зон, установленные в Нормативах, в том числе коэффициент застройки согласно Генерального плану, подготовлено предложение в территориальной зоне (КД-2) максимальный процент застройки для вида «Для индивидуального жилищного строительства» установить 20% с возможностью увеличения его до 60% в случае нахождения объектов в **условиях градостроительной реконструкции;**

3) в статье 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил в пункте 5.1. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «А» для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», соответствующего коду 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: максимальный процент застройки 40 <*>, а также дополнить таблицу в пункте 5.1. примечанием <*> и изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

4) в статье 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил в пункте 5.2. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <*>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.2. примечанием <*> и изложить в следующей редакции:

«<*>Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

5) в статье 46 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения первого типа (ПО-1)» Правил в пункте 4.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.2. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«<***>Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

6) в статье 47 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2)» Правил в пункте 4.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.2. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«<*>Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

7) в статье 48 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения третьего типа (ПО-3)» Правил в пункте 4.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <*>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.3. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:**

«<*>Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

8) в статье 49 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)» Правил в пункте 5.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «А» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», соответствующего коду 2.1.1, а также для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40% <*> <*>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.2. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:**

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

9) в статье 49 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)» Правил в пункте 5.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «Б» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1, а также для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40% <*> <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.3. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

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

10) в статье 51 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра третьего типа (Ц-3)» в пункте 4 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <*>**, а также дополнить таблицу в пункте 4 примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

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

11) в статье 54 «Градостроительный регламент территориальной зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа (ЗР-2)» в пункте 4.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <*>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.3. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.».**

2. С целью предоставления земельного участка, в том числе, для обеспечения возможности размещения (эксплуатации и (или) реконструкции) **стоматологической поликлиники и бюро судмедэкспертизы**, предлагается внести изменения в статью 50 Правил в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны (Ц-2) **основным видом** разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412: **«Медицинские организации особого назначения»** (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Кроме того, в пункте 5.2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» статьи 50 строку 6 таблицы дополнить кодом 3.4.3.

В пункте 5.2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Б» статьи 50 строку 6 таблицы дополнить кодом 3.4.3.

В целях обеспечения возможности размещения на территории города Ростова-на-Дону комплексов медицинских учреждений с широким медицинским функционалом, предлагается:

1) градостроительный регламент территориальной зоны **(КД-1)** дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 5.1 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 12 пункта 5.2 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Б» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 3 пункта 5.3 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «В» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 2 пункта 5.4 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Г» дополнить кодом 3.4.3.

2) градостроительный регламент территориальной зоны **(КД-2)** дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 4.2 статьи 33 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

3) градостроительный регламент территориальной зоны **(СК)** дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 2 пункта 4 статьи 34 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

4) градостроительный регламент территориальной зоны **(ПД)** дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 4 статьи 35 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

5) градостроительный регламент территориальной зоны (С-1) дополнить следующими основными видами разрешенного использования:

- «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1) со вспомогательным видом «Не устанавливаются»;
- «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2) со вспомогательным видом «3.4.3 – Медицинские организации особого назначения»;
- «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

3. В целях исправления технической ошибки предлагается внести следующие изменения:

- в абзаце 3 пункта 7.2 статьи 36 слова «При уменьшении суммарной площади застройки объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны, площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме общественного назначения не должна быть менее 10% от общей площади многоквартирного жилого дома в границах земельного участка.» **исключить.**

- в статье 28 «Градостроительный регламент территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1)» Правил описание вида разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) **откорректировать в соответствии с Классификатором:** «Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек».

4. В целях приведения Правил в соответствие с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» для объектов коммунальной инфраструктуры, предлагается дополнить статью 27 Правил **пунктом 3** следующего содержания:

«3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, как для объектов капитального строительства местного значения, так и для иных объектов капитального строительства, принимаются в соответствии со статьей 23 Нормативов.».

5. В целях исправления технических ошибок предлагается дополнить статью 61.2 пунктом 8 следующего содержания:

«8. В отношении объектов капитального строительства, расположенных в

границах зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов, устанавливаются требования, предусмотренные частями 2, 3, 4, 5 статьи 15.1 настоящих Правил.».

6. В целях оформления прав на земельный участок площадью 28.4 кв. м под гаражным боксом (расположен нежилой объект капитального строительства – гараж, площадью 28,4 кв. м (кадастровый номер 61:44:0021007:960). Год завершения строительства – 1994. Объект находится в собственности), по адресу: ул. 1-й Конной Армии, 41, бокс 161, предлагается включить территорию под гаражным боксом в границы территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), градостроительным регламентом которой в перечне основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2).

7. В целях формирования земельного участка под многоквартирным домом по адресу: ул. Привокзальная, 2а, литер А, и проведения дальнейшей процедуры изъятия для муниципальных нужд земельного участка, занятого аварийным домом, предлагается отнести территорию, в границах которой расположен рассматриваемый многоквартирный дом, к границам территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети (УДС) с образованием новой территориальной зоны УДС/2/3.

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

И.о. директора Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

Е.В. Куркина

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
города РОСТОВА-НА-ДОНУ
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
города Ростова-на-Дону
ул. Б. Садовая, 72, Ростов-на-Дону, 344002
тел. 240-48-62, факс 240-93-18
E-mail: cityarch@rostov-gorod.ru
№ 59-34-2/ 23359

В комиссию по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки
муниципального образования
город Ростов-на-Дону

по вопросу внесения изменений в части
приведения ПЗиЗ в соответствие с НГП

Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 № 516 утверждены Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» (далее – Нормативы), которые вступили в силу с 28.06.2023.

Нормативы устанавливают требования, обязательные для всех субъектов градостроительных отношений, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа «Город Ростов-на-Дону», независимо от их организационно-правовой формы и подлежат применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

Нормативы представляют собой совокупность расчетных показателей допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектами социальной инфраструктуры. Также в Нормативах установлены предельные значения расчетных показателей для хранения и обслуживания транспортных средств и стоянок для временного хранения легковых автомобилей и объектов обслуживания.

Кроме того, в Нормативах установлены предельные параметры застройки функциональных зон, в том числе, для жилой зоны: коэффициент застройки для высотной и смешанной многоквартирной жилой застройки – 0,6, для многоэтажной жилой застройки – 0,4, для среднеэтажной жилой застройки – 0,6, для малоэтажной жилой застройки – 0,4, для индивидуальной отдельно стоящей жилой застройки – 0,2.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (пункт 2 части 6 статьи 30 ГрК РФ).

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

И.И. Сидорова

20.06.23

В целях приведения Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила) в соответствие с Нормативами, согласно статьям 31-33 ГрК РФ Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение о внесении следующих изменений в Правила:

1) в статье 30 «Градостроительный регламент территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3)» Правил в пункте 5.2. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б» примечание <*> к таблице откорректировать и изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

2) в статье 33 «Градостроительный регламент территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения второго типа (КД-2)» Правил в пункте 4.1. «Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1, устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», соответствующего коду 2.1, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 20%<*>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.1. примечанием <*> и изложить в следующей редакции:

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

3) в статье 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил в пункте 5.1. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «А» для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», соответствующего коду 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <*>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.1. примечанием <*> и изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»

4) в статье 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону
КОПИЯ БЕРНА:

мл. ст. Аветьян А.
2023 г. 9

общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил в пункте 5.2. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <*>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.2. примечанием <*> и изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

5) в статье 46 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения первого типа (ПО-1)» Правил в пункте 4.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.2. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

6) в статье 47 «Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2)» Правил в пункте 4.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.2. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

7) в статье 48 «Градостроительный регламент территориальной зоны

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ БЕРНА:

иниц. *Востриков* 45

20.12.19

перспективного освоения третьего типа (ПО-3)» Правил в пункте 4.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.3. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«<*> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.**

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

8) в статье 49 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)» Правил в пункте 5.2. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «А» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», соответствующего коду 2.1.1, а также для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40% <*> <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.2. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

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

9) в статье 49 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)» Правил в пункте 5.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «Б» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1, а также для вида с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40% <*> <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 5.3. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

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

10) в статье 51 «Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра третьего типа (Ц-3)» в пункте 4. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, с

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону
КОПИЯ ВЕРНА:
Иванов И.И.
20.12.15 г.

откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4 примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

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

11) в статье 54 «Градостроительный регламент территориальной зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа (ЗР-2)» в пункте 4.3. «Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для вида разрешенного использования с кодом 2.6, откорректировать предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: **максимальный процент застройки 40 <***>**, а также дополнить таблицу в пункте 4.3. примечанием <***> и изложить в следующей редакции:

«<***> Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» составляет 60 %.»;

Также Департамент предлагает рассмотреть на очередном заседании Комиссии предложение о внесении изменений в часть 2 статьи 2 Правил в части корректировки понятия «градостроительная реконструкция», изложив его следующим образом «градостроительная реконструкция – осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), 20 процентов от площади которого занято существующими объектами капитального строительства, в том числе планируемыми к сносу, или было занято уже снесёнными объектами капитального строительства».

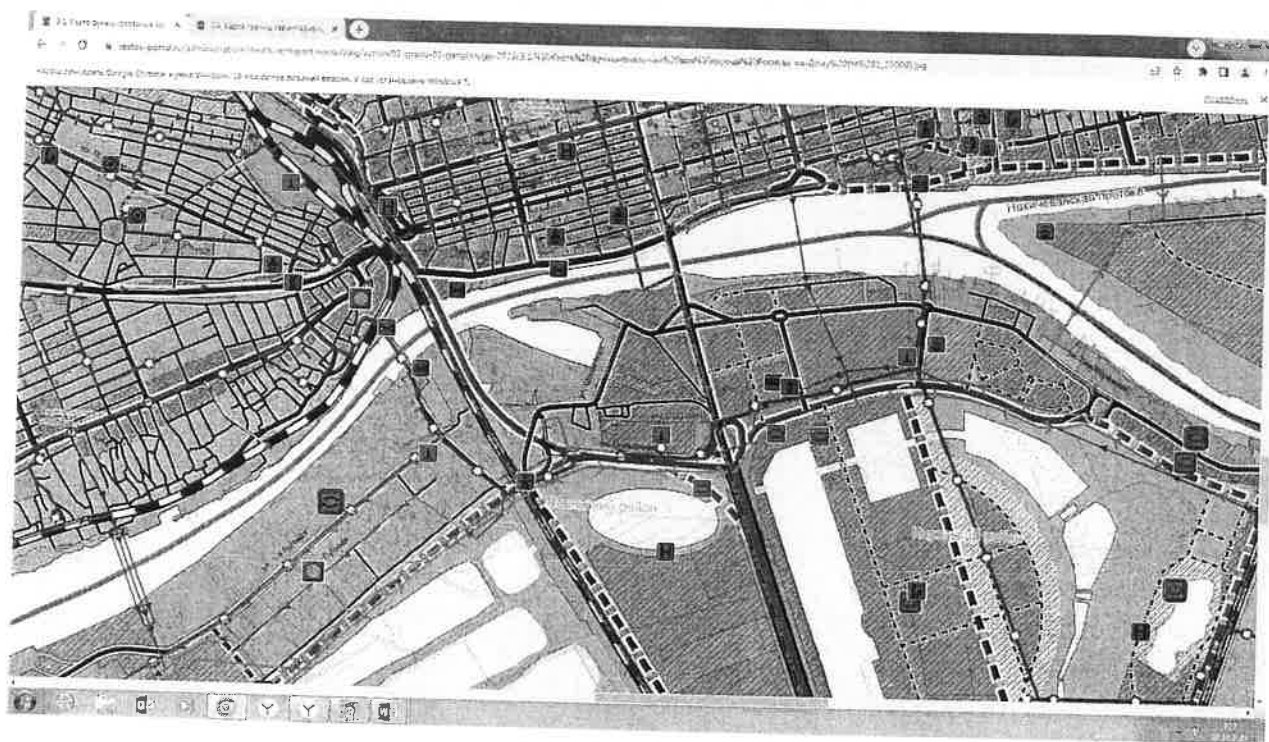
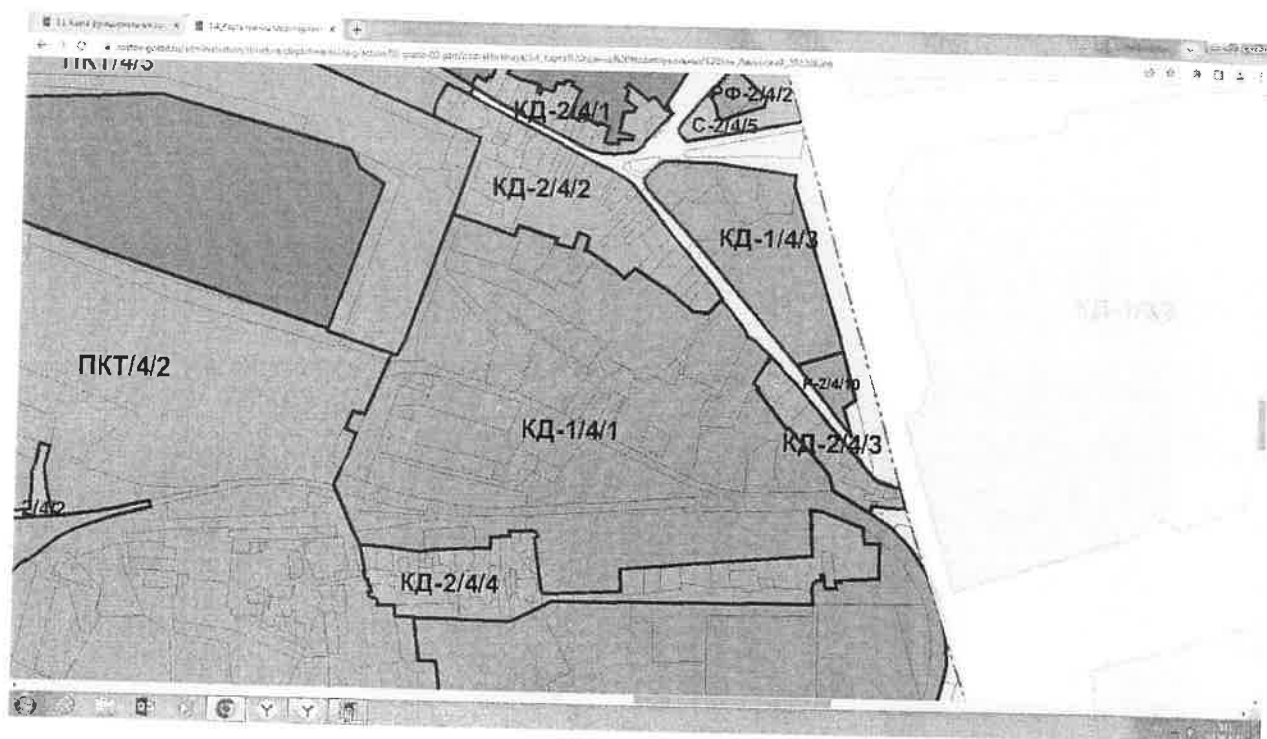
Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

Г.В. Мельников

Ирина Сергеевна Матрос
+7 (863) 240 41 52

Берисова Д.А.

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону КОПИЯ ВЕРНА:  2022г. 4



обучающая - газовая



однажды - снова.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
города РОСТОВА-НА-ДОНУ
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
города Ростова-на-Дону
ул. Б. Садовая, 72, Ростов-на-Дону, 344002
тел. 240-48-62, факс 240-93-18
E-mail: cityarch@rostov-gorod.ru
№ 59-34-2/ 24169

В комиссию по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки
муниципального образования
город Ростов-на-Дону

по вопросу внесения изменений
в статью 27 ПЗиЗ

Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 № 516 утверждены Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» (далее – Нормативы), которые вступили в силу с 28.06.2023.

Нормативы устанавливают требования, обязательные для всех субъектов градостроительных отношений, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа «Город Ростов-на-Дону», независимо от их организационно-правовой формы и подлежат применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

Нормативы представляют собой совокупность расчетных показателей допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектами социальной инфраструктуры. Также в Нормативах установлены предельные значения расчетных показателей для хранения и обслуживания транспортных средств и стоянок для временного хранения легковых автомобилей и объектов обслуживания.

Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.08.2023 № 545 внесены изменения в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, в том числе, в части приведения предельных показателей транспортной обеспеченности, установленные в статье 27 Правил, в соответствии с Нормативами.

Вместе с тем ранее пунктом 3 статьи 27 Правил (в редакции, действовавшей до вступления в силу решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.08.2023 № 545) были также установлены расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами **коммунальной инфраструктуры** и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, как для объектов капитального строительства местного значения, так и для иных объектов капитального строительства.

Учитывая вышеизложенное, в порядке действия статей 31, 33 Градостроительного кодекса РФ Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение о дополнении статьи 27 Правил пунктом 3 следующего содержания:

департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

зав. деп. Ивсеев И.В. В

20.08.23

«3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, как для объектов капитального строительства местного значения, так и для иных объектов капитального строительства, принимаются в соответствии со статьей 23 Нормативов.».

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников

Ирина Сергеевна Матрос
+7 (863) 240 41 52

 Борисова Д.А.

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону
КОПИЯ ВЕРНА:
губ. см. <u>Борисова Д.А.</u>
20 <u>13</u> г. <u>9</u>

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
города РОСТОВА-НА-ДОНУ
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
города Ростова-на-Дону
ул. Б. Садовая, 72, Ростов-на-Дону, 344002
тел. 240-48-62, факс 240-93-18
E-mail: cityarch@rostov-gorod.ru

В комиссию по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки
муниципального образования
город Ростов-на-Дону

№ 59-34-2/ 25124

На № _____ от _____

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части корректировки градостроительных
регламентов

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.

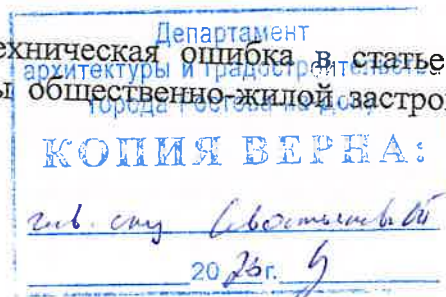
Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.04.2023 № 486 (в редакции решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.08.2023 № 546), внесены изменения в Правила в части дополнения Правил требованиями к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства на территории города Ростова-на-Дону, планируемых к строительству/реконструкции (статья 15.1 Правил), а также картой зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону (Приложение 10). Изменения вступают в силу с 01.09.2023.

В настоящее время в городе Ростова-на-Дону предусмотрена территория, в отношении которой установлена территориальная зона сохранения и формирования речного фасада третьего типа (РФ-3), в градостроительном регламенте которой не указаны требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Учитывая вышеизложенное, в порядке действия статей 31, 33 Градостроительного кодекса РФ Департамент предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) предложение в части дополнения статьи 61.2 «Градостроительный регламент территориальной зоны сохранения и формирования речного фасада третьего типа (РФ-3)» Правил пунктом 8 следующего содержания:

«8. В отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов, устанавливаются требования, предусмотренные частями 2, 3, 4, 5 статьи 15.1 настоящих Правил.»

Кроме того, Департаментом была выявлена техническая ошибка в статье 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки



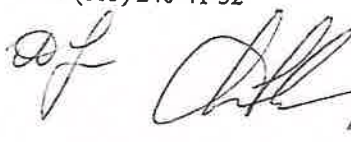
(ОЖ)» Правил, в связи с чем Департамент также направляет для рассмотрения на очередном заседании Комиссии предложение в части корректировки нумерации последнего абзаца статьи 36 Правил, заменив нумерацию пункта «8» на «9».

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников

Матрос Ирина Сергеевна
+7 (863) 240-41-52

 Борисова И. А.

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

 20.12.15

20.12.15



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.08.2023

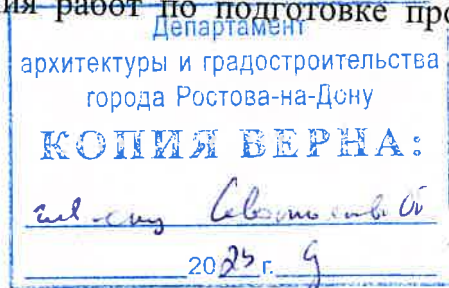
№ 917

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 21.12.2018 № 605 (ред. от 15.08.2023)

В соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.08.2016 № 1111 «Об утверждении Положения о порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», принимая во внимание заключение комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону от 11.08.2023,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Подготовить проект 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 21.12.2018 № 605 (ред. от 15.08.2023) (далее – проект).
2. Утвердить порядок, сроки проведения работ по подготовке проекта согласно приложению к постановлению.



3. Постановление подлежит опубликованию в городской газете «Ростов официальный» и размещению на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону.

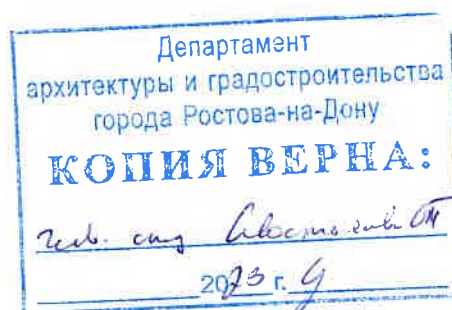
4. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по строительству и архитектуре Дикуна А.В.

Глава Администрации
города Ростова-на-Дону



А.В. Логвиненко

Постановление вносит
Департамент архитектуры
и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Приложение
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от 31.08.2023 № 917

ПОРЯДОК
и сроки проведения работ по подготовке проекта с разбивкой на этапы

№ п/п	Виды работ (этапы)	Сроки исполнения	Исполнитель
I этап – «Рабочий»			
1.	Подготовка проекта	в течение 10 дней	Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – ДАиГ), комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия)
II этап – «Проверочный»			
1.	Направление проекта в ДАиГ	в течение 5 дней	комиссия
2.	Проверка представленного проекта (часть 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации)	в течение 5 дней	ДАиГ
3.	Направление проекта Председателю городской Думы – главе города Ростова-на-Дону для принятия решения о проведении публичных слушаний или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в комиссию на доработку (при необходимости)	в течение 5 дней	ДАиГ
4.	Выпуск постановления Председателя городской Думы – главы города	в течение 10 дней	Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону Председатель городской Думы –

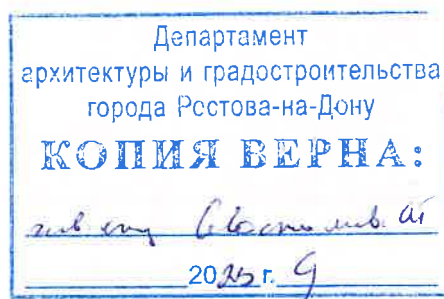
КОПИЯ ВЕРНА:

м.п. Секретариат
2023 г. 9

	Ростова-на-Дону о проведении публичных слушаний		глава города Ростова-на-Дону
III этап – «Обсуждение и доработка»			
1.	Опубликование проекта. Проведение публичных слушаний	не более 1 месяца	комиссия
2.	Внесение изменений в проект по результатам публичных слушаний (часть 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации) (при необходимости)	не более 5 дней	комиссия, ДАиГ
IV этап – «Утверждение»			
1.	Представление проекта, протоколов публичных слушаний, заключений о результатах публичных слушаний главе Администрации города Ростова-на-Дону для принятия решения	после завершения пункта 1 III этапа	комиссия
2.	Принятие решения о направлении проекта в Ростовскую-на-Дону городскую Думу или об отклонении проекта и о направлении его на доработку в комиссию с указанием даты его повторного представления (при необходимости)	в течение 5 дней после представле- ния проекта	глава Администрации города Ростова-на-Дону

Начальник управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону

Д.К. Денисенко



ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

02.10.2023

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 01.09.2023 № 112 «О проведении публичных слушаний 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 публичные слушания.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Ростов официальный» от 06.09.2023 № 35 (1503) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) по адресу <https://pos.gosuslugi.ru> с 06.09.2023.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, опубликован в газете «Ростов официальный» от 13.09.2023 № 36 (1504).

Проект и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 14.09.2023.

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 14.09.2023.

Сведения о количестве участников публичных слушаний.

Количество участников, принявших участие в публичных слушаниях – 1.

На собрании зарегистрировалось 1 человек – из них: участников публичных слушаний – 1.

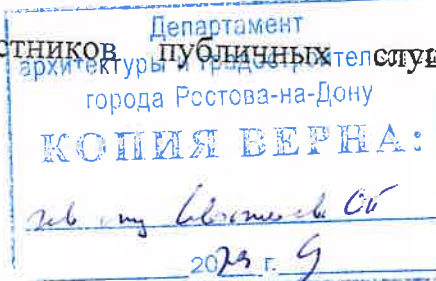
Реквизиты протокола публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 02.10.2023 № 96.

Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний и результаты их рассмотрения.

Предложений и замечаний граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, не поступило.

Предложений и замечаний иных участников публичных слушаний не поступило.



Рекомендации и выводы комиссии по результатам публичных слушаний:

Рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону направить в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Процедура проведения публичных слушаний выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности».

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

Члены комиссии:

Члены комиссии (по согласованию):


А.В. Дикун


Н.А. Саячкина


Г.В. Мельников

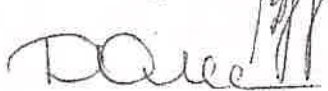

Е.В. Куркина


И.П. Сандрика

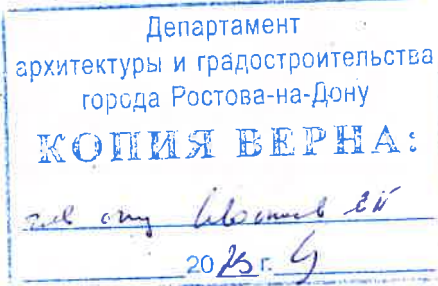

Д.А. Борисова


А.Э. Полянский


С.Ю. Трухачев


Е.А. Древаль


Д.А. Олейников



Утверждаю
Председатель комиссии
по подготовке проекта Правил
землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону

_____ А.В. Дикун

« 2 » _____ 2023

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

от 02.10.2023

№ 96

1. Информация об организаторе публичных слушаний.

Организатором публичных слушаний является комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее - Комиссия), утвержденная постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.08.2016 № 1140 «Об утверждении состава комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в составе:

Председатель комиссии:

Дикун А.В. – заместитель главы Администрации города Ростова-на-Дону по строительству и архитектуре;

Секретарь комиссии:

Саячкина Н.А. – начальник отдела по организации публичных слушаний Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

Члены комиссии:

Мельников Г.В. – директор Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону,

Куркина Е.В. – заместитель директора Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

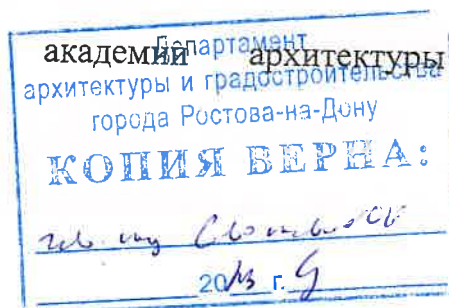
Сандрика И.П. – начальник отдела документации по планировке территории Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

Борисова Д.А. – начальник отдела реализации генерального плана Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

Полянский А.Э. – председатель Правления Ростовской областной организации Союза архитекторов России;

Трухачев С.Ю. – советник Российской
строительных наук;

Члены комиссии (по согласованию):



Древаль Е.А. - член комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и землепользованию (по согласованию);

Олейников Д.А. - член комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и землепользованию (по согласованию).

2. Информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний, дата и источник его опубликования.

На основании решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 01.09.2023 № 112 «О проведении публичных слушаний 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» назначены публичные слушания.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Ростов официальный» от 06.09.2023 № 35 (1503) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) по адресу <https://pos.gosuslugi.ru> с 06.09.2023.

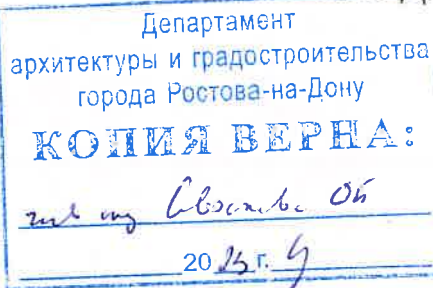
Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, опубликован в газете «Ростов официальный» от 13.09.2023 № 36 (1504).

Проект и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 14.09.2023.

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 14.09.2023.

Экспозиция проекта была размещена с 14.09.2023 по 21.09.2023 по адресам:

- Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (ул. Большая Садовая, 72);
- Донская государственная публичная библиотека (ул. Пушкинская, 175 а);
- Администрация Ворошиловского района города Ростова-на-Дону (бул. Комарова, 28/5);
- Администрация Железнодорожного района города Ростова-на-Дону (просп. Стачки, 842);
- Администрация Кировского района города Ростова-на-Дону (ул. Серафимовича, 86);
- Администрация Ленинского района города Ростова-на-Дону (пер. Соборный, 36);
- Администрация Октябрьского района города Ростова-на-Дону (просп. Ленина, 44);



- Администрация Первомайского района города Ростова-на-Дону (ул. Воровского, 48);
- Администрация Пролетарского района города Ростова-на-Дону (ул. Советская, 2/10);
- Администрация Советского района города Ростова-на-Дону (просп. Коммунистический, 24).

Консультирование участников публичных слушаний было организовано в Департаменте архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

3. Срок приема предложений и замечаний.

Прием замечаний и предложений осуществлялся с 14.09.2023 по 21.09.2023.

4. Территория, в пределах которой проводились публичные слушания.

Территория, в отношении которой проводились публичные слушания – муниципальное образование «Город Ростова-на-Дону».

5. Поступившие предложения и замечания участников публичных слушаний.

Предложений и замечаний граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, не поступило.

Предложений и замечаний иных участников публичных слушаний не поступило.

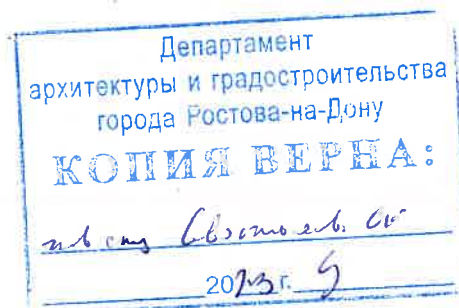
Приложение:

1. Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний.

Секретарь комиссии

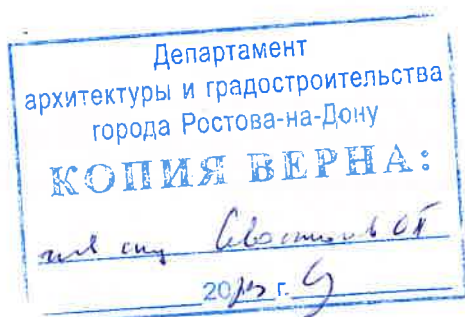


Н.А. Саячкина



Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний.

Физические лица			
1 п/п	ФИО (при наличии)	Дата рождения	Адрес места жительства (регистрации)
1.	Будников Андрей Викторович	04.10.1975	г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, д. 31





Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 1 сентября 2023 г.

г. Ростов-на-Дону

№ 112

О проведении публичных слушаний 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

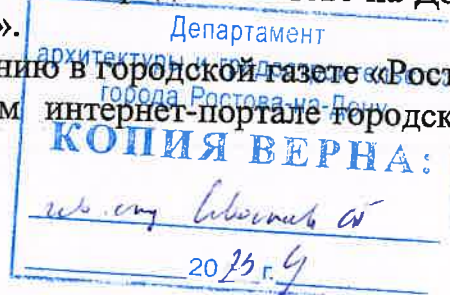
В соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Ростова-на-Дону, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», на основании обращения главы Администрации города Ростова-на-Дону от 01.09.2023 № 59.1/2087,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести публичные слушания 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.

2. Организатору публичных слушаний – комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону обеспечить проведение публичных слушаний в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности».

3. Постановление подлежит опубликованию в городской газете «Ростов официальный» и размещению на официальном интернет-портале городской



Думы и Администрации города Ростова-на-Дону и при наличии технической возможности в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

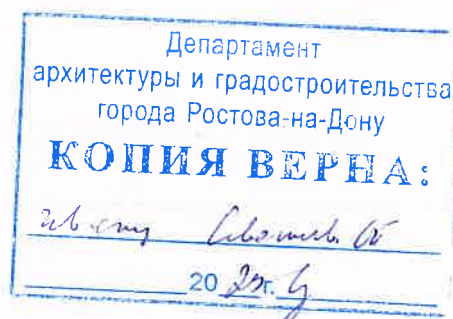
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по строительству и архитектуре А.В. Дикуна.

Председатель городской Думы
глава города Ростова-на-Дону



З.В. Неярохина

Постановление вносит
Отдел юридических экспертиз
аппарата городской Думы



Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону

Постановление от 01.09.2023 № 112

О проведении публичных слушаний 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

В соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Ростова-на-Дону, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», на основании обращения главы Администрации города Ростова-на-Дону от 01.09.2023 № 59.1/2027,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести публичные слушания 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,

2. Организатору публичных слушаний – комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону обеспечить проведение публичных слушаний в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности».

3. Постановление подлежит опубликованию в городской газете «Ростовский официальный» и размещению на официальном интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону и при наличии технической возможности в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по строительству и архитектуре А.В. Дикуну.

Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону
З.В. Неярохина

Оповещение о начале публичных слушаний 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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности» на публичные слушания представляется проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (далее – проект).

Организатором публичных слушаний является комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия).

Информация о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту:

Проект размещается на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) (<https://ros.govsuzlugi.ru>) (при наличии технической возможности), а также имеется ссылка в Информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (<https://ag.rostov-gorod.ru>) – 14.09.2023. Проект публикуется в городской газете «Ростовский официальный» – 13.09.2023.

Перечень информационных материалов к проекту:

- оповещение о начале публичных слушаний;
- постановление о назначении публичных слушаний;
- информационные материалы;
- проект внесения изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

Информация о порядке и сроках проведения публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях:

Публичные слушания проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале публичных слушаний;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в соответствующем разделе платформы обратной связи единого портала и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- 3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
- 4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
- 5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
- 6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении публичных слушаний до дня опубликования за-

ключения о результатах публичных слушаний не может превышать один месяц.

Дата начала публичных слушаний – 06.09.2023.

Дата проведения собрания участников публичных слушаний – 14.09.2023.

Время проведения собрания участников публичных слушаний – 17.00.

Место проведения собрания участников публичных слушаний – Донская государственная публичная библиотека (ул. Пушкинская, 175 а).

Дата окончания публичных слушаний – не позднее 06.10.2023.

Дата подготовки и оформления протокола публичных слушаний – не позднее 06.10.2023.

Дата подготовки и опубликования заключения о результатах публичных слушаний – не позднее 06.10.2023.

Информация о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиций или экспозиций:

Экспозиция проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, размещается:

- Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (ул. Большая Садовая, 72);
- администрация Ворошиловского района города Ростова-на-Дону (буль. Комарова, 28/5);
- администрация железнодорожного района города Ростова-на-Дону (просп. Стачки, 42);
- администрация Кировского района города Ростова-на-Дону (ул. Серафимовича, 86/36);
- администрация Ленинского района города Ростова-на-Дону (пер. Соколовский, 36);
- администрация Октябрьского района города Ростова-на-Дону (просп. Ленина, 44);
- администрация Первомайского района города Ростова-на-Дону (ул. Ворожского, 48);
- администрация Пролетарского района города Ростова-на-Дону (ул. Советская, 2/10);
- администрация Советского района города Ростова-на-Дону (просп. Коммунистический, 24);
- Донская государственная публичная библиотека (ул. Пушкинская, 175 а).

Дата открытия экспозиции – 14.09.2023.

Срок проведения экспозиции – с 14.09.2023 по 21.09.2023.

Время работы экспозиции: по режиму работы.

В ходе работы экспозиции осуществляется консультирование участников публичных слушаний в Департаменте архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (каб.311) по предварительной записи, либо по телефону +7(863) 240-92-82.

Информация о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению публичных слушаний:

Согласно части 10 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в период размещения проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники публичных слушаний вправе вносить предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению публичных слушаний.

Заключение о результатах общественных обсуждений по документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: берег реки Термерик – ул. Курская – вдоль берега реки Термерик, и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0051101:882, 61:44:0051101:37, 61:44:0051101:55, 61:44:0051101:53

от 01.09.2023

Общественные обсуждения назначены постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 04.08.2023 № 87 «О проведении общественных обсуждений по документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: берег реки Термерик – ул. Курская – вдоль берега реки Термерик, и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0051101:882, 61:44:0051101:37, 61:44:0051101:55, 61:44:0051101:53».

Общественные обсуждения проведены комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия).

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 04.08.2023 № 87 опубликовано в газете «Ростовский официальный» от 09.08.2023 № 31 (1499).

Оповещение о начале общественных обсуждений опубликовано в газете «Ростовский официальный» от 09.08.2023 № 31 (1499).

Проект и информационные материалы, подлежащие рассмотре-

нию на публичных слушаниях, размещались на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), а также по ссылке в Информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» ([www.ag.rostov-gorod.ru](https://ag.rostov-gorod.ru)) – 17.08.2023.

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников общественных обсуждений, принимавших участие в общественных обсуждениях, – 0 человек.

Результаты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 01.09.2023 № 29.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений.

Предложений и замечаний граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводится общественные обсуждения, не поступило.

Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

деней не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений:

На заседании комиссии при подведении итогов проведения общественных обсуждений, принимая во внимание отсутствие замечаний и предложений участников общественных обсуждений, комиссия приняла решение рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону утвердить документацию по планировке территории: проект планировки территории в границах: берег реки Термерик – ул. Курская – вдоль берега реки Термерик, и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0051101:882, 61:44:0051101:37, 61:44:0051101:55, 61:44:0051101:53.

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства и решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности».

Заключение о результатах общественных обсуждений по документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: ул. Текучева – ул. 14-я Линия – пр. Шолохова – пер. Энергетиков – ул. Варфоломеева – пр. Театральный и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0031803:365, 61:44:0031803:366, 61:44:0031803:367, 61:44:0031803:368, 61:44:0031803:369, 61:44:0031803:370, 61:44:0031803:371

от 01.09.2023

Общественные обсуждения назначены постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 04.08.2023 № 86 «О проведении общественных обсуждений по документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: ул. Текучева – ул. 14-я Линия – пр. Шолохова – пер. Энергетиков – ул. Варфоломеева – пр. Театральный и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0031803:365,

61:44:0031803:366, 61:44:0031803:367, 61:44:0031803:368, 61:44:0031803:369, 61:44:0031803:370, 61:44:0031803:371».

Общественные обсуждения проведены комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия).

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 04.08.2023 № 86 опубликовано в газете «Ростовский официальный» от 09.08.2023 № 31 (1499).

Оповещение о начале общественных обсуждений опубликовано в газете «Ростовский официальный» от 09.08.2023 № 31 (1499).

Проект и информационные материалы, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждениях, размещались на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), а также по ссылке в Информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» ([www.ag.rostov-gorod.ru](https://ag.rostov-gorod.ru)) – 17.08.2023.

Департамент

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

г. Ростов-на-Дону

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 24

№	X	Y
1	423 581,24	2 195 388,98
2	423 566,65	2 195 388,41
3	423 555,70	2 195 387,16
4	423 554,16	2 195 387,93
5	423 541,56	2 195 399,54
6	423 531,56	2 195 399,16
7	423 530,94	2 195 418,14
8	423 491,95	2 195 416,84
9	423 495,44	2 195 311,89
10	423 580,11	2 195 315,54
11	423 585,00	2 195 315,74
1		

Площадь: 7 948 кв. м

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 25

№	X	Y
1	423 580,38	2 195 422,71
2	423 579,20	2 195 469,29
3	423 553,34	2 195 468,64
4	423 548,94	2 195 468,53
5	423 544,87	2 195 468,37
6	423 542,77	2 195 468,37
7	423 529,30	2 195 468,03
8	423 530,21	2 195 440,23
9	423 540,35	2 195 440,50
10	423 540,06	2 195 452,82
11	423 542,15	2 195 452,80
12	423 546,47	2 195 452,73
13	423 563,89	2 195 452,48
14	423 564,20	2 195 433,66
15	423 575,04	2 195 433,91
16	423 575,21	2 195 433,91
1		

Площадь: 81 279 кв. м

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 26

№	X	Y
1	423 564,91	2 195 388,34
2	423 564,31	2 195 422,36
3	423 575,21	2 195 422,59
4	423 575,04	2 195 433,91
5	423 564,20	2 195 433,66
6	423 563,89	2 195 452,48
7	423 540,06	2 195 452,82
8	423 540,35	2 195 440,50
9	423 530,21	2 195 440,23
10	423 530,94	2 195 418,14
11	423 531,56	2 195 399,16
12	423 541,56	2 195 399,54
13	423 554,16	2 195 387,93
14	423 555,49	2 195 388,02
1		

Площадь: 1 980 кв. м

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 27

№	X	Y
1	423 530,94	2 195 418,14
2	423 530,21	2 195 440,23
3	423 529,30	2 195 468,03
4	423 503,25	2 195 467,37
5	423 503,82	2 195 450,48
6	423 490,84	2 195 450,04
7	423 491,95	2 195 416,84
8	423 530,94	2 195 418,14
1		

Площадь: 1 734 кв. м

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 28

№	X	Y
1	423 490,26	2 195 467,04
2	423 490,84	2 195 450,04
3	423 503,82	2 195 450,48
4	423 503,25	2 195 467,37
1		

Площадь: 220 кв. м

КАТАЛОГИ КООРДИНАТ
характерных точек границ образуемых земельных участков

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1

№	X	Y
1	423528,47	2195103,64
2	423534,51	2195103,40
3	423541,47	2195103,97
4	423541,23	2195113,90
5	423588,21	2195115,08
6	423587,96	2195124,16
7	423527,99	2195122,64
1		

Площадь: 674 кв. м

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2

№	X	Y
1	423490,26	2195467,04
2	423490,84	2195450,04
3	423503,82	2195450,48
4	423503,25	2195467,37
1		

Площадь: 220 кв. м

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3

№	X	Y
1	423 581,24	2 195 388,98
2	423 580,38	2 195 422,71
3	423 579,20	2 195 469,29
4	423 553,34	2 195 468,64
1		

№	X	Y
5	423 548,94	2 195 468,53
6	423 544,87	2 195 468,37
7	423 542,77	2 195 468,37
8	423 529,30	2 195 468,03
9	423 530,21	2 195 440,23
10	423 540,35	2 195 440,50
11	423 540,06	2 195 452,82
12	423 542,15	2 195 452,80
13	423 546,47	2 195 452,73
14	423 563,89	2 195 452,48
15	423 564,20	2 195 433,66
16	423 575,04	2 195 433,91
17	423 575,21	2 195 433,91
18	423 564,31	2 195 422,36
19	423 564,91	2 195 388,34
20	423 566,65	2 195 388,41
1		

Площадь: 1 828 кв. м

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4

№	X	Y
1	423530,94	2195418,14
2	423530,21	2195440,23
3	423529,30	2195468,03
4	423503,25	2195467,37
5	423503,82	2195450,48
6	423490,84	2195450,04
7	423491,95	2195416,84
1		

Площадь: 1734 кв. м

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ5

№	X	Y
1	423601,14	2194606,14
2	423600,12	2194646,14
3	423597,63	2194646,08
4	423598,65	2194606,09
1		

Площадь: 100 кв. м

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6

№	X	Y
1	423 578,60	2 194 605,58
2	423 577,58	2 194 645,57
3	423 592,63	2 194 646,14
4	423 600,12	2 194 646,14
5	423 599,83	2 194 657,40
6	423 598,91	2 194 694,13
7	423 538,92	2 194 692,61
8	423 539,19	2 194 682,08
9	423 539,28	2 194 678,61
10	423 540,73	2 194 621,62
12	423 553,72	2 194 621,95
1		

Площадь: 4 156 кв. м

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории
Каталог координат характерных точек границы территории проекта межевания

№ точки	X	Y
1	423 579,20	2 195 469,29
2	423 553,34	2 195 468,64
3	423 548,94	2 195 468,53
4	423 544,87	2 195 468,37
5	423 542,77	2 195 468,37
6	423 529,30	2 195 468,03
7	423 530,21	2 195 440,23
8	423 490,26	2 195 467,04
9	423 419,23	2 195 465,23
10	423 423,17	2 195 310,06
11	423 423,97	2 195 278,84
12	423 427,99	2 195 120,10
13	423 428,00	2 195 120,10
14	423 429,89	2 195 046,01
15	423 430,17	2 195 035,14
16	423 431,77	2 194 972,01
17	423 431,89	2 194 967,21
18	423 431,92	2 194 966,18
19	423 432,26	2 194 952,53
20	423 432,07	2 194 948,37
21	423 432,97	2 194 925,05
22	423 433,11	2 194 919,36
23	423 433,65	2 194 899,03
24	423 435,53	2 194 824,04
25	423 437,41	2 194 750,07
26	423 439,21	2 194 679,54
27	423 441,17	2 194 602,08
28	423 458,67	2 194 602,53
29	423 554,15	2 194 604,95
30	423 578,60	2 194 605,58
31	423 598,65	2 194 606,09
32	423 601,14	2 194 606,14
33	423 600,12	2 194 646,14
34	423 599,83	2 194 657,40
35	423 598,91	2 194 694,13
36	423 594,84	2 194 654,10
37	423 592,63	2 194 655,93
38	423 588,21	2 195 115,08
39	423 587,96	2 195 124,16
40	423 585,91	2 195 205,03
41	423 583,14	2 195 314,13
42	423 583,11	2 195 315,66
43	423 585,00	2 195 315,74
44	423 581,24	2 195 388,98
45	423 580,38	2 195 422,71
1		

Площадь: 138 236,9274 кв. м

Постановление от 31.08.2023 № 917

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 21.12.2018 № 605 (ред. от 15.08.2023)

В соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростова-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.08.2016 № 1117 «Об утверждении Положения о порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», принимаю во внимание заключение комиссии

по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону от 11.08.2023,

ПО С Т А Н О В Л Я Ю :

- Подготовить проект 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 21.12.2018 № 605 (ред. от 15.08.2023) (далее – проект).
- Утвердить порядок, сроки проведения работ по подготовке проек-

та согласно приложению к постановлению.

3. Постановление подлежит опубликованию в городской газете «Ростов официальный» и размещению на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по строительству и архитектуре Дижина А.В.

Глава Администрации города Ростова-на-Дону А.В. Логвиненко

Приложение к постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от 31.08.2023 № 917

Порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта с разбивкой на этапы

№ п/п	Виды работ (этапы)	Сроки исполнения	Исполнитель
1.	Подготовка проекта	I этап – «Рабочий»	
		в течение 10 дней	Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – ДАиГ), комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия)
1.	Направление проекта в ДАиГ	II этап – «Проверочный»	
2.	Проверка представленного проекта (часть 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации)	в течение 5 дней	комиссия
3.	Направление проекта Председателю городской Думы – главе города Ростова-на-Дону для принятия решения о проведении публичных слушаний или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в комиссию на доработку (при необходимости)	в течение 5 дней	ДАиГ
4.	Выпуск постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону о проведении публичных слушаний	в течение 10 дней	Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону
	III этап – «Обсуждение и доработка»		
1.	Опубликование проекта. Проведение публичных слушаний	не более 1 месяца	комиссия
2.	Внесение изменений в проект по результатам публичных слушаний (часть 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации) (при необходимости)	не более 5 дней	комиссия, ДАиГ
	IV этап – «Утверждение»		
1.	Представление проекта, протоколов публичных слушаний, заключений о результатах публичных слушаний главе Администрации города Ростова-на-Дону для принятия решения	после завершения пункта 3 III этапа	комиссия
2.	Принятие решения о направлении проекта в Ростовскую-на-Дону городскую Думу или об отклонении проекта и о направлении его на доработку в комиссию с указанием даты его повторного представления (при необходимости)	в течение 5 дней после представления проекта	глава Администрации города Ростова-на-Дону

Постановление от 02.09.2023 № 923

Об организации и проведении общественных обсуждений планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности на территории города Ростова-на-Дону, по объекту государственной экологической экспертизы: документация (материалы) «Прибой» (АО РСЗ «Прибой») в границах акватории морского порта Ростов-на-Дону, включая предварительные материалы оценки воздействия на окружающую среду

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», со статьей 9 и пунктом 7 статьи 11 Федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 01.12.2020 № 999 «Об утверждении требований к материалам оценки воздействия на окружающую среду», постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 19.10.2022 № 1064 «Об утверждении порядка организации и проведения общественных обсуждений планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности на территории города Ростова-на-Дону в форме опроса»

ПО С Т А Н О В Л Я Ю :

- Организовать и провести общественные обсуждения планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности на территории

города Ростова-на-Дону по объекту государственной экологической экспертизы: документация (материалы) «Экологическое обоснование хозяйственной деятельности Акционерного общества Ростовский судоремонтный завод «Прибой» (АО РСЗ «Прибой») в границах акватории морского порта Ростов-на-Дону, включая предварительные материалы оценки воздействия на окружающую среду (далее – общественные обсуждения планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности).

- Инициатор общественных обсуждений планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности – Общество с ограниченной ответственностью «ДонИнк», адрес: 344113, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Королева, д. 16, б. 4, заместитель директора Тарасенко Т.А.
- Проведение общественных обсуждений планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности направлено на информиро-

вание граждан и юридических лиц о планируемой (намечаемой) хозяйственной и иной деятельности и ее возможном воздействии на окружающую среду с целью обеспечения участия всех заинтересованных лиц (в том числе граждан, общественных организаций (объединений), представителей органов государственной власти, органов местного самоуправления), выслушания общественных предложений и их учета в процессе проведения оценки воздействия на окружающую среду.

2. Постановление подлежит опубликованию в городской газете «Ростов официальный» и размещению на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону.

3. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по вопросам взаимодействия с общественными организациями ГОиС Потемина А.П.

Глава Администрации города Ростова-на-Дону А.В. Логвиненко

2023 г. 9

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
города РОСТОВА-НА-ДОНУ
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
города Ростова-на-Дону
ул. Б. Саловая, 72, Ростов-на-Дону, 344002
тел. 240-48-62, факс 240-93-18
E-mail: cityarch@rostov-gorod.ru

В комиссию по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки
муниципального образования
город Ростов-на-Дону

№ 59-34-2/ 17649

На № 59-34-1/19441 от 18.05.2023

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части корректировки градостроительных
регламентов территориальных зон
(Ц-2), (КД-1), (КД-2), (СК), (ПД), (С-1)

В Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) поступило на рассмотрение обращение Министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (далее – Правила), в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны общегородского центра второго типа (Ц-2) основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) для целей предоставления земельного участка. По результатам рассмотрения сообщая.

В соответствии с распоряжением Минимущества РО об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории образован земельный участок площадью 829 кв. м с кадастровым номером 61:44:0031984:356 и видом разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 40, в целях размещения (эксплуатации и (или) реконструкции) стоматологической поликлиники и бюро судмедэкспертизы.

Вид разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1) предусмотрен перечнем основных видов разрешенного использования территориальной зоны (Ц-2). При этом градостроительным регламентом данной территориальной зоны вид разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) не предусмотрен.

В настоящее время вид разрешенного использования образованного земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031984:356 не соответствует цели использования рассматриваемого земельного участка в полной мере.

Бюро судмедэкспертизы является государственным учреждением и находится в непосредственном подчинении органа управления здравоохранением.

Учитывая вышеизложенное, в порядке действия статьи 33 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), с целью дальнейшего предоставления земельного участка, в том числе, для обеспечения возможности размещения (эксплуатации и (или) реконструкции) стоматологической поликлиники и бюро судмедэкспертизы, Департамент предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) предложение

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

губ. арх. Восточнов В.В.

2023 г. 9

о внесении изменений в статью 50 Правил в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны (Ц-2) основным видом разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412: «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Кроме того, в пункте 5.2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» статьи 50 строку 6 таблицы дополнить кодом 3.4.3.

В пункте 5.2 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Б» статьи 50 строку 6 таблицы дополнить кодом 3.4.3.

Вместе с тем в ходе мониторинга применения Правил Департаментом выявлено нижеследующее.

В градостроительных регламентах территориальных зон (КД-1), (КД-2), (СК), (ПД) вид разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) предусмотрен только в качестве вспомогательного вида по отношению к основному виду разрешенного использования «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2) и осуществляется совместно с ним. Установление вспомогательного вида разрешенного использования в качестве основного вида не допускается в соответствии с действующим законодательством (пункт 3 части 1 статьи 37 ГрК РФ).

Также в Правилах установлена территориальная зона режимных объектов (С-1), градостроительный регламент которой разработан для обеспечения правовых условий развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения военных, специальных и иных объектов, для функционирования которых установлены специальные меры безопасности.

Специфика деятельности, осуществляемой в границах территориальной зоны (С-1), может предусматривать необходимость размещения медицинских организаций и учреждений различного обслуживания, в том числе для оказания медицинской помощи.

В связи с вышеизложенным, в целях обеспечения возможности размещения на территории города Ростова-на-Дону комплексов медицинских учреждений с широким медицинским функционалом, Департамент также предлагает рассмотреть на очередном заседании Комиссии следующие предложения о внесении изменений в Правила, а именно:

1) градостроительный регламент территориальной зоны (КД-1) дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 5.1 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 12 пункта 5.2 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Б» дополнить кодом 3.4.3.

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

г.в.ст. Авантюра.в.б.
2023 г. 9

Строку 3 пункта 5.3 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «В» дополнить кодом 3.4.3.

Строку 2 пункта 5.4 статьи 32 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Г» дополнить кодом 3.4.3.

2) градостроительный регламент территориальной зоны (КД-2) дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 4.2 статьи 33 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

3) градостроительный регламент территориальной зоны (СК) дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 2 пункта 4 статьи 34 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

4) градостроительный регламент территориальной зоны (ПД) дополнить основным видом разрешенного использования «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Строку 3 пункта 4 статьи 35 Правил «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить кодом 3.4.3.

5) градостроительный регламент территориальной зоны (С-1) дополнить следующими основными видами разрешенного использования:

- «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1) со вспомогательным видом «Не устанавливаются»;

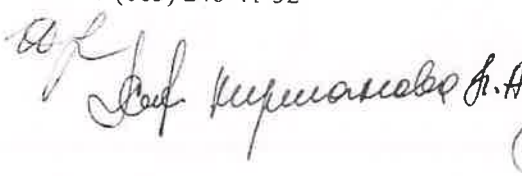
- «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2) со вспомогательным видом «3.4.3 – Медицинские организации особого назначения»;

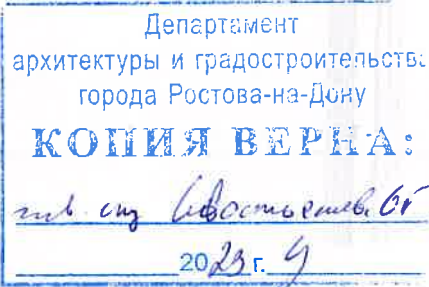
- «Медицинские организации особого назначения» (код 3.4.3) со вспомогательным видом «Не устанавливаются».

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

 Г.В. Мельников

Матрос Ирина Сергеевна
+7 (863) 240-41-52







**Правительство
Ростовской области**

**Министерство имущественных
и земельных отношений,
финансового оздоровления
предприятий, организаций
Ростовской области
(Минимущество Ростовской области)**

ул. Социалистическая, д.112,
г. Ростов-на-Дону, 344050
E-mail: mioro@donland.ru,
https://mioro.donland.ru
тел. (863)240-56-73, факс (863)240-53-99

Заместителю главы Администрации
г. Ростова-на-Дону - председателю
комиссии по подготовке проекта Правил
землепользования и застройки города
Ростова-на-Дону

Дикуну А.В.

Уважаемый Андрей Васильевич!

В адрес минимущества Ростовской области поступило на рассмотрение заявление об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в пределах кадастрового квартала 61:44:0031984 площадью 829 кв.м, расположенного по адресу (имеющего адресный ориентир): Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 40, в целях размещения стоматологической поликлиники и бюро судмедэкспертизы.

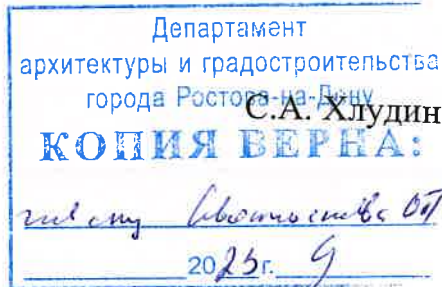
Согласно Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думой от 21.12.2018 № 605, образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне общегородского центра второго типа (Ц-2). Градостроительным регламентом указанной зоны предусмотрен вид разрешенного использования «амбулаторно-поликлиническое обслуживание», а вид разрешенного использования «медицинские организации особого назначения» отсутствует.

В настоящее время минимуществом Ростовской области подготовлено распоряжение об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Однако предоставить испрашиваемый земельный участок не представляется возможным в связи с тем, что не соответствует цели его использования.

Учитывая изложенное, прошу Вас рассмотреть возможность внесения соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, включив в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ц-2 вид разрешенного использования «медицинские организации особого назначения».

Заместитель министра

Когут Елена Борисовна +7 (863) 240-56-87



В комиссию по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки
муниципального образования
город Ростов-на-Дону

Ha № _____ от _____

2025r

собственников жилых помещений при определении размера возмещения за жилые помещения **необходимо сформировать земельный участок под многоквартирным домом по ул. Привокзальная, 2а, литер А, после чего приступить к изъятию.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории.

Согласно пункту 2 статьи 11.10 Земельного кодекса РФ подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

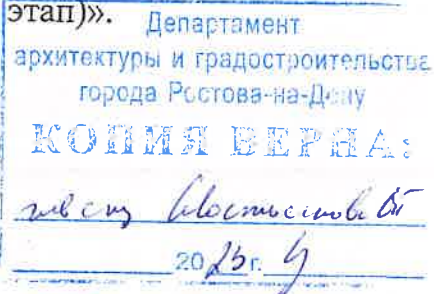
В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Правил при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях формирования земельных участков для существующих многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию в установленном законном порядке до вступления в силу настоящих Правил, для многоквартирных домов, правомерность размещения которых подтверждается вступившими в законную силу судебными актами, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, установленные градостроительными регламентами, не применяются.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются по фактическому использованию решением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Многоквартирный дом по ул. Привокзальная, 2а не числится в реестре объектов самовольного строительства, обладающих признаками многоквартирных жилых домов на территории города Ростова-на-Дону, размещенном на сайте Администрации города Ростова-на-Дону.

По данным Единого государственного реестра недвижимости и технической документации (технический паспорт МУПТИиОН по состоянию на 14.11.2008 г), многоквартирный дом по вышеуказанному адресу построен и введен в эксплуатацию в 1898 году.

Дополнительно информирую, что в отношении рассматриваемой территории постановлением Правительства Ростовской области от 24.08.2020 № 738 утвержден проект изменений в проект планировки прибрежных территорий р. Темерник, расположенных в городе Ростове-на-Дону, Мясниковском и Аксайском районах Ростовской области (от истока р. Темерник, расположенного восточнее с. Большие Салы Мясниковского района, до впадения в р. Дон) (1 этап)».



В соответствии с указанным проектом красные линии для территории, на которой находится аварийный многоквартирный дом, не разработаны, рассматриваемый земельный участок не попадает в границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границы зон территорий общего пользования. Проект межевания на рассматриваемую территорию не разрабатывался и не утверждался.

Учитывая вышеизложенное, в порядке действия статьи 33 ГрК РФ, в целях формирования земельного участка под многоквартирным домом по адресу: ул. Привокзальная, 2а, литер А, и проведения дальнейшей процедуры изъятия для муниципальных нужд земельного участка, занятого аварийным домом, Департамент направляет для рассмотрения на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение по внесению изменений в Правила в части отнесения территории, в границах которой расположен рассматриваемый многоквартирный дом, к границам территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети (УДС) и образования новой территориальной зоны УДС/2/3.

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону

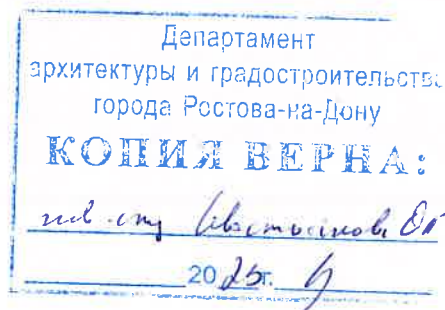
Приложение: 1. Фрагмент Генерального плана на 1 л. в 1 экз.;
2. Проектное предложение на 1 л. в 1 экз.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников

Матрос Ирина Сергеевна
+7 (863) 240-41-52



Фрагмент карты градостроительного зонирования Железнодорожного района

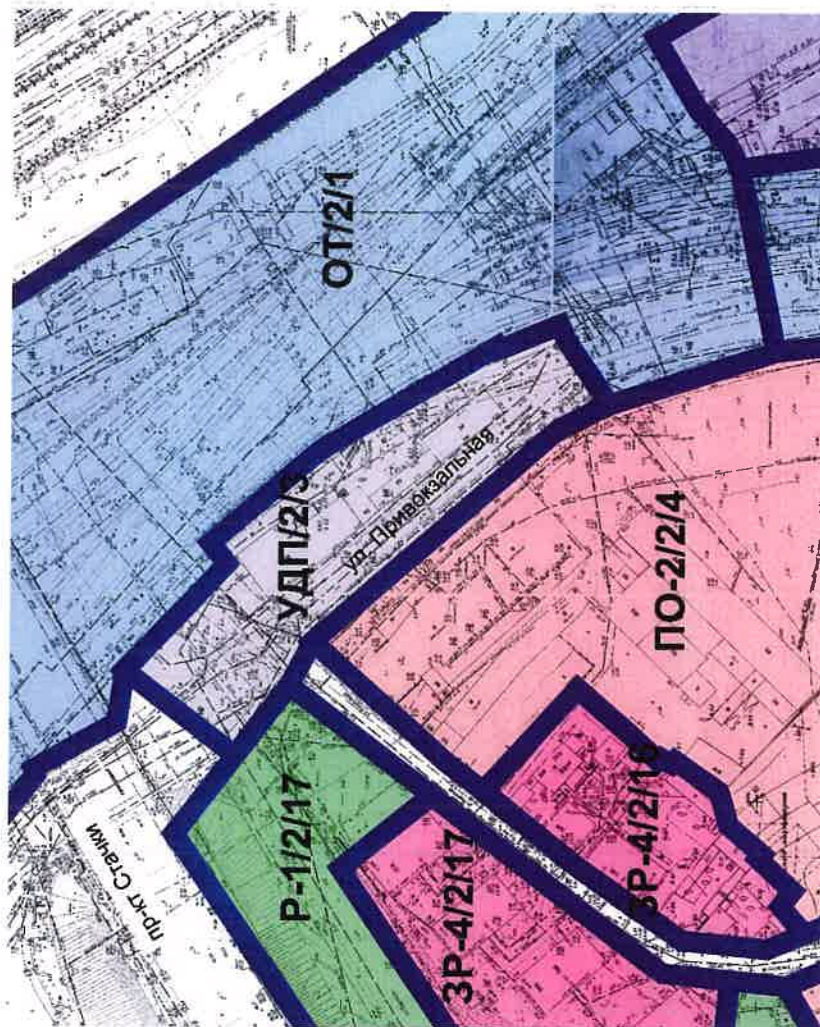
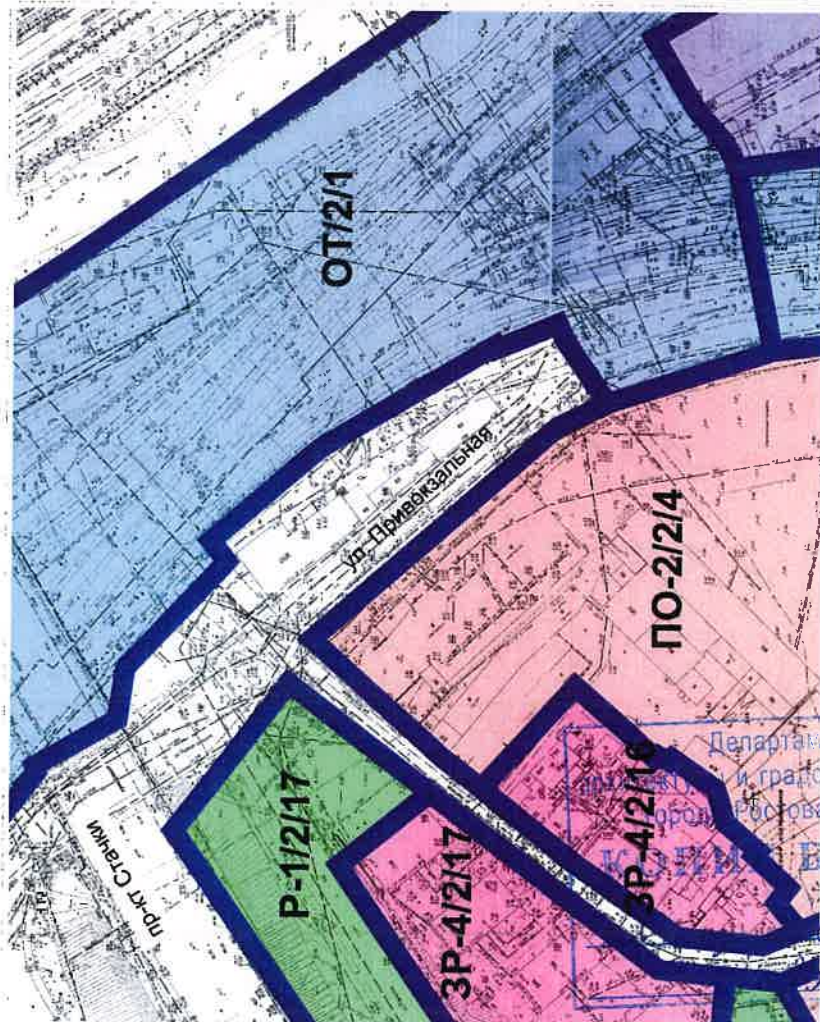
Внесение изменений в ПЗиЗ для части территории города
в районе ул. Привокзальная, 2 а

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

(граница территориальных зон в соответствии с действующими ПЗиЗ)

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(изменение границ территориальных зон)



Департамент
и градостроительства
города Ростов-на-Дону
Копия
ВЕРНА:
от 20.06.07
г. 9



МАШТАБ 1:5000

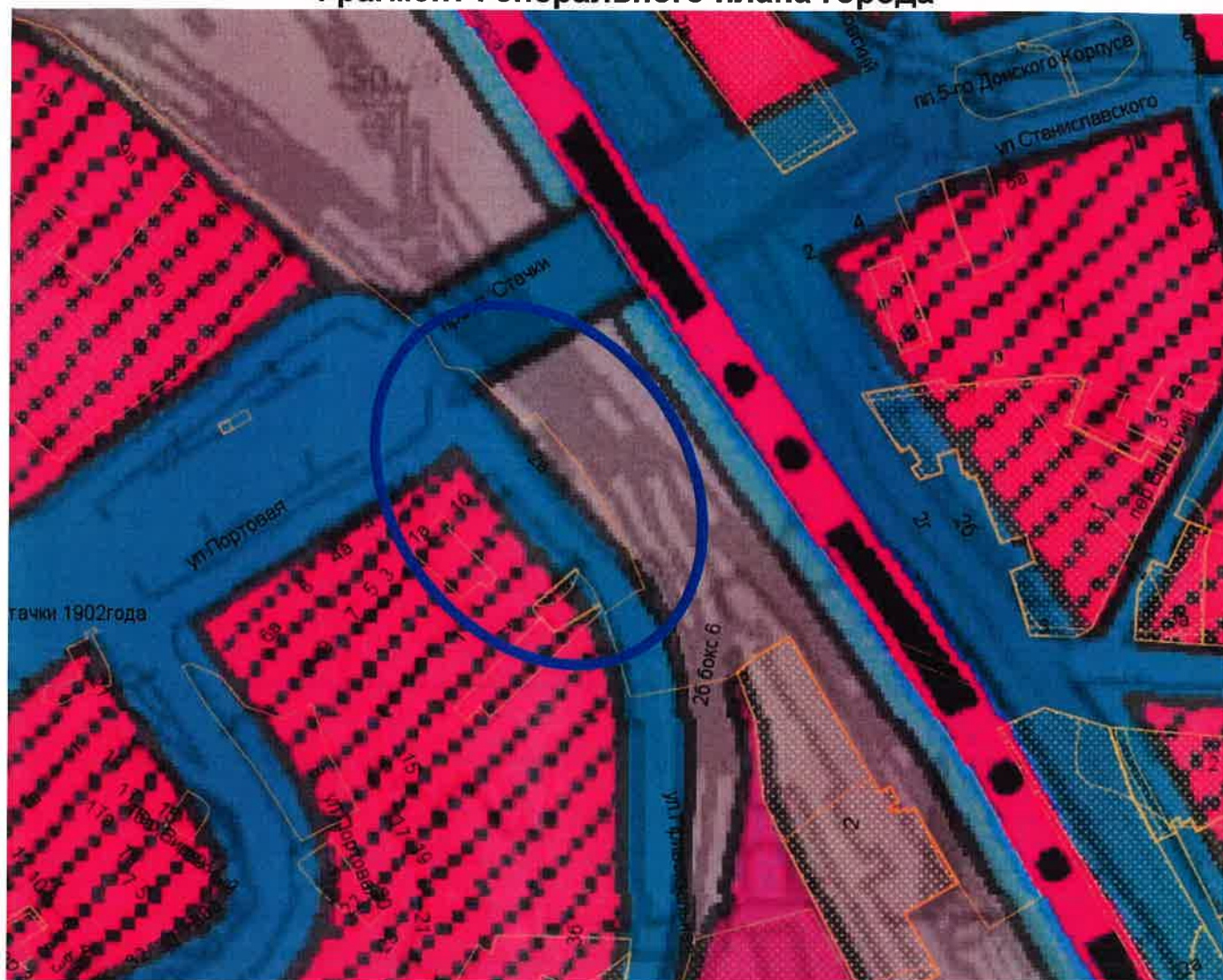
ОТ 2/1

Р-1/2/17

ПО-2/2/4

архитектурно-градостројни проект
градска општина
КОПОР
2017

Фрагмент Генерального плана города



Жилые зоны

Общественно-деловые зоны

Многофункциональная общественно-деловая зона

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зона транспортной инфраструктуры

Зоны рекреационного назначения

Иная зона (зона трансформации территории вдоль реки Темерник, выделенной для формирования многофункциональной застройки с высокой степенью озеленения путем разработки документации по планировке территории)

Зона кладбищ

Зона складирования и захоронения отходов

Зона озелененных территорий специального назначения

Зона режимных территорий

Зона акваторий

Иные зоны (зоны поэтапной трансформации садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ в жилую застройку)

Иные зоны (зоны планируемые к освоению после прохождения процедуры изменения границ городских лесов в соответствии с действующим законодательством)

Иные зоны (зона общественно-культурного назначения)

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОМПЕТЕНТ:

ав. ст. *Викторова* от

2023г. 9

КОПИЯ
ВЕРНА

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.10.2021

№ 883

О признании многоквартирного дома,
расположенного по адресу: город
Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а,
литер А, аварийным и подлежащим
сносу

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», на основании заключения об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, от 22.09.2021 № 57, акта обследования помещения (многоквартирного дома) от 22.09.2021 № 57/1

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Признать многоквартирный дом, расположенный по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А, аварийным и подлежащим сносу.

2. Главе администрации Железнодорожного района города Ростова-на-Дону:

2.1. В течение 30 дней со дня принятия настоящего постановления обеспечить уведомление граждан, занимающих по договору социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном

КОПИЯ ВЕРНА

20.25.9

доме, указанном в пункте 1 настоящего постановления, о признании аварийным и подлежащим сносу и о возможности переселения в жилое помещение маневренного фонда до предоставления другого благоустроенного жилого помещения.

2.2. В течение 30 дней со дня принятия настоящего постановления в соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации обеспечить направление собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А, требования о сносе за их собственные средства многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу в срок, установленный настоящим постановлением, и разъяснить, что в случае невыполнения действий по сносу органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка и каждого жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А.

2.3. По истечении 10 дней со дня окончания срока, установленного пунктом 2.1 и пунктом 2.2 настоящего постановления, представить письменное подтверждение уведомления всех собственников и нанимателей в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики города Ростова-на-Дону.

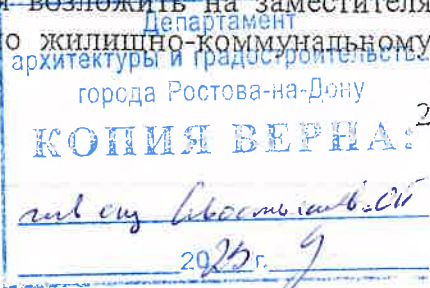
3. Собственникам помещений в течение 7-месяцев со дня принятия настоящего постановления осуществить снос многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А.

4. Муниципальному казенному учреждению «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Железнодорожного района города Ростова-на-Дону осуществить координационно-организационную функцию по решению вопроса, указанного в пункте 3 настоящего постановления.

5. В случае если в установленный пункт 3 настоящего постановления срок не будет осуществлен снос указанного многоквартирного дома, муниципальному казенному учреждению «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Железнодорожного района города Ростова-на-Дону подготовить и передать в Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону пакет документов для последующего проведения процедуры изъятия для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, указанный в пункте 1 настоящего постановления, а также каждого жилого помещения в многоквартирном доме, в соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Департаменту координации строительства и перспективного развития города Ростова-на-Дону осуществить переселение граждан в сроки, предусмотренные для реализации соответствующей областной адресной программы переселения граждан.

7. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по жилищно-коммунальному



ул. Привокзальная, 2а, литер А

Заключение

об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

№ 57

22.09.2021

город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А

(месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Комиссия для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда, утвержденная постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 25.05.2017 № 455 (далее – Комиссия)

(кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

Морозов Роман Николаевич, заместитель директора по экономике Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики города Ростова-на-Дону, председатель комиссии,

Ежов Дмитрий Станиславович, заместитель начальника отдела муниципального жилищного контроля Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики города Ростова-на-Дону, заместитель председателя комиссии,

Макарова Анна Геннадьевна, главный специалист отдела по правовым вопросам и вопросам межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики города Ростова-на-Дону, секретарь комиссии.

Членов Комиссии:

Давиденко Алексей Николаевич, главный специалист отдела мониторинга и планирования Государственного автономного учреждения Ростовской области «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий»,

Даниленко Сергей Леонидович, ведущий специалист гражданской обороны (по вопросам жизнеобеспечения населения резервами для ликвидации чрезвычайных ситуаций) Управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям города Ростова-на-Дону,

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

г. Ростов-на-Дону

2021 г. 9

ул. Привокзальная, 2а, литер А

Кириченко Павел Николаевич, заместитель начальника отдела надзорной деятельности и профилактической работы по городу Ростову на Дону главного управления Министерства чрезвычайных ситуаций России по Ростовской области

Кулешова Елена Николаевна, начальник общего отдела муниципального унитарного предприятия технической инвентаризации и оценки недвижимости города Ростова-на-Дону,

Лобанов Михаил Николаевич, начальник отдела учета и проверок федерального имущества Территориального управления Росимущества в Ростовской области

Лукьянов Геннадий Николаевич, государственный инспектор Ростовского территориального отдела по государственному энергетическому надзору Северо-Кавказского управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору,

Марченко Анна Валерьевна, главный специалист-эксперт отдела надзора за состоянием среды обитания и условиями проживания Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ростовской области,

Мальцева Марина Юрьевна, начальник отдела градостроительного развития территории города Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону,

Олейников Андрей Викторович, заведующий сектором лабораторных исследований - государственный жилищный инспектор Ростовской области Государственной жилищной инспекции Ростовской области

Счетчикова Эльмира Мусаевна, начальник отдела жилищного фонда Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики города Ростова-на-Дону,

Сычев Виктор Викторович - главный специалист отдела координации строительства Департамента координации строительства и перспективного развития города Ростова-на-Дону

Собственник: представитель МКУ «УЖКХ» Железнодорожного района города Ростова-на-Дону Петрова И.И., ведущий специалист

по результатам оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и рассмотренных документов:

заявление МКУ «УЖКХ» Железнодорожного района города Ростова-на-Дону в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А, заключение по результатам

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

И.В.С. - И.В.С. 20.12.17

ул. Привокзальная, 2а, литер А

строительно-технического исследования, включающее в себя инструментальное исследование определения технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, подготовленное ООО «ПК «Интеграл» от 21.09.2020 года № ИО-403-09-20, выписки из Росреестра, копия технического паспорта, акт Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 04.05.2017 №37/10257-ОГ

установила:

От МКУ «УЖКХ» Железнодорожного района города Ростова-на-Дону собственника квартир № 3,6,9, расположенных по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а адрес комиссии для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда (далее - Комиссия) поступило заявление в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А.

Согласно информации, представленной Комитетом по охране объектов культурного наследия Ростовской области письмом от 30.09.2020 № 20/3235, объект недвижимости, расположенный по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А, объектом культурного наследия федерального значения, регионального значения, местного (муниципального) значения и выявленного объекта культурного наследия не является.

Согласно заключению по результатам строительно-технического исследования, включающее в себя инструментальное исследование определения технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, подготовленное ООО «ПК «Интеграл» от 21.09.2020 года № ИО-403-09-2, установлено следующее.

Обследуемый многоквартирный дом двухэтажный с подвалом, конструктивная схема двухэтажного дома стеновая, фундамент - ленточный бутовый, наружные несущие стены - кирпичная кладка на известковом растворе, перегородки деревянные, перекрытия межэтажные, чердачные, деревянные, полы дощатые окрашенные, крыша - вальмовая по деревянной стропильной системе, 1898 года постройки.

В ходе визуального и инструментального обследования литера А в фундаментах наблюдается неравномерная осадка без динамики, подтопление подвальной части здания, отсутствие отмостки здания, отсутствие отвода атмосферных осадков от фасадов здания. Установлено, что причинами появления указанных повреждений является длительный срок эксплуатации и несвоевременное выполнение ремонтных работ.

В стенах трещины в кладке стенового ограждения, следы периодического замачивания стенового ограждения, выветривание поверхностей кирпичной кладки, выветривание раствора, выпадение отдельных кирпичей в кладке оконного свода.

В перекрытиях разрушение защитного слоя бетона, с оголением и коррозией арматуры, коррозия несущих металлических балок цокольного перекрытия, следы периодического замачивания.

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

21.09.2020 г. 4

ул. Привокзальная, 2а, литер А

Выявлены следующие повреждения оконных и дверных блоков: износ, иссыхание деревянных элементов оконных блоков, выпадение отдельных кирпичей в кладке оконного свода, износ деревянных элементов заполнения дверных проемов, коррозия. Деформация металлических оконных водоотливов.

В кровле частичное разрушение шифера и общая ветхость участка в 30% кровельного покрытия, следы периодического замачивания несущих элементов стропильной системы, не герметичность стыков листов шифера, биоповреждение.

В подвальной части здания подтопление, коррозия металлоконструкций покоевого перекрытия здания, разрушение защитного слоя бетона с оголением и коррозией арматуры, разрушение бетона ступеней лестничного марша.

Физический износ общий литер А составляет 62,66%.

Согласно акту Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 04.05.2017 №37/10257-ОГ в 2016 году было установлено в фундаментах неравномерная осадка, несущие стены имеют значительный физический износ, по фасаду здания многочисленные волосяные трещины, деформации, на уровне 2 - го этажа наблюдается отклонение стен от вертикали, в отместке имеются повреждения и трещины, некоторые участки разрушены или отсутствуют, стропильная система, обрешетка, кровельное покрытие имеют значительный физический износ, в отделки фасада выветривание раствора, нарушение штукатурного слоя.

Техническое состояние строительных конструкций, а также оснований жилого дома, оцениваются как аварийное. Ввиду длительного эксплуатирования, физического износа, недопустимого состояния несущих строительных конструкций и оснований здания, дальнейшая эксплуатация, реконструкция, усиление являются нецелесообразными.

Выполнение капитального ремонта многоквартирного жилого дома нецелесообразно, т.к. требуется полная замена или усиление несущих конструкций (стены, фундаменты, грунты), перекрытий и покрытия, замена оконных и дверных блоков, сетей электроснабжения, канализации и водоснабжения, что соответствует новому строительству.

Выявленные дефекты и повреждения, указывающие на аварийное техническое состояние несущих строительных конструкций, свидетельствует о снижении до недопустимого уровня надежности здания, об исчерпании данными элементами запаса прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований, как следствие возможного внезапного обрушения данных конструкций, что создает угрозу жизни и здоровью граждан.

приняла заключение:

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» о выявлении оснований для признания многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А, аварийным и подлежащим сносу.

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ БЕРНА:

г. Ростов-на-Дону

20.12.17

ул. Привокзальная, 2а, литер А

Приложение к заключению:

а) заявление МКУ «УЖКХ» Железнодорожного района города Ростова-на-Дону в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, литер А,

б) заключение по результатам строительно-технического исследования, включающее в себя инструментальное исследование определения технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Привокзальная, 2а, подготовленное ООО «ПК «Интеграл» от 21.09.2020 года № ИО-403-09-20,

в) копия технического паспорта;

г) выписки из ЕГРН;

д) письмо комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 30.09.2020 № 20/3235; письмо ДАИГ;

е) акт Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 04.05.2017 №37/10257-ОГ.

Председатель межведомственной комиссии

Заместитель председателя межведомственной комиссии

Секретарь межведомственной комиссии

Члены межведомственной комиссии

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

20.12.2020

20.12.20

ул. Привокзальная, 2а, литер А

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

(подпись)

(ф.и.о.)

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

КОПИЯ ВЕРНА:

2018 г. 20.12.18

20.12.18

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ
города РОСТОВА-НА-ДОНУ
ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
города Ростова-на-Дону
ул. Б. Садовая, 72, Ростов-на-Дону. 344002
тел. 240-48-62, факс 240-93-18
E-mail: cityarch@rostov-gorod.ru

В комиссию по подготовке проекта
Правил землепользования и застройки
муниципального образования
город Ростов-на-Дону

13.07.2023 № 59-34-2 20180

На № 59-34-1/25418 от 23.06.2023

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в районе ул. 1-й Конной Армии, 41 бокс 161

По результатам рассмотрения обращения Баранова Д.А. по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила), в части включения территории под гаражным боксом, расположенным по адресу: ул. 1-й Конной Армии, 41, бокс 161, в границы территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), в целях дальнейшего оформления прав на земельный участок, сообщая.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости по адресу: ул. 1-й Конной Армии, 41 бокс 161, расположен нежилой объект капитального строительства – гараж, площадью 28,4 кв. м (кадастровый номер 61:44:0021007:960). Год завершения строительства – 1994. Объект находится в собственности Баранова Д.А.

В соответствии с Правилами, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, большая часть планируемого к образованию земельного участка под гаражным боксом расположена в границах территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), и частично в зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3).

Градостроительный регламент территориальной зоны (Ж-3) разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения преимущественно многоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны (ПД) разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов преимущественно производственно-делового и коммерческого назначения.

Ранее Баранов Д.А. на основании положений статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» обращался в Департамент имущественно-земельных отношений города

КОПИЯ ВЕРНА:

216 см. 2025 г. 9

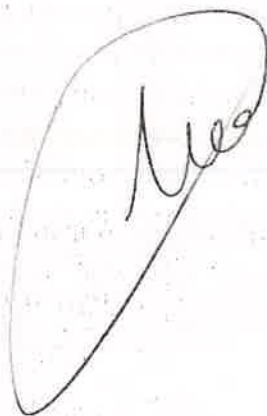
Ростова-на-Дону (далее – ДИЗО) за предварительным согласованием предоставления земельного участка под гаражом, возведенным до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), как собственник объекта недвижимости с кадастровым номером 61:44:0021007:960.

Однако ДИЗО отказал в предварительном согласовании на основании пункта 7 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ – не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон.

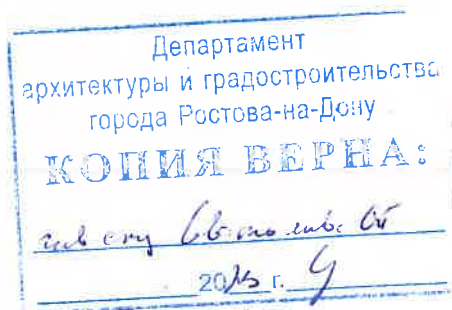
Учитывая вышеизложенное, в порядке действия статьи 33 ГрК РФ, в целях дальнейшего оформления прав на земельный участок площадью 28.4 кв. м, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение по внесению изменений в Правила в части включения территории под гаражным боксом в границы территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), градостроительным регламентом которой в перечне основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2).

Приложение: 1. Фрагмент Генерального плана на 1 л. в 1 экз.;
2. Проектное предложение на 1 л. в 1 экз.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников

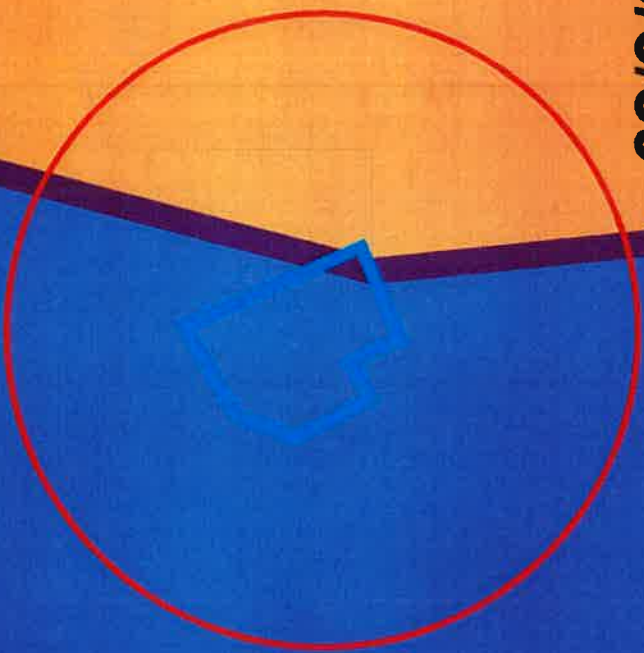


Фрагмент карты градостроительного зонирования Ворошиловского района
Внесение изменений в ПЗиЗ для части территории города
в районе ул. 1-й Конной Армии, 41 бокс 161

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

(граница территориальных зон в соответствии с действующими ПЗиЗ)

Ж-3/6/39

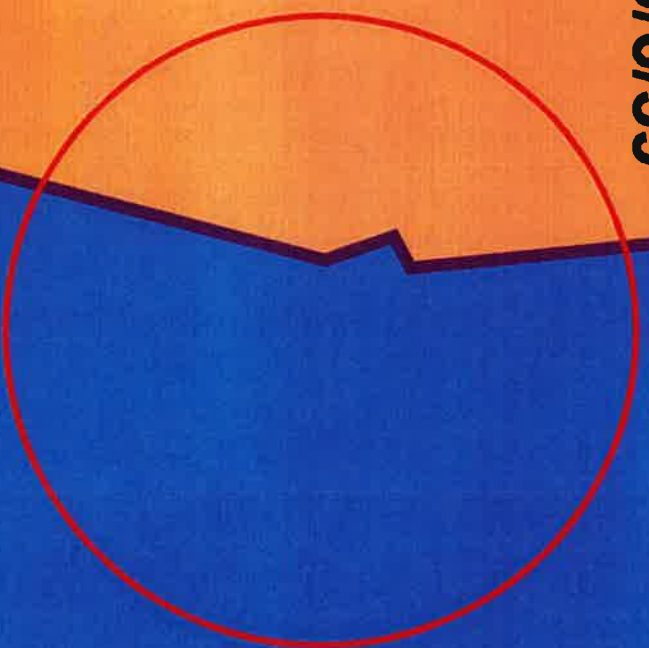


ПД/6/5

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(изменение границ территориальных зон)

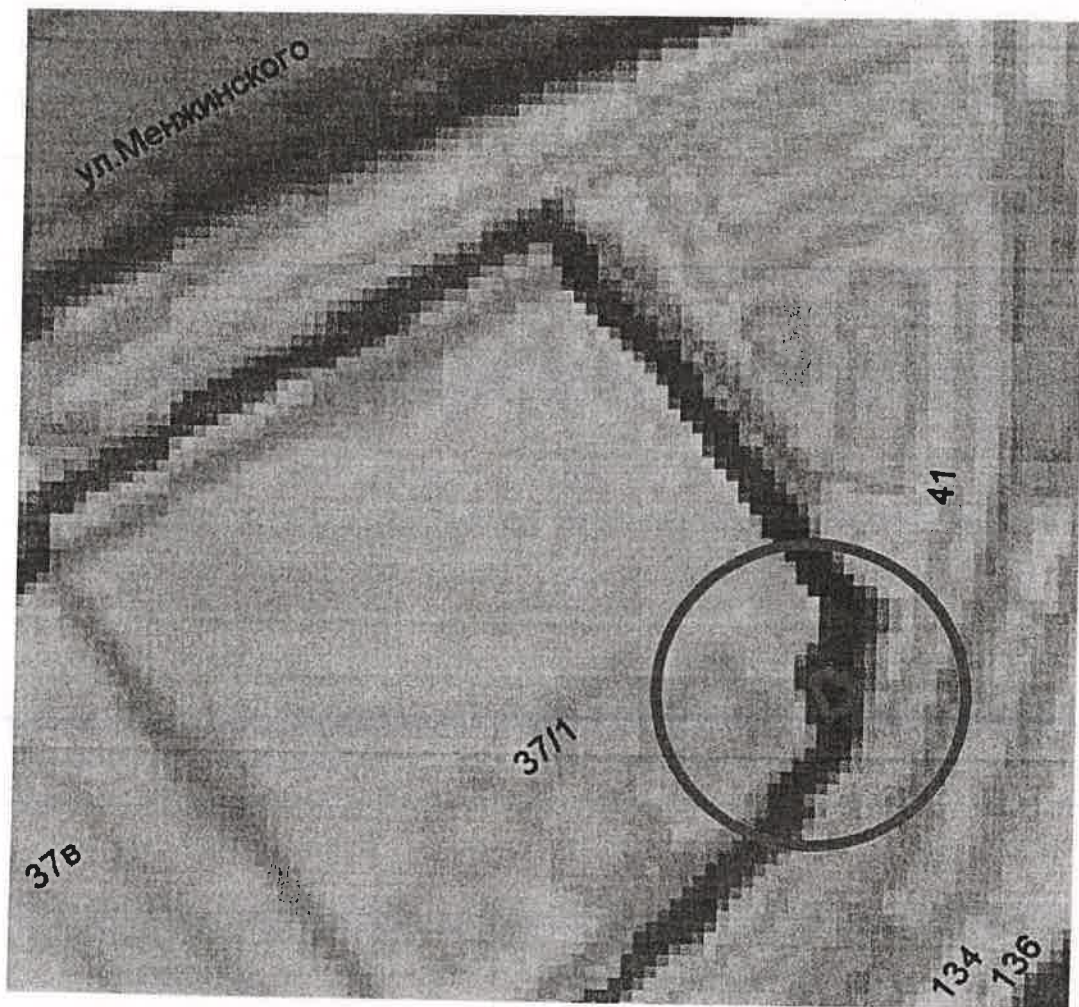
Ж-3/6/39



ПД/6/5

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону
КОПИЯ ВЕРНА:
инв. акт 160.000.00
2023 г. 9

Фрагмент Генерального плана города



Существующие | Планируемые

Функциональные зоны:

	Жилые зоны
	Общественно-деловые зоны
	Многофункциональная общественно-деловая зона
	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
	Зона транспортной инфраструктуры
	Зоны рекреационного назначения
	Иная зона (зона трансформации территории вдоль реки Темерлик, выделенной для формирования многофункциональной застройки с высокой степенью озеленения путем разработки документации по планировке территории)
	Зона кладбищ
	Зона складирования и захоронения отходов
	Зона озелененных территорий специального назначения
	Зона режимных территорий
	Зона акваторий
	Иные зоны (зоны поэтапной трансформации садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ в жилую застройку)
	Иные зоны (зоны планируемые к освоению после прохождения процедуры изменения границ городских лесов в соответствии с действующим законодательством)
	Иные зоны (зона общественно-культурного назначения)

Департамент
государственного строительства
и градостроительства
г. Ростова-на-Дону
КОПИЯ СЕТТИ:
20.12.19. 9



МАСШТАБ 1:5000

МАСШТАБ 1:500

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Схема расположения ЗУ на КП

ПД/6/5

Ж-3/6/39

Департамент
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону
КОПИЯ ВЕРНА

2013г.

Директору Департамента архитектуры и
градостроительства
города Ростова-на-Дону
Мельникову Глебу Владимировичу

от Баранова Дениса Александровича
представитель по доверенности
Лактионова Виктория Викторовна
344002, г. Ростов-на-Дону,
пр. Буденновский, 3/3, офис 102
rost-terra@mail.ru

тел. 8-928-229-52-25

Заявление

В Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, подано заявление о предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка, образуемого из земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021007:60, имеющего адресный ориентир: г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 41, бокс 161, с целью использования «Для эксплуатации гаража».

В соответствии с п. 20 ст. 3, 7 Федерального закона № 137-ФЗ гражданин вправе приобрести в собственность в порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса РФ, земельный участок под гаражом по «Гаражной амнистии».

Получен отказ от 14.06.2023г. № 59.30-1030/4-МУ, из которого следует, что земельный участок расположен в зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД/6/5), а также зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3/6/39).

Просим Вас внести изменения в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, в соответствии сведениями ЕГРН, т.к. гаражный бокс №161 полностью укладывается в границы земельного участка с КН 61:44:0021007:60, с видом разрешенного использования - Для эксплуатации капитальных гаражей, расположенных по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 41 в зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД/6/5).

Просим Вас предоставить координаты в МСК 61 зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД/6/5), а также зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3/6/39), для проверки выявленного не соответствия.

Приложение:

- Доверенность от 12.12.2022 г. (копия) 1 шт;
- Письмо от 14.06.2023г. (копия) 1 шт.

14.06.2023

дата

подпись

Лактионова В.В.

по доверенности

