

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

10.02.2024 № 59.А/145

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 25.12.2023 № 1506 «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 27.12.2023 № 156 «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 публичных слушаний 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 №

2024 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 и постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону на публичных слушаниях, с учетом протокола публичных слушаний от 30.01.2024 № 1 и заключения о результатах публичных слушаний от 30.01.2024, 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) статью 15.1:

дополнить частью 2.1 следующего содержания:

«2.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1 применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области

от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».»;

дополнить частью 3.1 следующего содержания:

«3.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 2 применяются в части, не противоречащей постановлению Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».»;

дополнить частью 4.1 следующего содержания:

«4.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 3 применяются в части, не противоречащей постановлению Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».»;

дополнить частью 5.1 следующего содержания:

«5.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 4 применяются в части, не противоречащей постановлению Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».»;

2) часть 9 статьи 23 дополнить абзацем следующего содержания:

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

3) статью 25 дополнить частями 8 - 8.4 следующего содержания:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пример расчета №1:

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

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

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

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

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

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

76,6%

Пример расчета №2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пример расчета:

Дано: На участке 2 здания:

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

здание 2 (многофункциональное) – в нем располагаются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

φ_i – минимальный коэффициент озеленения, соответствующий установленному в градостроительном регламенте минимальному проценту озеленения одного из нескольких применяемых видов

разрешенного использования (определяется путем деления установленного в градостроительном регламенте минимального процента озеленения на 100%).

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

$$F = (S \cdot A) / B, \text{ где:}$$

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

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

S – площадь всего земельного участка;

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

Пример расчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$5) S_{\text{озеленения}} = \varphi_1 \cdot F_1 + \varphi_2 \cdot F_2 + \varphi_3 \cdot F_3 = 0,25 \cdot 1444,4 + 0,4 \cdot 333,3 + 50 = 361,1 + 133,3 + 50 = 544,4 \text{ (кв.м)}$$

минимальная площадь земельного участка, которая должна быть озеленена.

29,22%

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

4) в статье 28:

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

5) в статье 29:

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия

исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

6) часть 6 статьи 30 дополнить абзацем следующего содержания:

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

7) в статье 31:

часть 6 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 10 следующего содержания:

«10. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны

объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

8) в статье 32:

часть 6 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 10 следующего содержания:

«10. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

9) часть 5 статьи 33 дополнить абзацем следующего содержания:

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

10) в статье 34:

часть 4 дополнить абзацем следующего содержания:

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

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

дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

11) в статье 35:

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам,

утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

12) в статье 36:

в части 4.1 слова «ОЖ/4/6» исключить;

в части 4.2 слова «ОЖ/4/6» исключить;

часть 6 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 10 следующего содержания:

«10. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

13) в статье 37:

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

14) часть 5 статьи 37.1 дополнить абзацем следующего содержания:

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

15) статью 38 дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.»;

16) в статье 39:

часть 4 дополнить абзацем следующего содержания:

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

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

дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

17) часть 4 статьи 39.1 дополнить абзацем следующего содержания:

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

18) часть 3 статьи 39.2 дополнить абзацем следующего содержания:

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

19) часть 4 статьи 41 дополнить абзацем следующего содержания:

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

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

20) статью 42 дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.»;

21) статью 45 дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.»;

22) часть 5 статьи 46 дополнить абзацем следующего содержания:

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

23) часть 5 статьи 47 дополнить абзацем следующего содержания:

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

24) в статье 49:

часть 6 дополнить абзацем следующего содержания:

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

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

дополнить частью 10 следующего содержания:

«10. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

25) в статье 50:

часть 6 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 10 следующего содержания:

«10. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области

от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

26) в статье 51:

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

27) в статье 52:

часть 4 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении

объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

28) часть 4 статьи 53 дополнить абзацем следующего содержания:

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

29) часть 5 статьи 54 дополнить абзацем следующего содержания:

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

30) часть 5 статьи 55 дополнить абзацем следующего содержания:

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

31) в статье 56:

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

«

8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных	Не устанавливаются
-----	------------------------------------	---	--------------------

		на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	
--	--	--	--

»;

в таблице части 4.2:

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

«

4.9.2, 8.0, 12.0.1, 12.0.2, 14.0

»;

строку 15 исключить;

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

32) часть 4 статьи 57 дополнить абзацем следующего содержания:

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

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

33) часть 5 статьи 58 дополнить абзацем следующего содержания:

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

34) часть 5 статьи 59 дополнить абзацем следующего содержания:

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

35) в статье 61:

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

36) в статье 61.1:

часть 5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

37) часть 5 статьи 61.2 дополнить абзацем следующего содержания:

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

38) статью 62 дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части,

не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

39) статью 63 дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон», также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные указанным постановлением.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

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

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

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

43) приложение 1.3 изложить в редакции согласно приложению 4 к настоящему решению;

44) приложение 1.4 изложить в редакции согласно приложению 5 к настоящему решению;

45) приложение 1.8 изложить в редакции согласно приложению 6 к настоящему решению;

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

47) приложение 4 изложить в редакции согласно приложению 8 к настоящему решению.

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

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

Председатель городской Думы –
глава города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохина

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

Г.В. Мельников

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

А.В. Дикун

Первый заместитель
главы Администрации
города Ростова-на-Дону

Ю.В. Овчинников

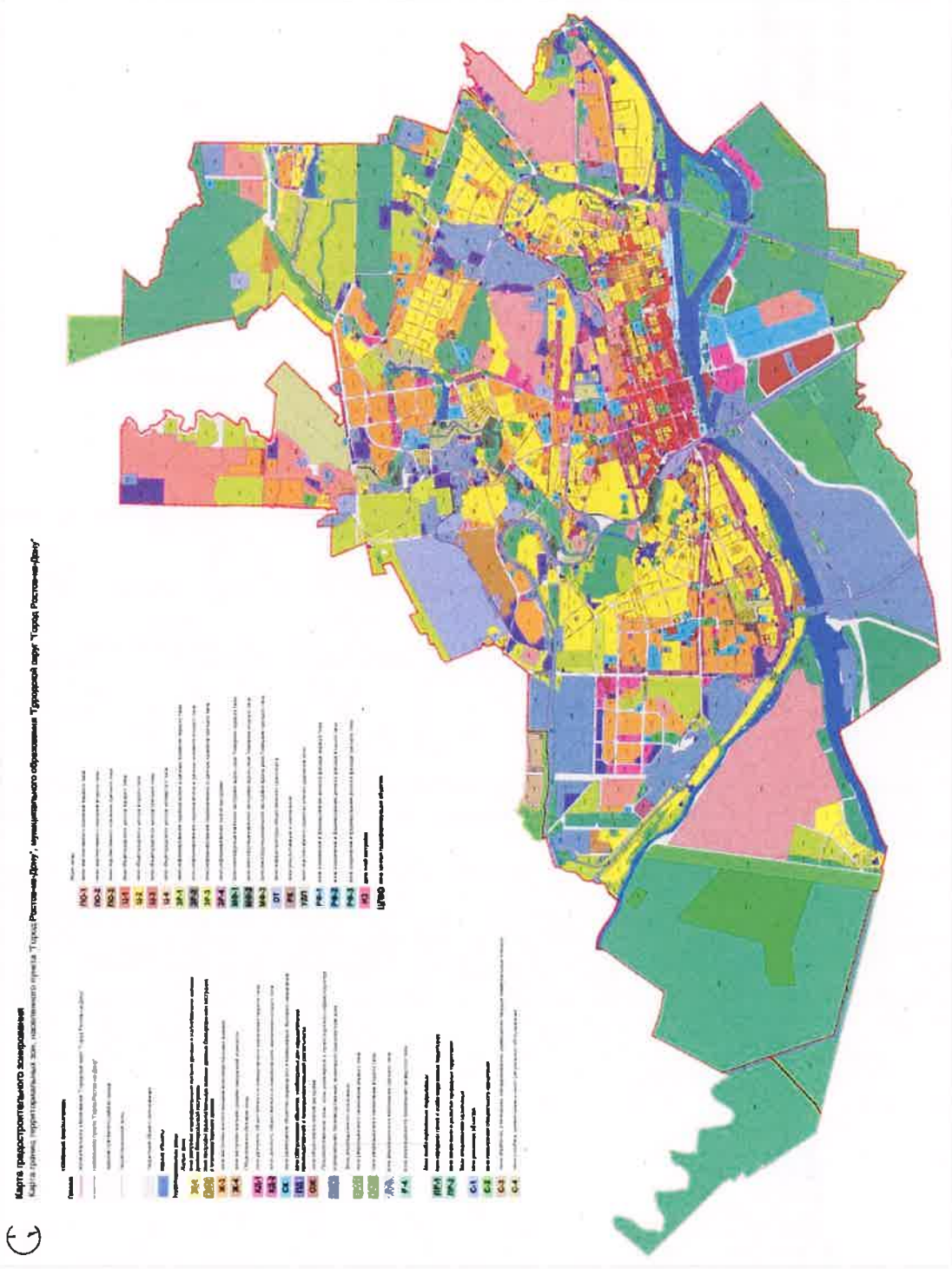
Начальник Правового
управления Администрации
города Ростова-на-Дону

Н.А. Зусикова

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

А.Г. Новицкий

Приложение 1
к решению 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»
Приложение 1
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

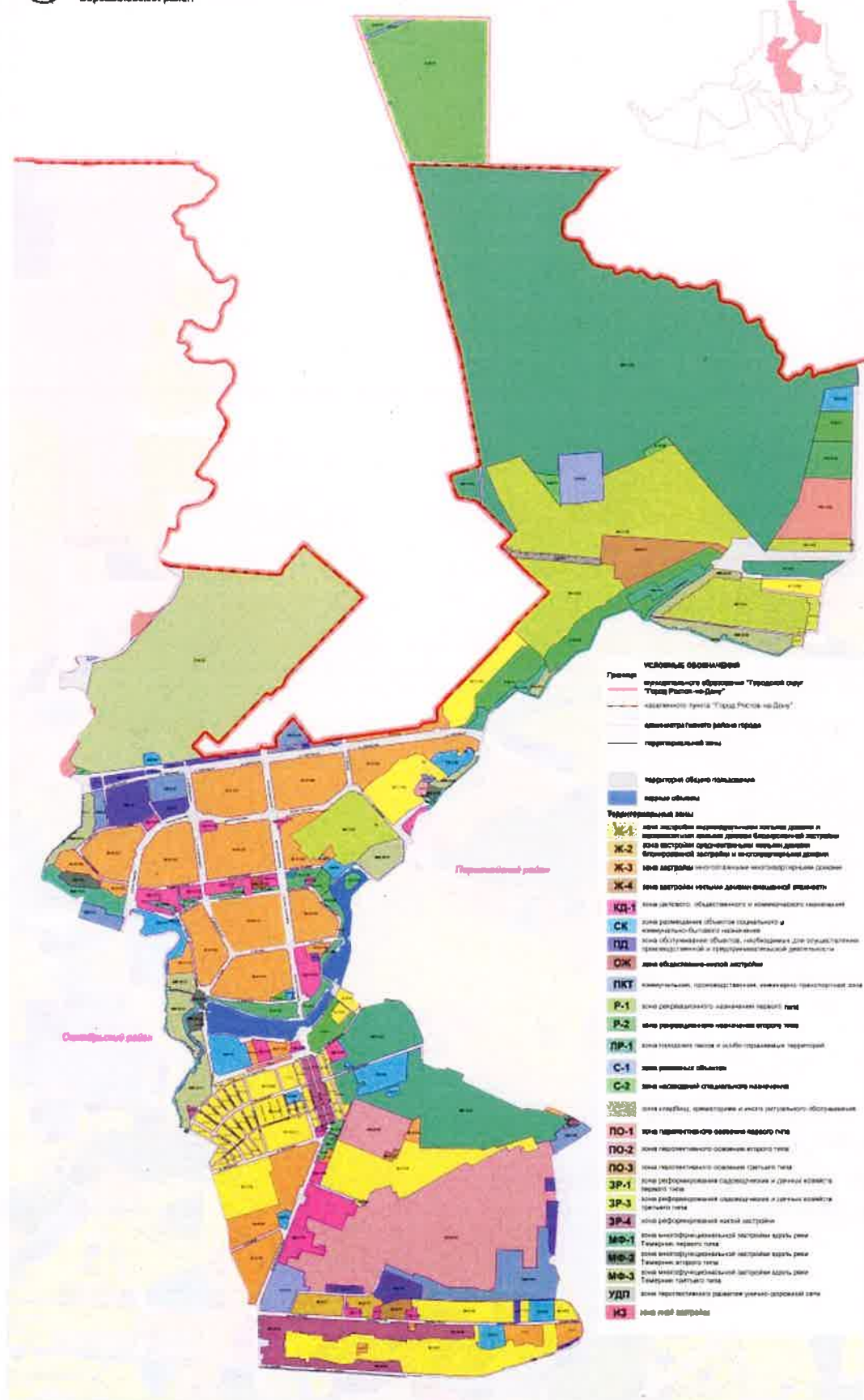


Приложение 2
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 1.1
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



Карта градостроительного зонирования

Карта границ территориальных зон, населенного пункта "Город Ростов-на-Дону", муниципального образования "Городской округ "Город Ростов-на-Дону" Ворошиловский район

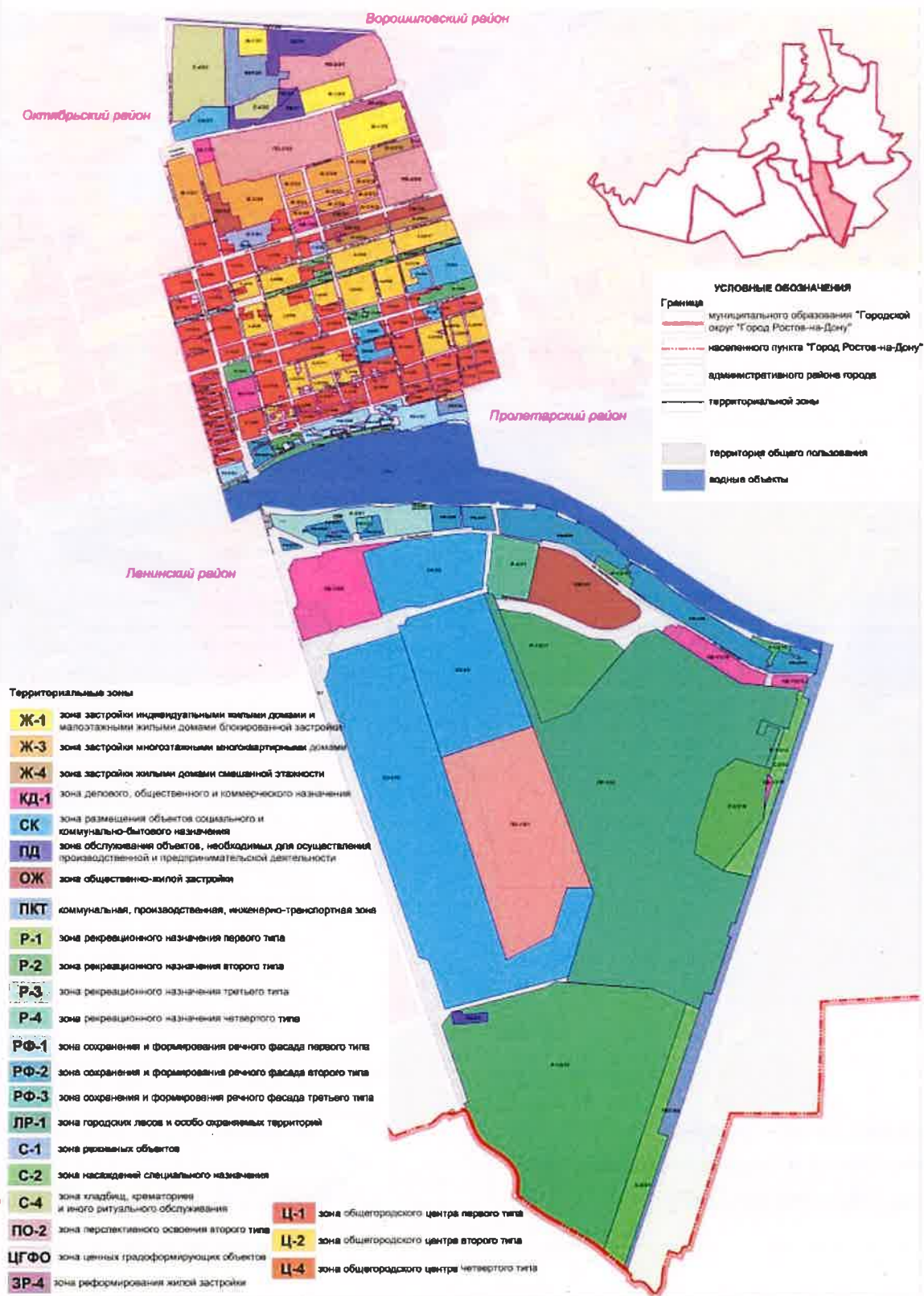


Приложение 4
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 1.3
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



Карта градостроительного зонирования

Карта границ территориальных зон, населенного пункта "Город Ростов-на-Дону",
муниципального образования "Городской округ "Город Ростов-на-Дону". Кировский район

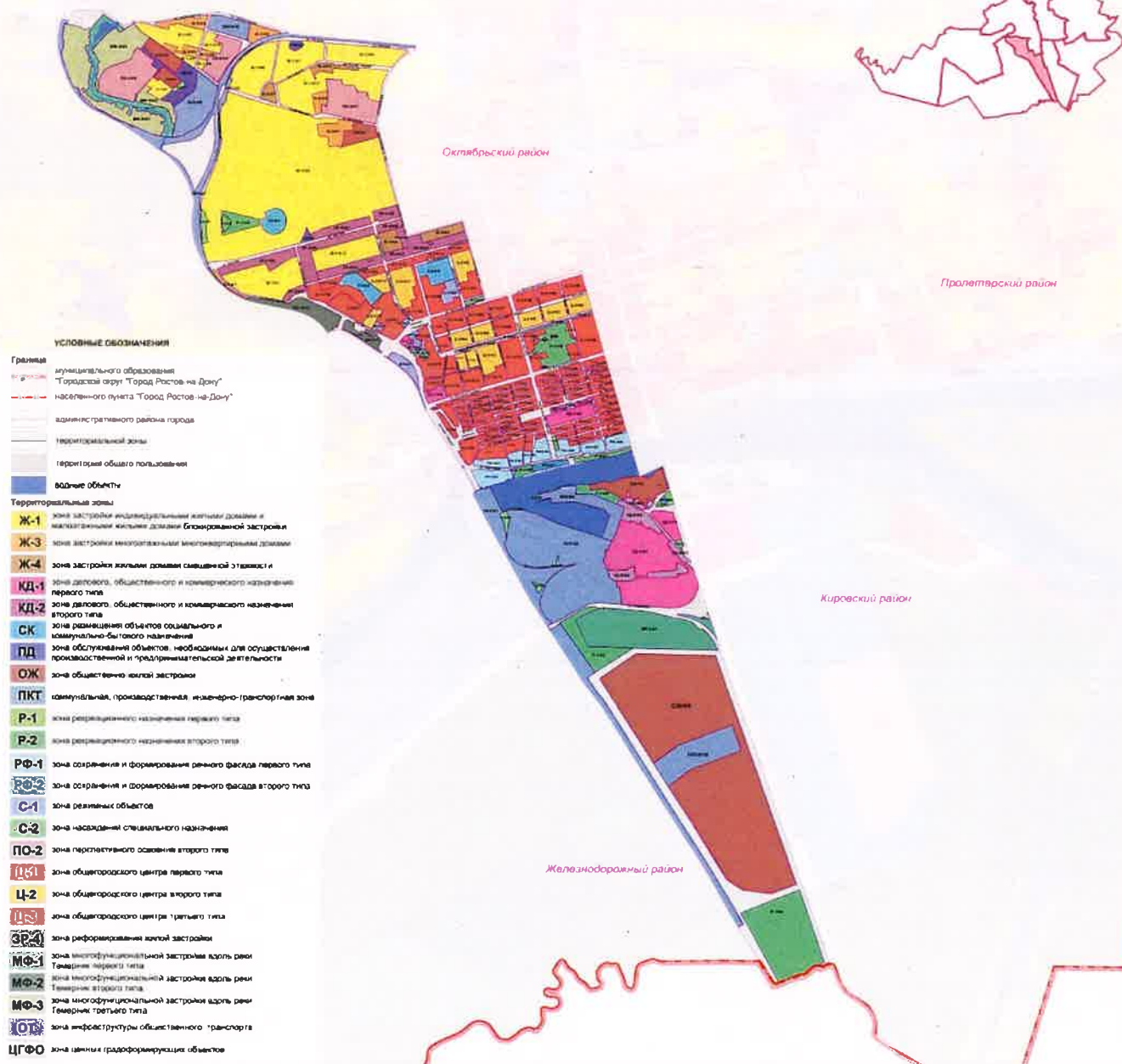


Приложение 5
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 1.4
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



Карта градостроительного зонирования

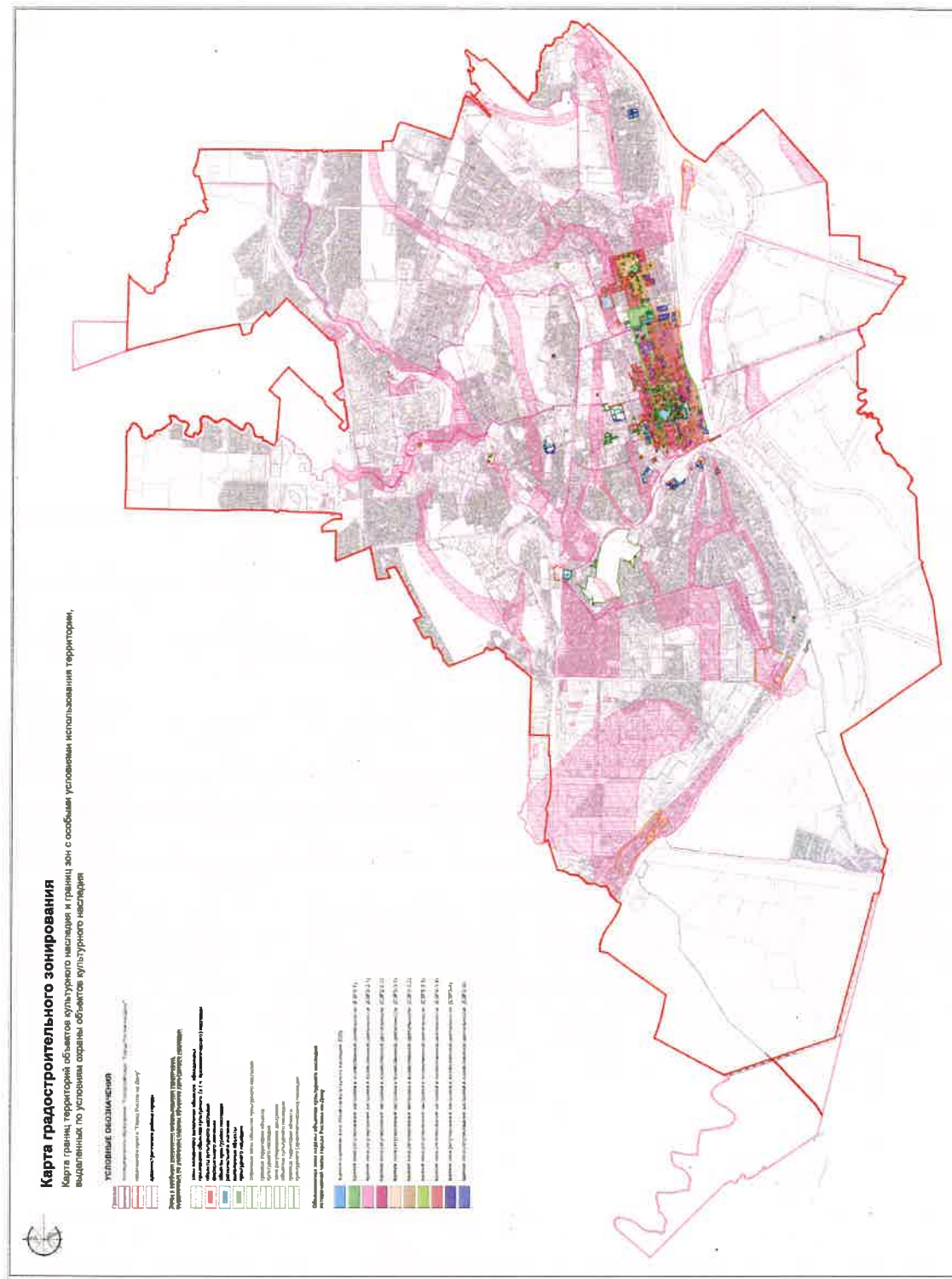
Карта границ территориальных зон, населенного пункта "Город Ростов-на-Дону", муниципального образования "Городской округ "Город Ростов-на-Дону" Ленинский район



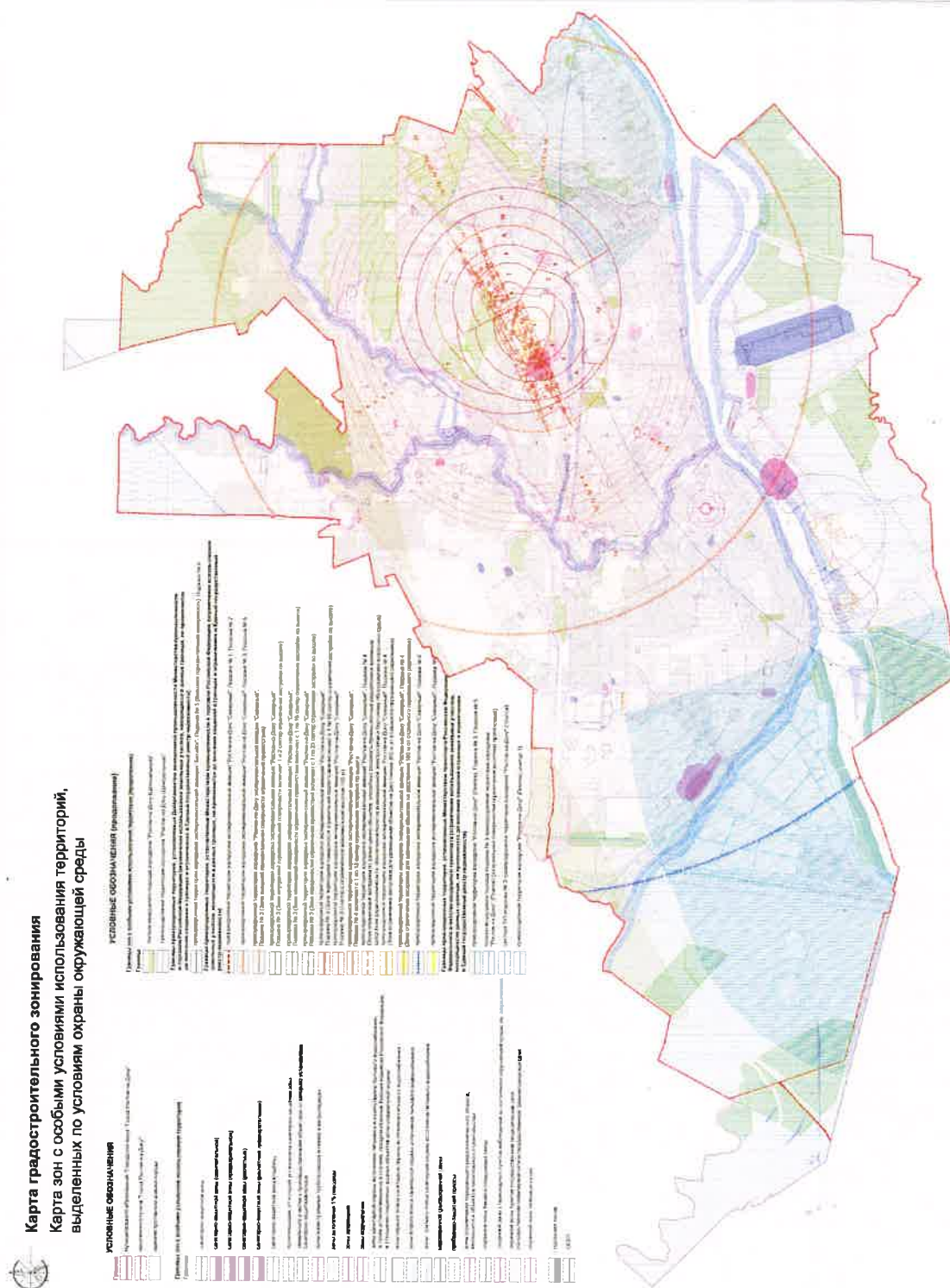
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



Приложение 7
к решению 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»
Приложение 3
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



Приложение 8
к решению 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»
Приложение 4
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



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 Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 27.12.2023 № 156 «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 10.01.2024 № 1 (1520) 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 10.01.2024.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, опубликован в газете «Ростов официальный» от 17.01.2024 № 2 (1521).

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 18.01.2024.

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 23.01.2024.

Заключение о результатах публичных слушаний опубликовано в городской газете «Ростов официальный» от 31.01.2024 № 4 (1523) и размещено на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону.

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;
- в схему зон с особыми условиями использования территории.

По итогам рассмотрения и анализа предложенных изменений предлагается:

1. В целях регулирования градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону предлагается внести следующие изменения:

- 1) Исходя из положений части 2 статьи 7 ЗК РФ предлагается часть 9

статьи 23 «Общие положения о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Правил дополнить абзацем следующего содержания:

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

2) статью 25 «Общие положения о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил дополнить частью 8 следующего содержания:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пример расчета №1:

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

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

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

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

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

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

Пример расчета №2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. При размещении на одном земельном участке многофункционального объекта капитального строительства с несколькими видами разрешенного использования, в отношении которых требования к максимальной надземной этажности зданий, строений и сооружений и их максимальной высоте установлены Правилами, данные предельные параметры принимаются не более наибольшего показателя из установленных градостроительным регламентом параметров для видов разрешенного использования, применяемых в отношении такого земельного

участка, но при этом высота и этажность, фактически занимаемая каждым из применяемых видов не должна превышать предельные значения, установленные градостроительным регламентом для каждого отдельного вида разрешенного использования.

Пример расчета:

Дано: На участке 2 здания:

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

здание 2 (многофункциональное) – в нем располагаются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

φ_i – минимальный коэффициент озеленения, соответствующий установленному в градостроительном регламенте минимальному проценту

озеленения одного из нескольких применяемых видов разрешенного использования (определяется путем деления установленного в градостроительном регламенте минимального процента озеленения на 100%).

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

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

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

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

S – площадь всего земельного участка;

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

Пример расчета:

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

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

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

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

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

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

Нормативам градостроительного проектирования составляет 50 кв.м.

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

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

$$3) F_2 = (S * A) / B = 2000 * 300 / 1800 = 333,3 \text{ (кв.м)}$$

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

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

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

3) Учитывая вышеизложенные предложения по внесению изменений в Правила, в градостроительные регламенты территориальных зон, предусмотренных статьями 28 - 37.1, 39 - 39.2, 41, 46 - 47, 49 - 60 и 61 - 61.2 Правил, предлагается включить нижеследующие указания:

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

дополнив ими часть 5 статьи 28; часть 5 статьи 29; часть 6 статьи 30; часть 6 статьи 31; часть 6 статьи 31; часть 6 статьи 32; часть 5 статьи 33; часть 4 статьи 34; часть 5 статьи 35; часть 6 статьи 36; часть 5 статьи 37; часть 5 статьи 37.1; часть 4 статьи 39; часть 4 статьи 39.1; часть 3 статьи 39.2; часть 4 статьи 41; часть 5 статьи 46; часть 5 статьи 47; часть 6 статьи 49; часть 6 статьи 50; часть 5 статьи 51; часть 4 статьи 52; часть 4 статьи 53; часть 5 статьи 54; часть 5 статьи 55; часть 5 статьи 56; часть 4 статьи 57; часть 5 статьи 58; часть 5 статьи 59; часть 5 статьи 61; часть 5 статьи 61.1 и часть 5 статьи 61.2.

2. С целью использования земельного участка с кадастровым номером 61:44:0011122:22 по ул. п-кт Ленина, 113/5 (площадь 2831 кв.м. с видом разрешенного использования «для эксплуатации административного здания») для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации предлагается дополнить статью 56 территориальная зона реформирования жилой застройки (ЗР-4) Правил основным видом разрешенного использования «Обеспечение обороны и безопасности» (код 8.0) в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, со следующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застроек и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	8.0	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

В связи с изложенным 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» статьи 56 Правил строку 12 таблицы дополнить кодом 8.0.

Также для исправления технической ошибки в вышеуказанной таблице строку 15 исключить и дополнить строку 12 кодами 4.9.2, 14.0.

3. С целью сохранения и развития исторического центра города установлена территориальная зона ценных градоформирующих объектов (ЦГФО) в отношении земельных участков, на которых расположены исторически ценные

градоформирующие объекты предлагается распространить действие территориальной зоны ценных градоформирующих объектов (ЦГФО) в отношении земельного участка, расположенного по адресу: ул. Социалистическая, 128.

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

4. В целях строительства многоквартирной жилой и общественной застройки предлагается включить ЗУ с КН 61:44:0073307:44 (вид разрешенного использования «для эксплуатации административных помещений»), 61:44:0073307:45 (вид разрешенного использования «для эксплуатации кафе и магазина»), 61:44:0073307:19 (вид разрешенного использования «для эксплуатации магазина»), 61:44:0073307:20 (вид «для эксплуатации киоска») и часть земель кадастрового квартала с КН 61:44:0073307 в границы территориальной зоны перспективного освоения второго типа ПО-2/8/1, а также оставшуюся часть земель кадастрового квартала с КН 61:44:0073307 в состав территориальной зоны УДП/8/13.

Планируемое изменение в Правилах соответствует функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

Согласно статье 26 Правил для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующего коду 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны ПО-2 необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, предусмотренных статьей 27 настоящих Правил.

5. С целью дальнейшего образования земельных участков в одной территориальной зоне в соответствии с требованиями земельного законодательства, учитывая проектные решения по планировке территории застройки предлагается распространить территориальную зону (ОЖ/4/5 подзоны Б) на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0050904:21, который в настоящее время отнесен к территориальной зоне (ОЖ/4/6 подзона Б), а также на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0050904:82 и земли до разграничения кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0050904. Планируемое изменение в Правилах соответствует функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

Кроме того, в пункте 4.1 статьи 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил территориальную зону ОЖ/4/6 исключить.

В пункте 4.2 статьи 36 «Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)» Правил территориальную зону ОЖ/4/6 также исключить.

6. В целях приведения Правил в соответствие с приказом Рослесхоза от 23.10.2023 № 979 «О внесении изменений в приказ Федерального агентства лесного хозяйства от 03.02.2023 № 62», которым утверждены границы лесов, отнесенных к категории защитных лесов «городские леса», в соответствии с границами Ростовского городского лесничества, установленными распоряжением Управления благоустройства и лесного хозяйства города Ростова-на-Дону от 14.09.2023 № 2 предлагается включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0050904:65, 61:44:0000000:167462 и 61:44:0060222:183 в границы территориальной зоны городских лесов и особо охраняемых территорий (ЛР-1), градостроительный регламент которой разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий городских лесов и особо охраняемых территорий.

Планируемое изменение в Правилах соответствует функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону.

7. В целях приведения в соответствие с границами Ростовского городского лесничества, установленными распоряжением Управления благоустройства и лесного хозяйства города Ростова-на-Дону от 14.09.2023 №2 предлагается откорректировать схему зон с особыми условиями использования территории, выделенных по условиям охраны окружающей среды.

8. Предлагается отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, границы зон:

- Газопровод отвод к ГРС-2 Ростов, Здание ГРС Роств-2 реестровый номер ЗМР 61:44-6.2908;

- Магистральный газопровод Аксай-Таганрог 1 нитка от 0-22 км реестровый номер ЗМР 61:00-6.1393.

9. В целях приведения Правил в соответствие с постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964, предлагается внести изменения в статью 15.1 Правил дополнив частями следующего содержания:

2.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1 применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 25.12.2023 № 964 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» (далее - требования ОЗО);

3.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 2 применяются в части, не противоречащей требованиям ОЗО;

4.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 3 применяются в части, не противоречащей требованиям ОЗО;

5.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 4 применяются в части, не противоречащей требованиям ОЗО.

10. В целях исполнения постановления Правительства Ростовской области от 25.12.2023 №964, отобразить на карте границ территорий объектов культурного наследия границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, а также дополнить градостроительные регламенты территориальных зон, в границах которых установлена объединенная зона охраны, путем указания в них на необходимость руководствоваться Требованиями к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону (приложение №2 к постановлению Правительства Ростовской области от 25.12.2023 №964).

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников