

Российская Федерация
Ростовская область

АДМИНИСТРАЦИЯ
города
РОСТОВА-НА-ДОНУ

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

04.10.2021 № 59 / 392

На № _____ от _____

Председателю городской Думы –
главе города Ростова-на-Дону

Неярохиной З.В.

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 49 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в градостроительные регламенты)» и постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования) комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону проведены общественные обсуждения.

Заключения о результатах общественных обсуждений опубликованы в городской газете «Ростов официальный» от 30.09.2021 № 29 (1386) и от 06.10.2021 № 30 (1387), и размещены на официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону.

На основании вышеизложенного, прошу Вас рассмотреть проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» на очередном заседании Ростовской-на-Дону городской Думы (октябрь 2021).

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», протоколы общественных обсуждений от 27.09.2021 № 28 и № 29 и заключения о результатах общественных обсуждений от 27.09.2021 прилагаются.

Глава Администрации города
Ростова-на-Дону

А.В. Дикун
+7 (863) 240-78-57

А.В. Логвиненко





РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА СЕДЬМОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №

2021 года

Заседание №

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

В соответствии со статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам рассмотрения проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону на общественных обсуждениях, с учетом протоколов общественных обсуждений от 27.09.2021 № 28 и от 27.09.2021 № 29, заключений о результатах общественных обсуждений от 27.09.2021, 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 26:

часть 1 после слов «ЗР-2» дополнить словами «ЗР-4,»;

2) в статье 30:

часть 2 после строки с порядковым номером Р.4.27.00 дополнить строкой с порядковым номером Р.2.02.00 следующего содержания:

«

<u>Р.2.02.00</u>	малозэтажная многоквартирная жилая застройка (малозэтажный многоквартирный жилой дом; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома)	индивидуальные гаражи, сооружения вспомогательного использования; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха,
------------------	---	--

»;

часть 4.2. дополнить строкой 15 следующего содержания:

«

15	<u>Р.2.02.00</u>	0,1	Не нормируется	40	1	4	20	25 <*>
----	------------------	-----	----------------	----	---	---	----	--------

»;

3) в статье 37

часть 2 после строки с порядковым номером P.4.26.00 дополнить строкой с порядковым номером P.4.22.00 следующего содержания:

«

<u>P.4.22.00</u>	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (объекты капитального строительства для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказывающих банковские и страховые услуги, организующих места общественного питания, места, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок)	не устанавливается
------------------	--	--------------------

»;

часть 3 дополнить строкой 7 следующего содержания:

«

7	<u>P.4.22.00</u>	Не нормируется	Не нормируется	60 <*>	Не нормируется	5	30	15
---	------------------	----------------	----------------	--------	----------------	---	----	----

»;

4) в статье 39:

в части 3.:

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

«

<u>P.4.26.00,</u> <u>P.4.28.00,</u> <u>P.5.38.00</u>
--

»;

дополнить строкой 9 следующего содержания:

«

9	P.5.35.00	Не нормируется	Не нормируется	60	1	3	20	40
---	-----------	----------------	----------------	----	---	---	----	----

»;

5) в статье 56:

в части 3.2. строку 5 изложить в следующей редакции:

«

5	P.3.14.00, P.4.24.00, P.4.26.00, P.4.28.00	0,05	Не нормируется	80	1	4	20	15
---	---	------	----------------	----	---	---	----	----

»;

строку 7 изложить в следующей редакции:

«

7	P.3.09.00, P.3.16.00, P.3.19.00, P.3.20.00, P.4.21.00, P.4.25.00	0,05	Не нормируется	80	1	4	20	15
---	---	------	----------------	----	---	---	----	----

»;

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

7) приложение 1.3 изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему решению;

8) приложение 1.4 изложить в новой редакции согласно приложению 3 к настоящему решению;

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

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

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

12) приложение 4 изложить в новой редакции согласно приложению 7 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

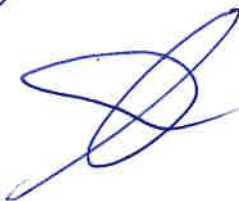
3.В. Неярохина

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

~~И.о. Первого заместителя~~
главы Администрации
города Ростова-на-Дону



~~Ю.В. Овчинников~~
А.Г. Новицкий

Начальник Правового
управления Администрации
города Ростова-на-Дону

Заслуженный работник культуры



Н.А. Зусикова

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



А.Г. Новицкий

Куркина Екатерина Васильевна

Саячкина Наталия Александровна +7(863) 240 92 82



Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 августа 2021 г.

г. Ростов-на-Дону

№ 48

О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в карты градостроительного зонирования)

В соответствии со ст. 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 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», на основании обращения главы Администрации города Ростова-на-Дону от 12.08.2021,

Постановляю:

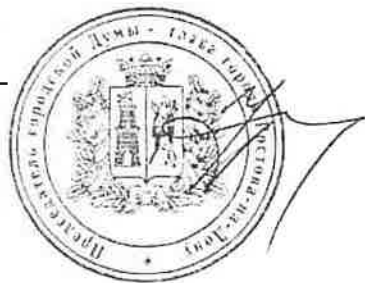
1. Провести общественные обсуждения по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в карты градостроительного зонирования).

2. Организатору общественных обсуждений – комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону обеспечить проведение общественных обсуждений в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным 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.

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



Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 августа 2021 г.

г. Ростов-на-Дону

№ 49

О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в градостроительные регламенты)

В соответствии со ст. 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 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», на основании обращения главы Администрации города Ростова-на-Дону от 12.08.2021,

Постановляю:

1. Провести общественные обсуждения 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 части внесения изменений в градостроительные регламенты).
2. Организатору общественных обсуждений – комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону обеспечить проведение общественных обсуждений в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным 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.

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

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


_____ А.В. Дикун
« _____ » _____ 2021

ПРОТОКОЛ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605
(в части внесения изменений в градостроительные регламенты)

от 27.09.2021

№ 28

1. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Организатором общественных обсуждений 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 ред. от 11.07.2019) 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:

Куренков А.Г. - председатель Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону;

Куркина Е.В. - заместитель директора Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (по контрольно-правовой работе);

Кондратьева В.О. - начальник отдела реализации генерального плана Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

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 общественных обсуждений, дата и источник его опубликования.

На основании Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности, принятого решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899, постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 49 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в градостроительные регламенты)» назначены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Экспозиция проекта проводилась с соблюдением ограничительных мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории города Ростова-на-Дону в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и была размещена с 01.09.2021 по 15.09.2021 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 общественных обсуждений было организовано в Департаменте архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

3. Срок приема предложений и замечаний.

Прием замечаний и предложений осуществлялся с 01.09.2021 по 15.09.2021.

4. Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения.

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

5. Поступившие предложения и замечания участников общественных обсуждений.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Секретарь комиссии



Н.А. Саячкина

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605

(в части внесения изменений в градостроительные регламенты)

27.09.2021

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 49 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в градостроительные регламенты)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников принявших участие в общественных обсуждения – 0.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 27.09.2021 № 28.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений и результаты их рассмотрения.

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

Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений:

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 02.10.2018 № 588 «О принятии Положения об организации проведения публичных слушаний в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности».

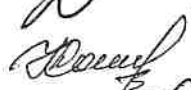
Рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону направить в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Председатель комиссии



А.В. Дикун

Секретарь комиссии



Н.А. Саячкина

Члены комиссии:



А.Г. Курецков



Е.В. Куркина



В.О. Кондратьева

Члены комиссии (по согласованию):



Е.А. Древаль



Д.А. Олейников

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


А.В. Дикун
« » 2021

ПРОТОКОЛ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605

(в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного
зонирования)

от 27.09.2021

№ 29

1. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Организатором общественных обсуждений 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 ред. от 11.07.2019) 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:

Куренков А.Г. - председатель Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону;

Куркина Е.В. - заместитель директора Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (по контрольно-правовой работе);

Кондратьева В.О. - начальник отдела реализации генерального плана Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

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 общественных обсуждений, дата и источник его опубликования.

На основании Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности, принятого решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899, постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» назначены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Экспозиция проекта проводилась с соблюдением ограничительных мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории города Ростова-на-Дону в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и была размещена с 01.09.2021 по 15.09.2021 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 общественных обсуждений было организовано в Департаменте архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

3. Срок приема предложений и замечаний.

Прием замечаний и предложений осуществлялся с 01.09.2021 по 15.09.2021.

4. Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения.

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

5. Поступившие предложения и замечания участников общественных обсуждений.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Участник общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний
Волков И.К.	В пешей доступности от центральной части города есть немного мест с зеленью. Я против того, чтобы застраивать площадку в районе улицы Шоссейная за счет уничтожения деревьев. Данную площадь предлагаю использовать как рекреационную зону таким образом, чтобы в полном объеме сохранить и увеличить зеленый массив.
Перепелица Т.Е.	Прошу не переводить земельный участок в районе ул. Шоссейная, занимаемый рощей, в общественно жилую зону (ОЖ), перевести в зону рекреации и сохранить рощу.
Борисенко А.С.	Не менять назначение участков на общественно жилую зону. Сохранить зеленые насаждения на этих участках, ведь сейчас это единственное доступное место отдыха у реки в тени деревьев в центре города. Внести в план благоустройства и благоустроить эти участки, создав там парк, доступный для всех ростовчан. Застройка этих участков окажет негативное влияние на экологию центра города.
Зубкова О.А.	Настаиваю на сохранении назначения территории в районе ул. Шоссейная в существующем виде. Эта территория является зоной зеленых насаждений в близи реки Дон, для меня эта территория важна как рекреационная в пешеходной доступности от центра города, она создает природную видовую точку с правого берега, застройка данной территории приведет к ухудшению экологической обстановки, уничтожит еще одно место пригодное для прогулок и отдыха.
Измайлов В.Р.	Отклонить проект в части внесения изменений в Правила для части территории города в районе ул. Шоссейная (кадастровые номера 61:44:0000000:170617, 61:44:0050824:2, 61:44:0050824:3, 61:44:0050824:4) и отправить его на доработку. В ходе доработки проекта при определении зон градостроительного зонирования учитывать фактически сложившееся землепользование в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:170617 (индивидуальное жилищное строительство)

Хлынина О.В.	Прошу не переводить зону рощи в районе Шоссейной, в зону общественно-жилой застройки. Перевести ее в рекреационную зону и сохранить рощу. Свою просьбу аргументирую тем, что город теряет зеленые зоны, наш город в них крайне нуждается, так как со временем участились пыльные бури и сильные ветра. Постоянно растущее количество автомобилей несет негативные последствия для качества воздуха, а зеленые насаждения помогают очищать наш воздух и позволяют гражданам отдыхать в естественной тени.
--------------	--

Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Секретарь комиссии



Н.А. Саячкина

**Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников
общественных обсуждений.**

Физические лица			
1 п/п	ФИО (при наличии)	Дата рождения	Адрес места жительства (регистрации)
1.	Борисенко Андрей Сергеевич	08.02.1991	город Ростов-на-Дону, пр-т Ленина, 91, кв.28
2.	Перепелица Татьяна Евгеньевна	02.10.1977	город Ростов-на-Дону, ул. Добровольского, д. 1/1, кв. 58
3.	Волков Игорь Константинович	15.06.1979	город Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 19, кв. 37.
4.	Зубкова Ольга Анатольевна	01.03.1984	город Ростов-на-Дону, ул. 339 Стрелковой дивизии, дом 1, кв.97
5.	Измайлов Валерий Рюрикович	19.07.1970	город Ростов-на-Дону, ул. Шоссейная, 23 «а»
6.	Хлынина Оксана Владимировна	09.12.1986	город Ростов-на-Дону, ул. Павленко, 38, кв.4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605
(в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного
зонирования)

27.09.2021

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников принявших участие в общественных обсуждения – 6.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 24.09.2021 № 29.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений и результаты их рассмотрения.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Участник общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Волков И.К.	В пешей доступности от центральной части города есть немного мест с зеленью. Я против того, чтобы застраивать площадку в районе улицы Шоссейная за счет уничтожения деревьев. Данную площадь предлагаю использовать как рекреационную зону таким образом, чтобы в полном объеме сохранить и увеличить зеленый массив.	В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 14.08.2018), данная территория отнесена к общественно-деловой зоне, включающую функцию жилой застройки с развитой системой объектов обслуживания. Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.
Перепелица Т.Е.	Прошу не переводить земельный участок в районе ул. Шоссейная, занимаемый рощей, в общественно жилую зону (ОЖ), перевести в зону рекреации и сохранить рощу.	В целях реализации вышеуказанного проекта на рассматриваемой территории планируется строительство жилого комплекса с развитой инфраструктурой: детский сад и школа, общественно-деловые и культурно-спортивные объекты, прогулочно-рекреационное пространство с включением объектов общественного питания, спорта, отдыха, паркингов с максимальным сохранением природного ландшафта в рекреационной зоне.
Борисенко А.С.	Не менять назначение участков на общественно жилую зону. Сохранить зеленые насаждения на этих участках, ведь сейчас это единственное доступное место отдыха у реки в тени деревьев в центре города. Внести в план благоустройства и благоустроить эти участки, создав там парк, доступный для всех ростовчан. Застройка этих участков окажет негативное влияние на экологию центра города.	В составе материалов по обоснованию действующего генерального плана г. Ростова-на-Дону разработана схема зеленых насаждений и территорий, формирующих единую систему озеленения города Ростова-на-Дону. Обсуждаемая территория не включена в систему озеленения города Ростова-на-Дону, а следовательно, не влияет на расчетную обеспеченность города зелеными насаждениями (Схема зеленых насаждений и территорий, формирующих единую систему озеленения города Ростова-на-Дону (в ред. от 14.08.2018).
Зубкова О.А.	Настаиваю на сохранении назначения территории в районе ул. Шоссейная в существующем виде. Эта территория является зоной зеленых насаждений в близи реки Дон, для меня эта территория важна как рекреационная в пешеходной доступности от центра города, она создает природную видовую точку с правого берега, застройка данной территории приведет к ухудшению экологической обстановки, уничтожит еще одно место пригодное для прогулок и отдыха.	Согласно положениям Водного кодекса (п. 6 ст. 6 «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 02.07.2021), вдоль береговой линии будет сформирована 20-ти метровая береговая полоса общего пользования, которая отделит реку Дон от застройки и обеспечит пешеходную связь с существующим
Хлынина О.В.	Прошу не переводить зону рощи в районе Шоссейной, в зону общественно-жилой застройки. Перевести ее в рекреационную зону и сохранить рощу. Свою просьбу	

	аргументирую тем, что город теряет зеленые зоны, наш город в них крайне нуждается, так как со временем участились пыльные бури и сильные ветра. Постоянно растущее количество автомобилей несет негативные последствия для качества воздуха, а зеленые насаждения помогают очищать наш воздух и позволяют гражданам отдыхать в естественной тени.	парком «Левобережный». Что в перспективе позволит создать непрерывное благоустроенное рекреационное общественное пространство с сохранением прибрежного озеленения. Рекреационные зоны (Р-1/4/4 и Р-1/4/10), расположенные в непосредственной близости к рассматриваемой территории не изменяются. Поскольку рассматриваемая территория имеет высокую сложность освоения ввиду близкого расположения уровней речных и грунтовых вод, находится в зоне подтопления, проектом планируется инженерная подготовка проектируемой территории: защита от затопления, подтопления, вертикальная планировка, поверхностный водоотвод, берегоукрепление. Территория расположена в зоне градостроительного регулирования застройки Левобережной части города. Пунктом 9 статьи 15 Правил предусмотрено, что при новом строительстве и градостроительной реконструкции в границах указанной зоны подготовка проектной документации должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории в целях сохранения баланса природных и рекреационных территорий по отношению к урбанизированным территориям.
Измайлов В.Р.	Отклонить проект в части внесения изменений в Правила для части территории города в районе ул. Шоссейная (кадастровые номера 61:44:0000000:170617, 61:44:0050824:2, 61:44:0050824:3, 61:44:0050824:4) и отправить его на доработку. В ходе доработки проекта при определении зон градостроительного зонирования учитывать фактически сложившееся землепользование в отношении земельного участка с кадастровым номером	Предложение в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:170617 противоречит действующему генеральному плану.

61:44:0000000:170617 (индивидуальное строительство)	жилищное	
---	----------	--

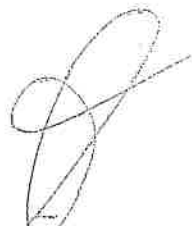
Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений:

На заседании комиссии, при подведении итогов проведения общественных обсуждений, рассмотрев замечания и предложения участников общественных обсуждений в части несогласия с внесением изменений в отношении территории в районе ул. Шоссейная, а также аргументированные ответы и доводы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, комиссия пришла к выводу о нецелесообразности их учета, в связи с чем, рекомендует главе Администрации города Ростова-на-Дону принять решение о направлении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 02.10.2018 № 588 «О принятии Положения об организации проведения публичных слушаний в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности».

Председатель комиссии



А.В. Дикун

Секретарь комиссии



Н.А. Саячкина

Члены комиссии:



Е.В. Куркина



В.О. Кондратьева



А.Г. Куренков

Члены комиссии (по согласованию):



Е.А. Древаль

Д.А. Олейников

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

На основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 10.08.2021 №686 «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 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605(в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» и постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 49 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605(в части внесения изменений в градостроительные регламенты)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Заключения о результатах общественных обсуждений опубликованы в городской газете «Ростов официальный» от 29.09.2021 № 38 (1303) и от 06.10.2021 № 39 (1404), размещено на официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону включает следующие изменения.

В части внесения изменений в градостроительные регламенты.

Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – ДАиГ):

В целях формирования земельных участков под существующими многоквартирными домами расположенными по адресам: пр-кт 40-летия Победы, 55г, пр-кт 40-летия Победы, 1,3,3/1, а также пр-кт 40-летия Победы, 49а и пр-кт 40-летия Победы, 37 для включения в проект бюджета города Ростова-на-Дону на 2022 год дополнить градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3 условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (малоэтажный многоквартирный жилой дом; объекты

обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома)» (порядковый номер Р.2.02.00) со вспомогательным «индивидуальные гаражи, сооружения вспомогательного использования; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха», установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N п/п	Порядковые номера видов разрешенного использовани я	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	Р.2.02.00	0,1	Не нормируе тся	40	1	4	20	25 <*>

Предложение на основании обращения ЗАО ПКФ «Пентаполь»:

Откорректировать предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте зоны рекреационного назначения второго типа (Р-2) для вида разрешенного использования «туристическое обслуживание (пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; детские лагеря)» с порядковым номером Р.5.35.00, а именно: увеличить максимальную этажность с 2-х до 3-х этажей, максимальную высоту зданий, строений и сооружений – с 10 м до 20 м для целей оптимизации использования существующей территории, увеличения площади территории, предназначенной для формирования, развития и обслуживания мест отдыха, туризма и реконструкции существующего 3-х этажного корпуса пансионата и строительства нового 3-х этажного корпуса высотой 20 м принадлежащего на праве собственности заявителю, расположенного по адресу ул. Евдокимова, 132, 132д, 134а.

Предложение на основании обращения Воронова И.Н.:

Откорректировать предельные параметры для земельных участков, предназначенных для строительства объектов общественного и делового назначения, и расположенных в границах территориальной зоны реформирования жилой застройки (ЗР-4), установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N п/п	Порядковые номера видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
5	Р.3.14.00, Р.4.24.00, Р.4.26.00, Р.4.28.00	0,05	Не нормируе тся	80	1	4	20	15
7	Р.3.09.00, Р.3.16.00, Р.3.19.00, Р.3.20.00, Р.4.21.00, Р.4.25.00	0,05	Не нормируе тся	80	1	4	20	15

Для целей оптимизации параметров застройки видов разрешенного использования делового, общественного и коммерческого назначения.

Заявителю на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 801 кв.м и видом разрешенного использования «многоквартирный жилой дом», расположенный по ул. Варфоломеева, 143/83.

Предложение на основании обращения ООО «Издательство «Молот»:

Предлагается дополнить градостроительный регламент территориальной зоны ПКТ условно разрешенным видом использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (объекты капитального строительства для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказывающих банковские и страховые услуги, организующих места общественного питания, места, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок)» (порядковый номер Р.4.22.00) со вспомогательным «не устанавливается», установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

N п/п	Порядковые номера видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	Р.4.22.00	Не нормируется	Не нормиру ется	60 <*>	Не нормиру ется	5	30	15

Собственником земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0070306:33, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:74, 61:44:0070306:86, расположенным по ул. Доватора, принято решение о реконструкции существующих

зданий, расположенных на обозначенной территории в целях оптимизации ее использования.

В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования.

Предложение на основании обращения Сагакян Р.Р:

В целях формирования земельного участка общей площадью 199 кв.м и размещения объекта автосервиса по адресу ул. Курчатова, 2г распространить в отношении территории, занимаемой существующим объектом автосервиса, территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), предусматривающий основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «ремонт автомобилей (размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли)».

Предложение на основании обращения ООО «Фортуна-1»:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0000000:177957, 61:44:0073002:2977, 61:44:0073002:2985, 61:44:0070501:73, расположенные по ул. Малиновского, 33б, в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) в целях размещения многоквартирной жилой и общественной застройки.

Предложение на основании обращения Григорян Д.Г.:

Включить в границы смежной территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041306:323, расположенный по ул. Левобережная в целях приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с Генеральным планом города Ростова-на-Дону.

Предложение на основании обращения Карапетян Г.А.:

Включить в границы смежной территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041306:324, расположенный по ул. Левобережная в целях приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с Генеральным планом города Ростова-на-Дону.

Предложение на основании обращения Шинкаренко А.Н.:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0080202:7, 61:44:0080202:59, 61:44:0080202:164, 61:44:0080202:21, 61:44:0080202:75, 61:44:0080202:77, 61:44:0080202:12, 61:44:0080202:161, 61:44:0080202:39

расположенные на пересечении ул. Таганрогской и ул. Малиновского, общей площадью 6824 кв.м. (находящиеся в частной собственности), в границы прилегающей территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД) для целей эффективного использования и повышения экономической привлекательности территории и размещения многофункционального торгового объекта.

Предложение на основании обращения ООО «Вертикаль»:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0000000:170617, 61:44:0050824:2, 61:44:0050824:3, 61:44:0050824:4 общей площадью 82940 кв.м расположенные в левобережной зоне города Ростова-на-Дону по ул. Шоссейная, в районе залива «Ковш» в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ), для целей реализации проекта по строительству нового микрорайона.

Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.

В части внесения изменений в карты зон с особыми условиями использования территорий.

Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону:

Исключить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, отображения зон, которые не относятся к ЗОУИТ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

На основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 10.08.2021 №686 «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 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605(в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» и постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 49 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605(в части внесения изменений в градостроительные регламенты)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Заключения о результатах общественных обсуждений опубликованы в городской газете «Ростов официальный» от 29.09.2021 № 38 (1303) и от 06.10.2021 № 39 (1404), размещено на официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону включает следующие изменения.

В части внесения изменений в градостроительные регламенты.

Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – ДАиГ):

В целях формирования земельных участков под существующими многоквартирными домами расположенными по адресам: пр-кт 40-летия Победы, 55г, пр-кт 40-летия Победы, 1,3,3/1, а также пр-кт 40-летия Победы, 49а и пр-кт 40-летия Победы, 37 для включения в проект бюджета города Ростова-на-Дону на 2022 год дополнить градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3 условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (малоэтажный многоквартирный жилой дом; объекты

обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома)» (порядковый номер Р.2.02.00) со вспомогательным «индивидуальные гаражи, сооружения вспомогательного использования; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха», установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N п/п	Порядковые номера видов разрешенного использовани я	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	Р.2.02.00	0,1	Не нормируе тся	40	1	4	20	25 <*>

Предложение на основании обращения ЗАО ПКФ «Пентаполь»:

Откорректировать предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте зоны рекреационного назначения второго типа (Р-2) для вида разрешенного использования «туристическое обслуживание (пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; детские лагеря)» с порядковым номером Р.5.35.00, а именно: увеличить максимальную этажность с 2-х до 3-х этажей, максимальную высоту зданий, строений и сооружений – с 10 м до 20 м для целей оптимизации использования существующей территории, увеличения площади территории, предназначенной для формирования, развития и обслуживания мест отдыха, туризма и реконструкции существующего 3-х этажного корпуса пансионата и строительства нового 3-х этажного корпуса высотой 20 м принадлежащего на праве собственности заявителю, расположенного по адресу ул. Евдокимова, 132, 132д, 134а.

Предложение на основании обращения Воронова И.Н.:

Откорректировать предельные параметры для земельных участков, предназначенных для строительства объектов общественного и делового назначения, и расположенных в границах территориальной зоны реформирования жилой застройки (ЗР-4), установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N п/п	Порядковые номера видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
5	Р.3.14.00, Р.4.24.00, Р.4.26.00, Р.4.28.00	0,05	Не нормируе тся	80	1	4	20	15
7	Р.3.09.00, Р.3.16.00, Р.3.19.00, Р.3.20.00, Р.4.21.00, Р.4.25.00	0,05	Не нормируе тся	80	1	4	20	15

Для целей оптимизации параметров застройки видов разрешенного использования делового, общественного и коммерческого назначения.

Заявителю на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 801 кв.м и видом разрешенного использования «многоквартирный жилой дом», расположенный по ул. Варфоломеева, 143/83.

Предложение на основании обращения ООО «Издательство «Молот»:

Предлагается дополнить градостроительный регламент территориальной зоны ПКТ условно разрешенным видом использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (объекты капитального строительства для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказывающих банковские и страховые услуги, организующих места общественного питания, места, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок)» (порядковый номер Р.4.22.00) со вспомогательным «не устанавливается», установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

N п/п	Порядковые номера видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	Р.4.22.00	Не нормируется	Не норми руется	60 <*>	Не норми руется	5	30	15

Собственником земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0070306:33, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:74, 61:44:0070306:86, расположенным по ул. Доватора, принято решение о реконструкции существующих

зданий, расположенных на обозначенной территории в целях оптимизации ее использования.

В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования.

Предложение на основании обращения Сагакян Р.Р:

В целях формирования земельного участка общей площадью 199 кв.м и размещения объекта автосервиса по адресу ул. Курчатова, 2г распространить в отношении территории, занимаемой существующим объектом автосервиса, территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), предусматривающий основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «ремонт автомобилей (размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли)».

Предложение на основании обращения ООО «Фортуна-1»:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0000000:177957, 61:44:0073002:2977, 61:44:0073002:2985, 61:44:0070501:73, расположенные по ул. Малиновского, 33б, в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) в целях размещения многоквартирной жилой и общественной застройки.

Предложение на основании обращения Григорян Д.Г.:

Включить в границы смежной территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041306:323, расположенный по ул. Левобережная в целях приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с Генеральным планом города Ростова-на-Дону.

Предложение на основании обращения Карапетян Г.А.:

Включить в границы смежной территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041306:324, расположенный по ул. Левобережная в целях приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с Генеральным планом города Ростова-на-Дону.

Предложение на основании обращения Шинкаренко А.Н.:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0080202:7, 61:44:0080202:59, 61:44:0080202:164, 61:44:0080202:21, 61:44:0080202:75, 61:44:0080202:77, 61:44:0080202:12, 61:44:0080202:161, 61:44:0080202:39

расположенные на пересечении ул. Таганрогской и ул. Малиновского, общей площадью 6824 кв.м. (находящиеся в частной собственности), в границы прилегающей территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД) для целей эффективного использования и повышения экономической привлекательности территории и размещения многофункционального торгового объекта.

Предложение на основании обращения ООО «Вертикаль»:

Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0000000:170617, 61:44:0050824:2, 61:44:0050824:3, 61:44:0050824:4 общей площадью 82940 кв.м расположенные в левобережной зоне города Ростова-на-Дону по ул. Шоссейная, в районе залива «Ковш» в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ), для целей реализации проекта по строительству нового микрорайона.

Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.

В части внесения изменений в карты зон с особыми условиями использования территорий.

Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону:

Исключить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, отображения зон, которые не относятся к ЗОУИТ.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.08.2021

№ 686

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

В соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения 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 14.07.2021,

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 (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 10.08.2021 № 686

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 общественных обсуждений 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 общественных обсуждений	в течение 10 дней	Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону
III этап – «Обсуждение и доработка»			
1.	Опубликование проекта. Проведение общественных обсуждений		комиссия
1.1.	В части внесения изменений в градостроительные регламенты	не более 1 месяца	комиссия
1.2.	В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования	1-3 месяца	комиссия
2.	Внесение изменений в проект по результатам общественных обсуждений (часть 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации) (при необходимости)	не более 5 дней	комиссия, ДАиГ
IV этап – «Утверждение»			
1.	Представление проекта, протоколов общественных обсуждений, заключений о результатах общественных обсуждений 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 представления проекта	глава Администрации города Ростова-на-Дону

И.о. начальника управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону



О.В. Подлепенец



Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 августа 2021 г.

г. Ростов-на-Дону

№ 48

О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в карты градостроительного зонирования)

В соответствии со ст. 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 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», на основании обращения главы Администрации города Ростова-на-Дону от 12.08.2021,

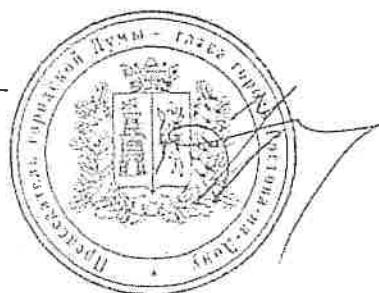
Постановляю:

1. Провести общественные обсуждения 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 части внесения изменений в карты градостроительного зонирования).
2. Организатору общественных обсуждений – комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону обеспечить проведение общественных обсуждений в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным 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.

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



Председатель городской Думы – глава города Ростова-на-Дону

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 августа 2021 г. г. Ростов-на-Дону

№ 49

О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в градостроительные регламенты)

В соответствии со ст. 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 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», на основании обращения главы Администрации города Ростова-на-Дону от 12.08.2021,

Постановляю:

1. Провести общественные обсуждения 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 части внесения изменений в градостроительные регламенты).
2. Организатору общественных обсуждений – комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону обеспечить проведение общественных обсуждений в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным 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.

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

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


_____ А.В. Дикун
«_____» _____ 2021

ПРОТОКОЛ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605
(в части внесения изменений в градостроительные регламенты)

от 27.09.2021

№ 28

1. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Организатором общественных обсуждений 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 ред. от 11.07.2019) 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:

Куренков А.Г. - председатель Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону;

Куркина Е.В. - заместитель директора Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (по контрольно-правовой работе);

Кондратьева В.О. - начальник отдела реализации генерального плана Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

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 общественных обсуждений, дата и источник его опубликования.

На основании Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности, принятого решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899, постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 49 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в градостроительные регламенты)» назначены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Экспозиция проекта проводилась с соблюдением ограничительных мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории города Ростова-на-Дону в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и была размещена с 01.09.2021 по 15.09.2021 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 общественных обсуждений было организовано в Департаменте архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

3. Срок приема предложений и замечаний.

Прием замечаний и предложений осуществлялся с 01.09.2021 по 15.09.2021.

4. Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения.

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

5. Поступившие предложения и замечания участников общественных обсуждений.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Секретарь комиссии



Н.А. Саячкина

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605
(в части внесения изменений в градостроительные регламенты)

27.09.2021

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 49 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в градостроительные регламенты)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников принявших участие в общественных обсуждениях – 0.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 27.09.2021 № 28.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений и результаты их рассмотрения.

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

Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений:

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 02.10.2018 № 588 «О принятии Положения об организации проведения публичных слушаний в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности».

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.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

Члены комиссии:

Члены комиссии (по согласованию):



А.В. Дикун



Н.А. Саячкина



А.Г. Курецков



Е.В. Куркина



В.О. Кондратьева



Е.А. Древаль



Д.А. Олейников

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

 А.В. Дикун
« » 2021

ПРОТОКОЛ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605
(в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного
зонирования)

от 27.09.2021

№ 29

1. Информация об организаторе общественных обсуждений.

Организатором общественных обсуждений 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 ред. от 11.07.2019) 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:

Куренков А.Г. - председатель Комитета по охране окружающей среды Администрации города Ростова-на-Дону;

Куркина Е.В. - заместитель директора Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (по контрольно-правовой работе);

Кондратьева В.О. - начальник отдела реализации генерального плана Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

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 общественных обсуждений, дата и источник его опубликования.

На основании Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности, принятого решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899, постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» назначены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Экспозиция проекта проводилась с соблюдением ограничительных мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории города Ростова-на-Дону в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и была размещена с 01.09.2021 по 15.09.2021 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 общественных обсуждений было организовано в Департаменте архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

3. Срок приема предложений и замечаний.

Прием замечаний и предложений осуществлялся с 01.09.2021 по 15.09.2021.

4. Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения.

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

5. Поступившие предложения и замечания участников общественных обсуждений.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Участник общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний
Волков И.К.	В пешей доступности от центральной части города есть немного мест с зеленью. Я против того, чтобы застраивать площадку в районе улицы Шоссейная за счет уничтожения деревьев. Данную площадь предлагаю использовать как рекреационную зону таким образом, чтобы в полном объеме сохранить и увеличить зеленый массив.
Перепелица Т.Е.	Прошу не переводить земельный участок в районе ул. Шоссейная, занимаемый рощей, в общественно жилую зону (ОЖ), перевести в зону рекреации и сохранить рощу.
Борисенко А.С.	Не менять назначение участков на общественно жилую зону. Сохранить зеленые насаждения на этих участках, ведь сейчас это единственное доступное место отдыха у реки в тени деревьев в центре города. Внести в план благоустройства и благоустроить эти участки, создав там парк, доступный для всех ростовчан. Застройка этих участков окажет негативное влияние на экологию центра города.
Зубкова О.А.	Настаиваю на сохранении назначения территории в районе ул. Шоссейная в существующем виде. Эта территория является зоной зеленых насаждений в близи реки Дон, для меня эта территория важна как рекреационная в пешеходной доступности от центра города, она создает природную видовую точку с правого берега, застройка данной территории приведет к ухудшению экологической обстановки, уничтожит еще одно место пригодное для прогулок и отдыха.
Измайлов В.Р.	Отклонить проект в части внесения изменений в Правила для части территории города в районе ул. Шоссейная (кадастровые номера 61:44:0000000:170617, 61:44:0050824:2, 61:44:0050824:3, 61:44:0050824:4) и отправить его на доработку. В ходе доработки проекта при определении зон градостроительного зонирования учитывать фактически сложившееся землепользование в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:170617 (индивидуальное жилищное строительство)

Хлынина О.В.	Прошу не переводить зону рощи в районе Шоссейной, в зону общественно-жилой застройки. Перевести ее в рекреационную зону и сохранить рощу. Свою просьбу аргументирую тем, что город теряет зеленые зоны, наш город в них крайне нуждается, так как со временем участились пыльные бури и сильные ветра. Постоянно растущее количество автомобилей несет негативные последствия для качества воздуха, а зеленые насаждения помогают очищать наш воздух и позволяют гражданам отдыхать в естественной тени.
--------------	--

Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Секретарь комиссии



Н.А. Саячкина

**Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников
общественных обсуждений.**

Физические лица			
1 п/п	ФИО (при наличии)	Дата рождения	Адрес места жительства (регистрации)
1.	Борисенко Андрей Сергеевич	08.02.1991	город Ростов-на-Дону, пр-т Ленина, 91, кв.28
2.	Перепелица Татьяна Евгеньевна	02.10.1977	город Ростов-на-Дону, ул. Добровольского, д. 1/1, кв. 58
3.	Волков Игорь Константинович	15.06.1979	город Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 19, кв. 37.
4.	Зубкова Ольга Анатольевна	01.03.1984	город Ростов-на-Дону, ул. 339 Стрелковой дивизии, дом 1, кв.97
5.	Измайлов Валерий Рюрикович	19.07.1970	город Ростов-на-Дону, ул. Шоссейная, 23 «а»
6.	Хлынина Оксана Владимировна	09.12.1986	город Ростов-на-Дону, ул. Павленко, 38, кв.4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской
Думы от 21.12.2018 № 605

(в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного
зонирования)

27.09.2021

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликованы в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников принявших участие в общественных обсуждениях – 6.

Реквизиты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 24.09.2021 № 29.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений и результаты их рассмотрения.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Участник общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Волков И.К.	В пешей доступности от центральной части города есть немного мест с зеленым насаждением. Я против того, чтобы застраивать площадку в районе улицы Шоссейная за счет уничтожения деревьев. Данную площадь предлагаю использовать как рекреационную зону таким образом, чтобы в полном объеме сохранить и увеличить зеленый массив.	В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 14.08.2018), данная территория отнесена к общественно-деловой зоне, включающую функцию жилой застройки с развитой системой объектов обслуживания. Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.
Перепелица Т.Е.	Прошу не переводить земельный участок в районе ул. Шоссейная, занимаемый рощей, в общественно-жилую зону (ОЖ), перевести в зону рекреации и сохранить рощу.	В целях реализации вышеуказанного проекта на рассматриваемой территории планируется строительство жилого комплекса с развитой инфраструктурой: детский сад и школа, общественно-деловые и культурно-спортивные объекты, прогулочно-рекреационное пространство с включением объектов общественного питания, спорта, отдыха, паркингов с максимальным сохранением природного ландшафта в рекреационной зоне.
Борисенко А.С.	Не менять назначение участков на общественно-жилую зону. Сохранить зеленые насаждения на этих участках, ведь сейчас это единственное доступное место отдыха у реки в тени деревьев в центре города. Внести в план благоустройства и благоустроить эти участки, создав там парк, доступный для всех ростовчан. Застройка этих участков окажет негативное влияние на экологию центра города.	В составе материалов по обоснованию действующего генерального плана г. Ростова-на-Дону разработана схема зеленых насаждений и территорий, формирующих единую систему озеленения города Ростова-на-Дону. Обсуждаемая территория не включена в систему озеленения города Ростова-на-Дону, а следовательно, не влияет на расчетную обеспеченность города зелеными насаждениями (Схема зеленых насаждений и территорий, формирующих единую систему озеленения города Ростова-на-Дону (в ред. от 14.08.2018)).
Зубкова О.А.	Настаиваю на сохранении назначения территории в районе ул. Шоссейная в существующем виде. Эта территория является зоной зеленых насаждений вблизи реки Дон, для меня эта территория важна как рекреационная в пешеходной доступности от центра города, она создает природную видовую точку с правого берега, застройка данной территории приведет к ухудшению экологической обстановки, уничтожит еще одно место пригодное для прогулок и отдыха.	Согласно положениям Водного кодекса (п. 6 ст. 6 «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 02.07.2021), вдоль береговой линии будет сформирована 20-ти метровая береговая полоса общего пользования, которая отделит реку Дон от застройки и обеспечит пешеходную связь с существующим
Хлынина О.В.	Прошу не переводить зону рощи в районе Шоссейной, в зону общественно-жилой застройки. Перевести ее в рекреационную зону и сохранить рощу. Свою просьбу	

	аргументирую тем, что город теряет зеленые зоны, наш город в них крайне нуждается, так как со временем участились пыльные бури и сильные ветра. Постоянно растущее количество автомобилей несет негативные последствия для качества воздуха, а зеленые насаждения помогают очищать наш воздух и позволяют гражданам отдыхать в естественной тени.	парком «Левобережный». Что в перспективе позволит создать непрерывное благоустроенное рекреационное общественное пространство с сохранением прибрежного озеленения. Рекреационные зоны (Р-1/4/4 и Р-1/4/10), расположенные в непосредственной близости к рассматриваемой территории не изменяются. Поскольку рассматриваемая территория имеет высокую сложность освоения ввиду близкого расположения уровней речных и грунтовых вод, находится в зоне подтопления, проектом планируется инженерная подготовка проектируемой территории: защита от затопления, подтопления, вертикальная планировка, поверхностный водоотвод, берегоукрепление. Территория расположена в зоне градостроительного регулирования застройки Левобережной части города. Пунктом 9 статьи 15 Правил предусмотрено, что при новом строительстве и градостроительной реконструкции в границах указанной зоны подготовка проектной документации должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории в целях сохранения баланса природных и рекреационных территорий по отношению к урбанизированным территориям.
Измайлов В.Р.	Отклонить проект в части внесения изменений в Правила для части территории города в районе ул. Шоссейная (кадастровые номера 61:44:0000000:170617, 61:44:0050824:2, 61:44:0050824:3, 61:44:0050824:4) и отправить его на доработку. В ходе доработки проекта при определении зон градостроительного зонирования учитывать фактически сложившееся землепользование в отношении земельного участка с кадастровым номером	Предложение в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:170617 противоречит действующему генеральному плану.

	61:44:0000000:170617 (индивидуальное жилищное строительство)	
--	---	--

Предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений:

На заседании комиссии, при подведении итогов проведения общественных обсуждений, рассмотрев замечания и предложения участников общественных обсуждений в части несогласия с внесением изменений в отношении территории в районе ул. Шоссейная, а также аргументированные ответы и доводы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, комиссия пришла к выводу о нецелесообразности их учета, в связи с чем, рекомендует главе Администрации города Ростова-на-Дону принять решение о направлении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 02.10.2018 № 588 «О принятии Положения об организации проведения публичных слушаний в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности».

Председатель комиссии

А.В. Дикун

Секретарь комиссии

Н.А. Саячкина

Члены комиссии:

Е.В. Куркина

В.О. Кондратьева

А.Г. Куренков

Члены комиссии (по согласованию):

Е.А. Древаль

Д.А. Олейников

Итоги открытого аукциона № 631 Д, проведенного Департаментом имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону 01 октября 2021 г. по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 82-84/48, каб. № 7-9 в 11-00 ч.

В соответствии со ст.ст. 39.11, 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ), Положением «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону», утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 № 668 (с изменениями и дополнениями) на открытый аукцион было выставлено право заключения договора аренды земельного участка:

Таблица № 1.

№ лота	Наименование объекта (характеристика земельного участка — месторасположение, общая площадь, разрешенное использование)	Предмет аукциона	Кадастровый номер земельного участка	Начальная цена права — размер годовой арендной платы, руб. (без учета НДС)	Цена продажи права — размер годовой арендной платы, руб. (без учета НДС)	Итоги открытого аукциона
1.	Земельный участок, площадью 0,0497 га, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 37, для размещения роторной парковки (без права возведения объекта капитального строительства)	Аукцион, право заключения договора аренды сроком на 5 лет	61:44:0050701:7	851 778,00	851 778,00	Аукцион признан несостоявшимся в соответствии с п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, в связи с поданной только одной заявкой на участие в аукционе — ООО «Бутикотель», договор аренды будет заключен с единственным участником аукциона.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)

27.09.2021

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы — главы города Ростова-на-Дону от 13.08.2021 № 48 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее — Комиссия) проведены общественные обсуждения.

Постановление Председателя городской Думы — главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале общественных обсуждений опубликовано в газете «Ростов официальный» от 18.08.2021 № 32 (1397) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) с 18.08.2021.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные ма-

териалы 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 01.09.2021 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 01.09.2021 № 34 (1399).

Сведения о количестве участников общественных обсуждений.

Количество участников, принявших участие в общественных обсуждениях — 6.

Результаты протокола общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 24.09.2021 № 29.

Содержание предложений и замечаний участников общественных обсуждений и результаты их рассмотрения.

От граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводится общественные обсуждения:

Участник общественных обсуждений	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Волков И.К.	В пешей доступности от центральной части города есть немного мест с зеленым. Я против того, чтобы застраивать площадь в районе улицы Шоссейной за счет уничтожения деревьев. Данную площадь предлагаю использовать как рекреационную зону таким образом, чтобы в полном объеме сохранить и увеличить зеленый массив.	В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 14.08.2018), данная территория относится к общественно-деловой зоне, включающей функцию жилой застройки с развитой системой объектов обслуживания. Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.
Перепелица Т.Е.	Прошу не переводить земельный участок в районе ул. Шоссейной, занимаемый рошей, в общественно-жилоую зону (ОЖ), перевести в зону рекреации и сохранить рошу.	В целях реализации вышеуказанного проекта на рассматриваемой территории планируется строительство жилого комплекса с развитой инфраструктурой: детской сад и школа, общественно-деловые и культурно-спортивные объекты, прогулочная-рекреационное пространство с включением объектов общественного питания, спорта, отдыха, паркового с максимальным сохранением природного ландшафта в рекреационной зоне. В составе материалов по обоснованию действующего генерального плана г. Ростова-на-Дону разработана схема зеленых насаждений и территорий, формирующих единую систему озеленения города Ростова-на-Дону. Обсуждаемая территория не включена в систему озеленения города Ростова-на-Дону, а следовательно, не влияет на расчетную обеспеченность города зелеными насаждениями (Схема зеленых насаждений и территорий, формирующих единую систему озеленения города Ростова-на-Дону (в ред. от 14.08.2018).
Борисенко А.С.	Не менять назначение участков на общественно-жилоую зону. Сохранить зеленые насаждения на этих участках, ведь сейчас это единственное доступное место отдыха у реки в тени деревьев в центре города. Внести в план благоустройства и благоустроить эти участки, создав там парк, доступный для всех ростовчан. Застройка этих участков окажет негативное влияние на экологию центра города.	Согласно Положению Водного кодекса (п. 6 ст. 6 «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 02.07.2021), вдоль береговой линии будет сформирована 20-ти метровая береговая полоса общего пользования, которая отделит реку Дон от застройки и обеспечит пешеходную связь с существующим общественным пространством с сохранением прибрежного озеленения. Рекреационные зоны (Р-1/4/4 и Р-1/4/10), расположенные в непосредственной близости к рассматриваемой территории не изменяются.
Зубкова О.А.	Настаиваю на сохранении назначения территории в районе ул. Шоссейной в существующем виде. Эта территория является зоной зеленых насаждений вблизи реки Дон, для меня эта территория важна как рекреационная в пешеходной доступности от центра города, она создает природную видовую точку с правого берега, застройка данной территории приведет к ухудшению экологической обстановки, уничтожит еще одно место пригодное для прогулок и отдыха.	Поскольку рассматриваемая территория имеет высокую сложность освоения ввиду близкого расположения урбановых и групповых вод, находится в зоне подтопления, проектом планируется инженерная подготовка проектируемой территории: защита от затопления, подтопления, вертикальная планировка, поверхностный водотвод, берегоукрепление.
Хлынина О.В.	Прошу не переводить зону роши в районе Шоссейной, в зону общественно-жилой застройки. Перевести ее в рекреационную зону и сохранить рошу. Само предложение о переводе территории в общественно-жилоую зону, наш город в них крайне нуждается, так как со временем участки пыльные бури и сильные ветра. Постоянно растущее количество автомобилей несет негативные последствия для качества воздуха, а зеленые насаждения помогают очищать наш воздух и позволяют гражданам отдыхать в естественной тени.	Территория расположена в зоне градостроительного регулирования застройки Левобережной части города. Пунктом 9 статьи 15 Правил предусмотрено, что при новом строительстве и градостроительной реконструкции в границах указанной зоны подготовка проектной документации должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории в целях сохранения баланса природных и рекреационных территорий по отношению к урбанизированным территориям.
Измайлов В.Р.	Отклонить проект в части внесения изменений в Правила для части территории города в районе ул. Шоссейной (кадастровые номера 61:44:0000000:170617, 61:44:0050824:2, 61:44:0050824:3, 61:44:0050824:4) и отправить его на доработку. В ходе доработки проекта при определении зон градостроительного зонирования учитывать фактически сложившееся землепользование в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:170617 (индивидуальное жилищное строительство).	Предложение в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:170617 противоречит действующему генеральному плану.

Предложенные и замечаний иных участников общественных обсуждений не поступило.

Рекомендации и выводы комиссии по результатам общественных обсуждений:

На заседании комиссии, при подведении итогов проведения общественных обсуждений, рассмотрев замечания и предложения участников общественных обсуждений в части несогласия с внесением изменений в отношении территории в районе ул. Шоссейной, а также аргументированные ответы и доводы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, комиссия пришла к выводу о целесообразности их учета, в связи с чем, рекомендует главе Администрации города Ростова-на-Дону принять решение о направлении проек-

та внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Процедура проведения общественных обсуждений выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 02.10.2018 № 588 «О принятии Положения об организации проведения публичных слушаний в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности».

ОПОВЕЩЕНИЕ О НАЧАЛЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Зорге — ул. Благодатная — ул. Мильчакова — ул. 339-й Стрелковой Дивизии

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 23.06.2020 № 899 «О принятии Временного порядка организации и проведения общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по отдельным вопросам градостроительной деятельности» на общественные обсуждения представляется документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Зорге — ул. Благодатная — ул. Мильчакова — ул. 339-й Стрелковой Дивизии.

Организатором общественных обсуждений является комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее — комиссия).

Информация о проектах, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях, и перечень информационных материалов к такому проекту:

Проект и информационные материалы, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждениях, размещаются на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), а также имеется ссылка в Информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) — 14.10.2021;

Перечень информационных материалов к проекту:

— Чертеж планировки территории (красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства);

— Чертеж межевания территории (границы планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитуты);

— Положения о характеристиках планируемого развития территории;

— Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Информация о порядке и сроках проведения общественных обсуждений по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях:

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

№ 59-34-2/26819

На №59-34-1/29036 от 01.07.2021

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части дополнения градостроительного регламента ПКТ

Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) рассмотрено обращение и представленные материалы о внесении 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 коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ) условно разрешенным видом использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (объекты капитального строительства для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказывающих банковские и страховые услуги, организующих места общественного питания, места, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок)», для целей реконструкции существующего здания типографии (ООО «Издательство «Молот») с увеличением его площади с последующим размещением в нем торгового центра.

Собственником земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0070306:33, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:74, 61:44:0070306:86 принято решение о реконструкции существующих зданий, расположенных на обозначенной территории в целях оптимизации ее использования.

В соответствии со статьей 37 Правил в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ПКТ включены следующие виды: деловое управление, рынки, магазины. При этом градостроительным регламентом территориальной зоны ПКТ не предусмотрено размещение объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

Вместе с тем согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 20.04.2021) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор) содержание вида разрешенного использования «предпринимательство» включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1- 4.10: деловое управление (код 4.1), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2), рынки (код 4.3), магазины (код 4.4) и тд. Следовательно, предлагаемое внесение изменений в Правила не противоречит Классификатору.

Учитывая вышеизложенное, в порядке действия статей 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение о внесении изменений в Правила в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны ПКТ условно разрешенным видом использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (объекты капитального строительства для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказывающих банковские и страховые услуги, организующих места общественного питания, места, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок)» (порядковый номер Р.4.22.00) со вспомогательным «не устанавливается», установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

И п/п	Порядковые номера видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максималь ный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	Р.4.22.00	Не нормируе тся	Не нормиру ется	60 <*>	Не нормир уется	5	30	15

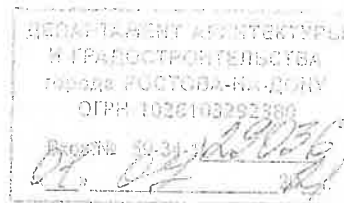
И. о. главного архитектора города –
директора Департамента

 Г.В. Мельников

к. № 24 от 30 июня 2021 года

Департамент архитектуры и
градостроительства г. Ростова-на-Дону
г. Ростова-на-Дону
344002 г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 72

Генерального директора
ООО «Издательство «Молот»



344041, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Доватора, 142А/37, Литер А, комната 22
ИНН 6168093510 КПП 616801001 ОГРН
1176196032968
Шишкиной Татьяны Ивановны

Заявление

о внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону

Заявителю на праве собственности принадлежат земельные участки и объекты недвижимого имущества, включая нежилые помещения площадью более 20 000 кв.м.: земельный участок площадью 35 127 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:33, Нежилое помещение площадью 20 077.4 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:157889, Земельный участок площадью 14 755 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142в КН 61:44:0070306:44, Нежилое здание (Технический корпус) площадью 477,1 кв.м. г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 142в КН 61:44:0000000:27171, Нежилое здание (Гараж) площадью 781,9 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142к КН 61:44:0000000:27166, Нежилое здание (Склад) площадью 109,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а, строен.37 КН 61:44:0000000:27172, Нежилое здание (Сторожевая) площадью 9,6 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:27173, Нежилое помещение площадью 20,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:157890, Сооружение по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:54, Земельный участок площадью 5 000 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142к, КН 61:44:0070306:74, Земельный участок площадью 19 926 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142г КН 61:44:0070306:86. Собственником принято решение о реконструкции существующих зданий.

На основании заключенного между заявителем и Подрядчиком (ООО «Консультационный Центр») договора подряда было подготовлено градостроительное обоснование возможности внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону в части:

внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, внесения дополнительного вида в число условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в территориальной зоне коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ), а именно: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (описание вида согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 в ред. № П/0166 от 20.04.2021 г.): Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра).

Порядок внесения изменений в Правила землепользования г. Ростова-на-Дону регламентируется главой 5 Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденных Решением № 605 от 21.12.2018 г. Ростовской-на-Дону Городской Дума (в ред. от 21.04.2020 г. № 863), далее по тексту «ПЗЗ» / «ПЗЗ г. Ростова-на-Дону».

Согласно ч. 1 ст. 12 ПЗЗ внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном ст. ст. 31-33 ГРК РФ.

В случае внесения изменений в Правила в соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 33 ГРК РФ заявитель (физическое или юридическое лицо) для обоснования испрашиваемых изменений представляет в Комиссию предложение с приложением материалов по его обоснованию.

В зависимости от испрашиваемых изменений в качестве материалов по обоснованию прилагаются:

1) Градостроительный план земельного участка и (или) иные графические, текстовые материалы (пояснительная записка), правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы.

2) Градостроительное обоснование, в случаях если:

а) изменения связаны с обеспечением устойчивого развития части территории города Ростова-на-Дону и (или) элемента планировочной структуры;

б) рассматриваемая часть территории г. Ростова-на-Дону и (или) элемент планировочной структуры включают в себя несколько территориальных зон и (или) земельных участков;

в) градостроительный регламент, действие которого распространено на территориальную зону и (или) земельный участок (участки) в составе рассматриваемой части территории города Ростова-на-Дону не устанавливает предельное максимальное значение размера земельного участка.

Требования, предъявляемые к градостроительному обоснованию, установленные действующим законодательством, соблюдены.

В Комиссию градостроительное обоснование предоставляется заявителем с заключением Департамента о возможности внесения испрашиваемых изменений в Правила. При этом внесение изменений в Правила возможно при условии дальнейшей разработки в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке документации по планировке территории.

На основании вышесказанного, руководствуясь положениями действующего градостроительного законодательства РФ, ПРОШУ ВАС:

1. Рассмотреть представленное градостроительное обоснование возможности внесения испрашиваемых изменений в Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону и выдать по нему соответствующее заключение.

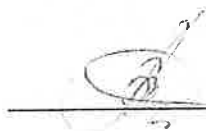
Приложение:

1. Доверенность на представительство интересов Заказчика от 30.06.2021 г. - 1 лист (копия);
2. Градостроительное обоснование (с приложениями) - 1 экз. (оригинал);

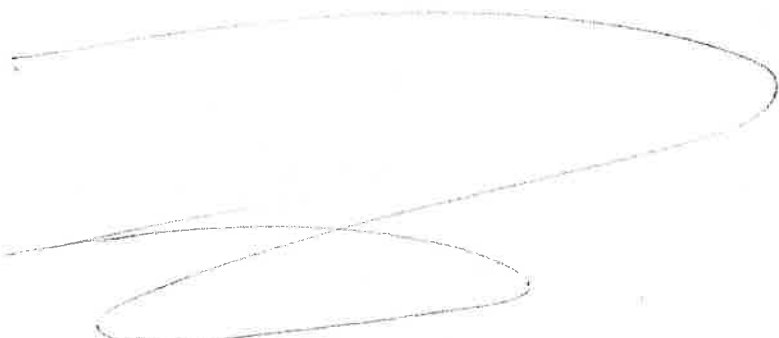
В случае необходимости предоставления дополнительных документов, сведений, информации или дачи пояснений, внесения уточнений и дополнений в разработанное градостроительное обоснование, для обеспечения скорейшего рассмотрения настоящего заявления, а также для получения ответа на наше заявление, просим Вас сообщить об этом устно или письменно — **Бурловой Виктории Сергеевне, 344068, гор. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19, контактные телефоны: раб. 245-66-55, 245-60-45, сот. 229-03-71, моб. 8-928-613-55-00, Vburlova@yandex.ru.**

Согласие на обработку персональных данных предоставляем.

Подписал представитель
заявителя по доверенности
(прилагается)



В.С. Бурлова



ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «МОЛОТ»

344041, г. Ростов-на-Дону, Доватора, 142а/37, Литера А, ком.22
Расчётный счёт № 40702810452090017376,
Юго-Западный банк (ПАО «Сбербанк России»)
г. Ростова-на-Дону БИК 046015602 корсчёт 30101810600000000602, ОГРН 1176196032968
ИНН 6168093510, КПП 616801001
Телефон / факс (863) 222-76-88

ДОВЕРЕННОСТЬ № 8/1

г. Ростов-на-Дону

30 июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Издательство «Молот», в лице Генерального директора Шишкиной Татьяны Ивановны, 344041, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142А/37, Литер А, комната 22, ИНН 6168093510, КПП 616801001, ОГРН 1176196032968, именуемое в дальнейшем «Доверитель», настоящей доверенностью уполномочивает **Бурлову Викторину Сергеевну**, 28.01.1978 года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, паспорт 60 02 515 664 выдан ОВД Ленинского района г. Ростова-на-Дону 24.04.2002 г., код подразделения 612-070, зарегистрирована по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19, кв. 1,2; **Бурлова Сергея Владимировича**, 26 марта 1957 года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, паспорт 60 02 448 270 выдан ОВД Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону, 24.04.2002 г., код подразделения 612-018, зарегистрирован по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Десантный, 11а; **Крига Сергея Николаевича**, 19 ноября 1962 года рождения, место рождения: с. Старая Рябина Великописаревского района Сумской области, паспорт 0307706342, выдан 18.12.2007 г. ОУФМС России по Краснодарскому краю в Адлерском районе г. Сочи, к/п 230-008, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край, 354340, г. Сочи, ул. Кирова, дом 77, кв. 26; **Машкову Анну Алексеевну**, 11.02.72 года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, паспорт 3915 182556, выдан ОУФМС России по Ростовской области в Первомайском районе г. Ростова-на-Дону 18.02.2017 г., код подразделения 610-014, зарегистрирована по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Металлургическая, 29, корп. 1, кв. 3; **Привалову Татьяну Владимировну**, 01 августа 1978 года рождения, место рождения: г. Сальск Ростовской области, паспорт 60 03 433977 выдан ОВД Октябрьского района г. Ростова-на-Дону, 05.12.2002 г., код подразделения 612-072, зарегистрирована по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Ленина, 426, кв. 50; **Сосова Александра Юрьевича**, дата рождения: 06.03.1958 г., место рождения: г. Ростов-на-Дону, паспорт гражданина РФ 60 03 675095, выдан 11.04.2003 г. ОВД Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону, код подразделения 612-018, зарегистрирован по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Волкова, дом 3, кв. 81; **Тараненко Анастасия Геннадьевна**, 29.11.1991 года рождения, место рождения: с. Покровское, Неклиновского района, Ростовской области, паспорт: 6012 072469, к-п 610-047, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Ростовской области в селе Покровское, 07.12.2011, зарегистрирован с. Покровское, пер. Сельмаш, 186;

представлять интересы **Доверителя** в Администрации г. Ростова-на-Дону, во всех ее структурных подразделениях, комитетах и департаментах, включая **Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, Комиссии по публичным слушаниям г. Ростова-на-Дону по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, с правом подписания и подачи заявлений, получения и передачи документов, дачи пояснения, предоставления дополнительных документов, а также совершения иных действий в интересах Доверителя, связанных с указанным поручением.**

Настоящая доверенность выдана сроком на три года, без права передоверия, без права получения присужденного имущества и без права отчуждения принадлежащих Доверителю объектов недвижимого имущества.

Генеральный директор



Т.И. Шишкина



Общество с ограниченной ответственностью «КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР»

344068, Россия, РО, г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, дом 41/19. ИНН 6165170189.
КПП 616501001. ОГРН 1116165004625. зарегистрировано ИФНС по Октябрьскому р-ну
г. Ростова-на-Дону, 25.08.2011 г., р/с 40702810727050007374, в Филиале «Центральный»
ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, ОКПО 92160177, ОКATO
6010100000, ОКГМО 60701000, ОКОГУ 49013, ОКФС 16, ОКПОПФ 65,
E-mail: Vburlova@yandex.ru, сайт: Vburlova.ru тел. (863) 245-60-45, ф. 245-66-55,
с. 8-928-613-55-00, 8-928 (229-03-71)

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ **возможности внесения изменений в Правила землепользования и застройки** **в части внесения дополнительного вида разрешенного использования** **земельных участков и объектов капитального строительства в число** **условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов** **капитального строительства**

Проектная документация
70-п-2021

Заказчик: ООО «Издательство «Молот»

г. Ростов-на-Дону
2021 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР»**

344068, Россия, РО, г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, дом 41/19. ИНН 6165170189. КПП 616501001, ОГРН 1116165004625, р/с 40702810727050007374, в Филиале «Центральный» ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, зарегистрировано ИФНС по Октябрьскому р-ну г. Ростова-на-Дону, 25.08.2011 г., ОКПО 92160177, ОКАТО 6010100000, ОГТМО 60701000, ОКОГУ 49013, ОКФС 16, ОКПОПФ 65, E-mail: Vburlova@yandex.ru, сайт: Vburlova.ru, тел.(863)245-60-45, факс 245-66-55, с. 8-928-613-55-00, 8 (928) 229-03-71

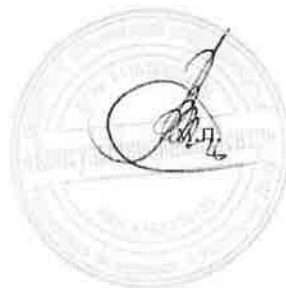
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону в части внесения дополнительного вида в число условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в территориальной зоне коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ), а именно: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))».

**Проектная документация
70-п-2021**

Заказчик: ООО «Издательство «Молот»

Директор



В.С. Бурлова

**г. Ростов-на-Дону
2021 г.**

№ п/п СОДЕРЖАНИЕ**№ стр.**

1	Общие положения	4
	1.1. Цель подготовки градостроительного обоснования	4
	1.2. Перечень используемых нормативно-правовых актов	7
	1.3. Исходные данные для проектирования	8
	1.4. Характеристика проектируемой территории	9
	1.5. Генеральный план г. Ростова-на-Дону	15
	1.6. Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону	16
	1.7. Зоны с особыми условиями	20
2	2. Планировочная организация земельного участка	24
	2.1. Расчет нормативных планировочных показателей земельного участка	25
	2.2. Благоустройство и озеленение	25
	2.3. Техничко-экономические показатели по генплану	25
3	3. Планировочные решения	25
4	4. Санитарно-гигиенические характеристики	26
5	5. Природные условия	27
6	6. Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта	27
7	7. Инженерное обеспечение размещаемого объекта	27
8	8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	29
9	9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	29
10	10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	29
	10.1. Общие положения	29
	10.2. Генеральный план	27
	10.3. Заключительные положения	28
11	11. Заверение проектной организации (справка ГАП)	29
	12. Выводы	29
	Приложения	



1. Общие положения.

1.1. Цель подготовки градостроительного обоснования.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий (п. 1 ст. 1 ГРК РФ).

Градостроительное обоснование - документ, обосновывающий градостроительные, экологические и архитектурно-строительные требования к проектированию, строительству и (или) реконструкции градостроительных объектов для подготовки акта разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (внесение изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки, получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и(или) объекта капитального строительства, разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства) и(или) обоснования возможности использования земельного участка (территории) без размещения, строительства и(или) реконструкции объектов капитального строительства с определенным видом разрешенного использования, подготовленный в соответствии с действующим законодательством РФ, включая требования генерального плана, документации по планировке территории, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов территориальной зоны; или обосновывающий возможность эксплуатации существующего объекта капитального строительства и земельного участка с определенным видом разрешенного использования и др.).

Настоящее градостроительное обоснование подготовлено 27 июля 2021 года на основании заключенного между **ООО «Консультационный Центр»** (Подрядчик) и **Общество с ограниченной ответственностью «Издательство «Молот»** (Заказчик) договора подряда № 70-п от 16.06.2021 г. с целью обоснования возможности внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, внесения дополнительного вида в число условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в территориальной зоне коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ), а именно: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (описание вида согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 в ред. № П/0166 от 20.04.2021 г.): Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра).

Градостроительное обоснование выполнено в отношении принадлежащих **Заказчику** земельных участков и объектов недвижимого имущества, включая нежилые помещения площадью более 20 000 кв.м.: земельный участок площадью 35 127 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:33. Нежилое помещение площадью 20 077.4 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:157889. Земельный участок площадью 14 755 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142в КН 61:44:0070306:44. Нежилое здание (Технический корпус) площадью 477.1 кв.м. г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 142в КН 61:44:0000000:27171. Нежилое здание (Гараж) площадью 781.9 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142к КН 61:44:0000000:27166. Нежилое здание (Склад) площадью 109,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а, стр.37 КН 61:44:0000000:27172. Нежилое здание (Сторожевая) площадью 9,6 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:27173. Нежилое помещение площадью 20,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:157890. Сооружение по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:54. Земельный участок площадью 5 000 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142к, КН 61:44:0070306:74. Земельный участок площадью 19 926 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142г КН 61:44:0070306:86, на

ООО «Консультационный Центр», г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19, т. 245-66-55, 245-60-45, с. 8-928-613-55-00

Директор _____

В.С. Бурлова ГАП _____

Е.А. Самарина _____

основании предоставляемых Заказчиком технико-экономических показателей планируемых строительством объектов капитального строительства и их размещение на вышеуказанной территории приведенных в эскизном проекте реконструкции существующего нежилого здания (ранее издательство «Молот», типография), выполненном ООО «АД Проект» (Дорохов А.Д.), прилагаемые в составе градобоснования примеры визуализации реконструируемого объекта размещены на официальном сайте компании: adorohov.com. Выписки из ЕГРН на вышеуказанные объекты недвижимости предоставлены Заказчиком и прилагаются в составе исходных данных к настоящему градостроительному обоснованию.

В целях оптимизации использования существующей территории заявителем принято решение:

1) о реконструкции существующих зданий и сооружений в целях строительства объектов торговли;

2) установлении соответствующего вида разрешенного использования существующим земельным участкам «Объекты торговли (торговые центра, торгово-развлекательные центры (комплексы))».

В соответствии со ст. 30 ГРК РФ Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях: 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований; 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки регламентируется положениями ГРК РФ (ст. ст. 31, 32 и 33 ГРК РФ), далее по тексту «ПЗЗ»/ «ПЗЗ г. Ростова-на-Дону».

В числе основания для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки в п. 2 ч. 2 ст. 33 ГРК РФ указано поступление предложений об изменении градостроительных регламентов.

Согласно пункту 5 части 3 статьи 33 ГРК РФ предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Согласно части 3.3. ст. 33 ГРК РФ в целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 ст. 33 ГРК РФ, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации (п. 4 ст. 33 ГРК РФ).

Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям (ч. 5 ст. 33 ГРК РФ).

В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГРК РФ, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий (ч. 8 ст. 33 ГРК РФ).

В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 ГРК РФ, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным ч.8 ст. 33 ГРК РФ, не требуется (ч. 9 ст. 33 ГРК РФ).

Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с ч. 9 ст. 33 ЗК РФ в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного ч. 8 ст. 33 ЗК РФ, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГРК РФ оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки (ч. 10 ст. 33 ГРК РФ).

Как уже указывалось выше, пунктом 5 части 3 статьи 33 ГРК РФ установлено, что предложения о внесении изменений в ПЗЗ в комиссию направляются физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Внесение изменений в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону в части внесения дополнительного вида в число условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в территориальной зоне коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ), а именно: **«Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))»** необходимо для предоставления **Заказчику** возможности получения разрешения на условно разрешенный вид использования для земельных участков КН 61:44:0070306:86, КН 61:44:0070306:44, КН 61:44:0070306:33, КН 61:44:0070306:74.

Указанные мероприятия в отношении земельных участков КН 61:44:0070306:86, КН 61:44:0070306:44, КН 61:44:0070306:33, КН 61:44:0070306:74 необходимы для обеспечения их эффективного использования, реализации права заказчика на их застройку.

Порядок внесения изменений в Правила землепользования г. Ростова-на-Дону регламентируется главой 5 Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденных Решением № 605 от 21.12.2018 г. Ростовской-на-Дону Городской Дума (в ред. от 27.04.2021 г. № 105), далее по тексту «ПЗЗ» / «ПЗЗ г. Ростова-на-Дону».

Согласно ч. 1 ст. 12 ПЗЗ внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном ст. ст. 31-33 ГРК РФ.

В случае внесения изменений в Правила в соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 33 ГРК РФ заявитель (физическое или юридическое лицо) для обоснования испрашиваемых изменений представляет в Комиссию предложение с приложением материалов по его обоснованию.

В зависимости от испрашиваемых изменений в качестве материалов по обоснованию прилагаются:

1) Градостроительный план земельного участка и (или) иные графические, текстовые материалы (пояснительная записка), правоустанавливающие и (или) правоподтверждающие документы;

2) Градостроительное обоснование, в случаях если:

а) изменения связаны с обеспечением устойчивого развития части территории города Ростова-на-Дону и (или) элемента планировочной структуры;

б) рассматриваемая часть территории г. Ростова-на-Дону и (или) элемент планировочной структуры включают в себя несколько территориальных зон и (или) земельных участков;

в) градостроительный регламент, действие которого распространено на территориальную зону и (или) земельный участок (участки) в составе рассматриваемой части территории города Ростова-на-Дону не устанавливает предельное максимальное значение размера земельного участка.

2. Градостроительное обоснование должно быть разработано на основании сведений, запрашиваемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее - Департамент), с учетом:

- проектных предложений Генерального плана;

- Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону;

- документации по планировке территории (при наличии);

- сведений, запрашиваемых в уполномоченных организациях (эксплуатирующих и сетевых), в части обеспеченности территории социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Градостроительное обоснование должно содержать:

1) материалы текстовые (с соответствующими расчетами) и графические (обосновывающие испрашиваемые изменения с точки зрения: экологических и архитектурных требований; обстоятельств, определенных наличием или отсутствием зон с особыми условиями использования территорий);

2) предлагаемые градостроительные регламенты и (или) изменения в действующие градостроительные регламенты;

3) предлагаемые границы территориальных зон и (или) изменения в существующие границы территориальных зон.

В Комиссию градостроительное обоснование предоставляется заявителем с заключением Департамента о возможности внесения испрашиваемых изменений в Правила. При этом внесение изменений в Правила возможно при условии дальнейшей разработки в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке документации по планировке территории (ст. 12 ПЗЗ).

1.2. Перечень используемых нормативно-правовых актов.

Градостроительное обоснование выполнено в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

1) "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. от 30.04.2021), далее «ГРК РФ»;

2) "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 30.04.2021), далее по тексту «ЗК РФ»;

- 3). Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года (в ред. от 30.04.2021 г. № 117-ФЗ);
- 4). Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону (утверждены Решением Ростовской-на-Дону городской Думы № 605 от 21.12.2018 г., в ред. от 27.04.2021 г.);
- 5). Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», утвержден Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985;
- 6). СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 19.09.2019 N 557/пр. Изменения № 2, утв. Приказом Минстроя России от 19.12.2019 г. № 824/пр);
- 7). Приказ МЧС РФ от 24.04.2013 г. № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.131130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в ред. Приказа МЧС РФ от 14.02.2020 г. № 89);
- 8). СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 г., утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 г. N 798/пр (ред. от 10.02.2017) – утрачивает силу с 01.07.2021 года, за исключением пунктов, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 985 от 04.07.2020 г., до внесения соответствующих изменений в указанный перечень в связи с изданием Приказа Минстроя № 904/пр от 30.12.2020 г., утвердившего новый свод правил;
- 9). СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», (СНиП 35-01-2001) Утвержден и введен в действие Приказом Минстроя РФ от 30.12.2020 г. N 904/пр, вступает в силу с 01.07.2021 г.;
- 10) приказ Министерства энергетики РФ от 08.07.2002 г. № 204 «Об утверждении Правил устройства электроустановок»;
- 11) иными действующими нормативно-правовыми актами РФ.

1.3. Исходные данные для проектирования:

1. Договор подряда на выполнение проектных работ № 70-п от 16.06.2021 г.;
2. Эскизные проект реконструкции существующего здания (типография «Молот»), выполненный ООО «АД ПРОЕКТ», включая визуализацию ОКС;
3. Выписки из ЕГРН «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» на следующие земельные участки: КН 61:44:0070306:86, КН 61:44:0070306:44, КН 61:44:0070306:33, КН 61:44:0070306:74;
4. Выписка из ЕГРН «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости» от 15.08.2017 г. на нежилое здание КН 61:44:0000000:27172, площадью 109,7 кв.м.;
5. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2021 г. на нежилое помещение, КН 61:44:0000000:157889, площадью 20 077,4 кв.м.;
6. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.08.2017 г. на нежилое здание, сторожевая, КН 61:44:0000000:27173, площадью 9,6 кв.м.;
7. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.08.2017 г. на нежилое помещение КН 61:44:0000000:157890, площадью 20,7 кв.м.;
8. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.08.2017 г. на сооружение (дымовая труба), КН 61:44:0070306:54, протяженностью 36 м, площадью 20,3 кв.м., Литера А10;
9. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2021 г. на нежилое здание, КН 61:44:0000000:27171, площадью 477,1 кв.м.;
10. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 11.01.2018 г. на нежилое здание, гараж, КН 61:44:0000000:27166, площадью 781,9 кв.м.;
11. Градостроительный план земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1006, выдан ДАиГ г. Ростова-на-Дону, 12.05.2021 г. на земельный участок КН 61:44:0070306:33;

12. Градостроительный план земельного участка № RU61310000-0873, выдан ДАиГ г. Ростова-на-Дону, 18.04.2019 г. на земельный участок КН 61:44:0070306:44;
13. Градостроительный план земельного участка градостроительный план № RU61310000-0878, выдан ДАиГ г. Ростова-на-Дону, от 18.04.2019 г. на земельный участок КН 61:44:0070306:86;
14. Схема застройки проектируемой территории, предоставленная Заказчиком, разработанная АД проект;
15. Сведения системы ИСОГД г. Ростова-на-Дону (предоставлены в электронном виде посредством их направления на электронную почту ООО «Консультационный Центр» (Vburlova@vandex.ru)):

- Ответы ДАиГ г. Ростова-на-Дону о предоставлении информации в отношении земельных участков, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а (61:44:0070306:33) от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; ул. Доватора, 142в (61:44:0070306:44) от 17.06.2021 № 59-34-2/22981; ул. Доватора, 142г (61:44:0070306:86) от 17.06.2021 № 59-34-2/22990; ул. Доватора, 142к (КН 61:44:0070306:74) от 17.06.2021 г. исх. № 59-34-2/22894;

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 19.03.2021 № 220 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейного объекта: «Реконструкция ВЛ 110 кВ Р-20 – Р19 I цепь и ВЛ 110 кВ Р-20 – Р19 II цепь на участке от ПС 110 кВ Р19 до вновь устанавливаемой опоры в западной части г. Ростова-на-Дону» (от 17.06.2021 г. № 59-34-2/22948);

- Выписки из Правил землепользования и застройки города Ростов-на-Дону (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы № 605 от 21.12.2018 г. (в ред. от 27.04.2021 г.) в отношении земельных участков, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а (61:44:0070306:33) от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; ул. Доватора, 142в (61:44:0070306:44) от 17.06.2021 № 59-34-2/22981; ул. Доватора, 142г (61:44:0070306:86) от 17.06.2021 № 59-34-2/22990;

- Карты функциональных зон г. Ростова-на-Дону (выписка из Генерального плана города Ростова-на-Дону в ред. от 14.08.2018) от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; от 17.06.2021 № 59-34-2/22981; от 17.06.2021 № 59-34-2/22990;

- Схемы зон градостроительного регулирования на территории г. Ростова-на-Дону (зона регулирования архитектурной среды) из Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; от 17.06.2021 № 59-34-2/22981; от 17.06.2021 № 59-34-2/22990;

- Схемы зон с особыми условиями использования территории, выделенных по условиям охраны окружающей среды (фрагмент) из Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. № 605 от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; от 17.06.2021 № 59-34-2/22981; от 17.06.2021 № 59-34-2/22990;

- Схемы зон с особыми условиями использования территории, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия из Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. № 605 от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; от 17.06.2021 № 59-34-2/22981; от 17.06.2021 № 59-34-2/22990;

- Сведения ИСОГД топографическая съемка земельного участка с границами земельного участка от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; от 17.06.2021 № 59-34-2/22981; от 17.06.2021 № 59-34-2/22990;

- Схемы территории, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (фрагмент), выдана ДАиГ г. Ростова-на-Дону от 17.06.2021 № 59-34-2/22948; от 17.06.2021 г. № 59-34-2/22981; от 17.06.2021 г. № 59-34-2/22990.

1.4. Характеристика проектируемой территории.

В соответствии с ответом ДАиГ г. Ростова-на-Дону о предоставлении информации в отношении земельных участков, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора 142а, КН 61:44:0070306:33, от 17.06.2021 № 59-34-2/22948 (получен по электронной почте):

Запрашиваемый земельный участок входит в территорию, на которой проекты планировки и межевания утверждены Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 19.03.2021

ООО «Консультационный Центр», г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19, т. 245-66-55, 245-60-45, с. 8-928-613-55-00

Директор

В.С. Бурлова ГАП

Е.А. Самарина

№ 220 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейного объекта: «Реконструкция ВЛ 110 кВ Р-20 – Р19 I цепь и ВЛ 110 кВ Р-20 – Р19 II цепь на участке от ПС 110 кВ Р19 до вновь устанавливаемой опоры в западной части г. Ростова-на-Дону».

Также указанный участок входит в границы документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) для размещения линейного объекта: «Строительство третьей очереди канализационного коллектора № 53 города Ростова-на-Дону» (IV этап) по ул. Доватора (7-й проезд) – 7-й Магистральной жилого района «Левенцовский» – ул. Еременко от 7-й Магистральной до ул. Сормовская, по ул. 339-й Стрелковой Дивизии от 7-й Магистральной до ул. Малиновского, по ул. Доватора – ул. Малиновского до района КНС «Малиновского», утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 03.04.2015 № 220.

Вышеуказанным проектами планировки территории утверждены красные линии, в том числе по восточной и южной границам земельного участка КН 61:44:0070306:33, а также по восточной границе земельного участка 61:44:0070306:44 принадлежащих Заказчику. Указанная красная линия частично пересекает юго-восточную часть участка КН 61:44:0070306:33. Данные красные линии установлены в целях определения границ территорий общего пользования и границ размещения линейных объектов (инженерных коммуникаций).

В соответствии с **ответом ДАиГ г. Ростова-на-Дону** о предоставлении информации в отношении земельных участков, расположенных по адресу: **г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора 142а, 142в, 142г, 142к от 17.06.2021 № 59-34-2/22948, № 59-34-2/22990, № 59-34-2/22981, № 59-34-2/22894** (получены по электронной почте):

Земельные участки, по запрашиваемому адресу, для государственных и муниципальных нужд не резервировались, решения об их изъятии не принимались.

Сведения о разрешении на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на запрашиваемом земельном участке в Департаменте отсутствуют.

ДАиГ г. Ростова-на-Дону были разработаны:

1. Градостроительный план земельного участка № РФ-61-3-10-0-00-2021-1006, выдан ДАиГ г. Ростова-на-Дону, 12.05.2021 г. на земельный участок КН 61:44:0070306:33;
2. Градостроительный план земельного участка № RU61310000-0873, выдан ДАиГ г. Ростова-на-Дону, 18.04.2019 г. на земельный участок КН 61:44:0070306:44;
3. Градостроительный план земельного участка градостроительный план № RU61310000-0878, выдан ДАиГ г. Ростова-на-Дону, от 18.04.2019г. на земельный участок КН 61:44:0070306:86.

Сведения о принятых документах о разрешении проектирования и строительства объектов капитального строительства на запрашиваемом земельном в Департаменте отсутствуют.

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 ЗК РФ «Состав земель в Российской Федерации» по целевому назначению земли в РФ подразделяются на категории: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; 4) земли особо охраняемых территорий и объектов; 5) земли лесного фонда; 6) земли водного фонда; 7) земли запаса.

Земли, указанные в пункте 1 статьи 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (п. 2 ст. 7 ЗК РФ).

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии с **Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. (в ред. Приказов № П/0412, № П/0166 от 20.04.2021 г.**



Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков":

- 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра).

21 декабря 2018 года Ростовской-на-Дону Городской Думой было принято решение «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, в соответствии с которыми земельные участки с КН 61:44:0070306:33, 61:44:0070306:44, КН 61:44:0070306:86, КН 61:44:0070306:74, площадью 35 127 кв.м, площадью 14 755 кв.м., площадью 19926 кв.м. и площадью соответственно, расположены в коммунальной, производственной, инженерно-транспортной зоне (ПКТ).

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

В соответствии со ст. 37 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ПКТ включены: административные здания, религиозное обслуживание, деловое управление, рынки (объекты капитального строительства, сооружения для организации постоянно или временной торговли (ярмарка, рынок, базар); магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м.); объекты дорожного сервиса; склады и другие.

Однако в составе основных и условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствует вид разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» - 4.2.

Между тем, согласно Приказу Управления Росреестра РФ «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования» в число видов разрешенного использования, отнесенных «предпринимательству» включен испрашиваемый вид:

Наименование ВРИЗУ <1>	Описание вида разрешенного использования земельного участка <2>	Код <3>
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	4.0
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с	4.3

(в ред. Приказа Росреестра от 20.04.2021 N П/0166)



	Стр. № 12 Градостроительного обоснования возможности внесения изменений в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону № 70-п-2021	
	учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечение	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8.3
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
 ООО «Консультационный Центр», г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19, т. 245-66-55, 245-60-45, с. 8-928-613-55-00 Директор В.С. Бурлова ГАП Е.А. Самарина		

Внесение изменений в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону в части внесения дополнительного вида в число условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в территориальной зоне коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ), а именно: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» необходимо для дальнейшего установления указанного вида разрешенного использования путем получения разрешения на установление условно-разрешенного вида использования для земельных участков с КН 61:44:0070306:86, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:33.

Земельные участки с КН 61:44:0070306:86 и 61:44:0070306:44, площадью 35 127 кв.м, площадью 14 755 кв.м и площадью 5 000 кв.м (категория земель: земли населенных пунктов; установленный вид разрешенного использования: «Для эксплуатации производственных помещений и под перспективное строительство» принадлежат на праве аренды и на праве собственности ООО «Издательство «Молот» (Заказчику, см. прилагаемые выписки из ЕГРН).

Адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а, 142в, 142г.

Согласно данным публичной кадастровой карты земельные участки граничат со следующими земельными участками:

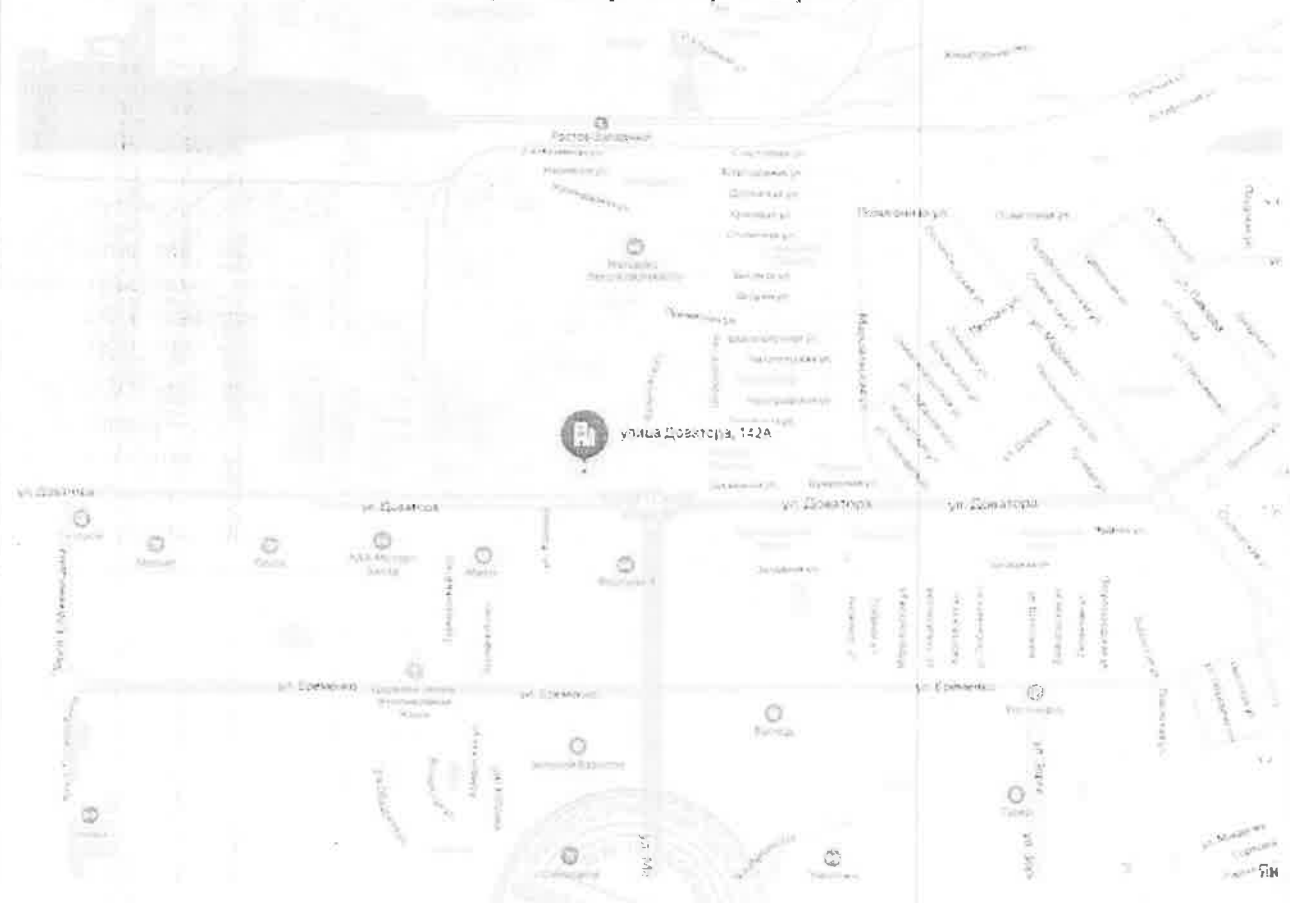
- с севера — внутриквартальной территорией и земельными участками КН 61:44:0070306:85, 61:44:0070306:46, 61:44:0070306:32, 61:44:0070306:62 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации производственных помещений и под перспективное строительство»;

- с востока — внутриквартальной территорией и земельными участками КН 61:44:0070306:59, 61:44:0070306:62 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации производственных помещений и под перспективное строительство» и территорией общего пользования — ул. Малиновского;

- с запада — территорией общего пользования — ул. Доватора;

- с юга — территорией общего пользования — ул. Доватора.

Территория квартала благоустроена. дороги асфальтированы.



Земельный участок 61:44:0070306:86

Для эксплуатации производственных помещений и под перспективное строительство

Информация

Объект недвижимости
Земельный участок
Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Ростов-на-Дону", город Ростов-на-Дону, улица Доватора, №142г
19 000 кв. м
Учтенный
Земли населенных пунктов
Для размещения производственных помещений и под перспективное строительство
Частная собственность

30.12.2020

54 456 510,43 руб.

12.12.2019

10.11.2019



Участок 61:44:0070306:74

Земельный участок 61:44:0070306:74

Для эксплуатации производственных помещений и под перспективное строительство

Информация

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Ростов-на-Дону", город Ростов-на-Дону, улица Доватора, №142к
5 000 кв. м
Учтенный
Земли населенных пунктов
Для размещения производственных зданий
Для эксплуатации производственных помещений и под перспективное строительство
Частная собственность



1.5. Генеральный план г. Ростова-на-Дону.

Согласно выписке из Генерального плана города Ростова-на-Дону (выдана ДАиГ г. Ростова-на-Дону, исх. от 17.06.2021 № 59-34-2/22948, № 59-34-2/22990, № 59-34-2/22981) земельные участки КН 61:44:0070306:86, КН 61:44:0070306:44, КН 61:44:0070306:33, КН 61:44:0070306:74, расположены в границах функциональной производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

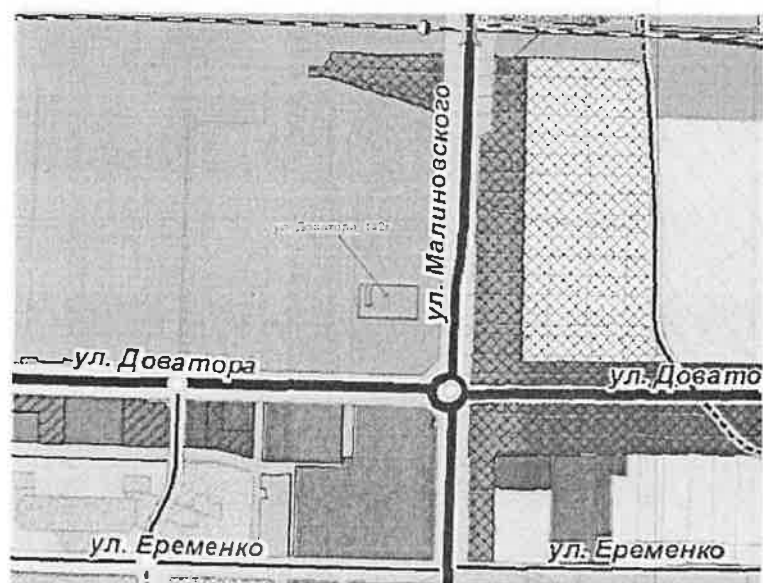
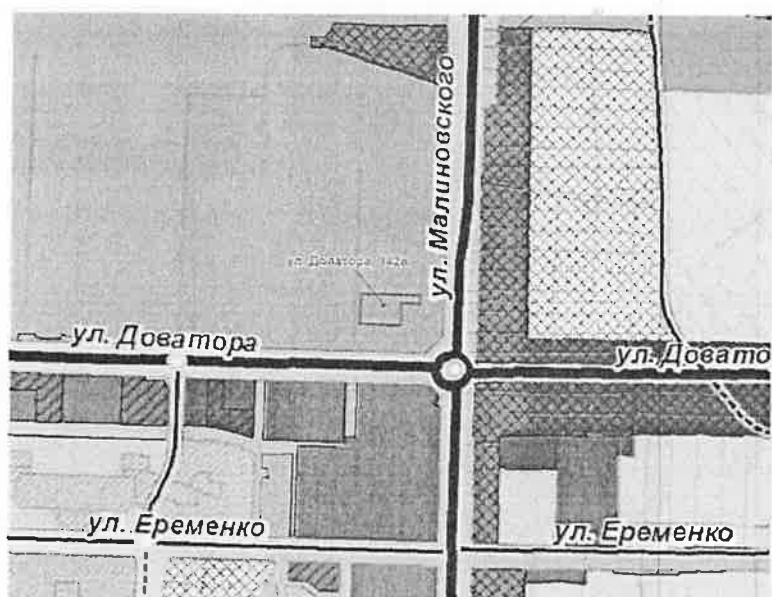
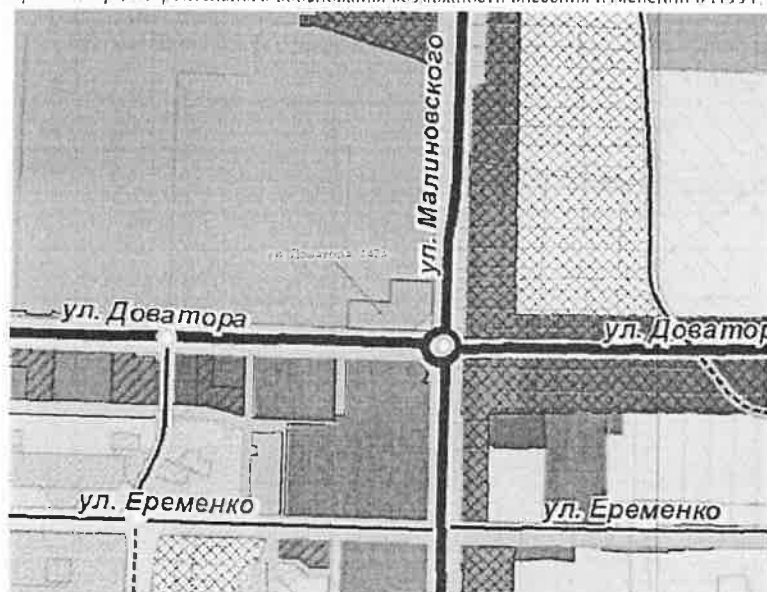


ООО «Консультационный Центр», г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19, т. 245-66-55, 245-60-45, с. 8-928-613-55-00

Директор

В.С. Бурлова ГАП

Е.А. Самарина





Параметры производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

Тип зоны	Класс опасности предприятия	Размер СЗЗ, м	Коэффициент застройки
Зона производственных объектов	1 - 5	1000 - 50	0.8
Зона коммунально-складских объектов	4 - 5	100 - 50	0.6
Зона объектов инженерной инфраструктуры	-	-	-

Перечень объектов, включаемых в указанную зону, не приводится, сведения о возможном размещении объектов торговли отсутствуют.

Согласно **ч. 7 ст. 35 ГРК РФ** «Виды и состав территориальных зон». В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- 1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- 2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов (ч. 8 ст. 35 ГРК).

В соответствии с ч. 15 ст. 35 ГРК РФ:

«15. Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.»

Таким образом, размещение торговых объектов в границах функциональной производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур возможно.

В соответствии с положениями ст. 2 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности и издаваемые в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются в том числе на принципах обеспечения комплексного и устойчивого развития территории на основе территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, осуществления градостроительной

деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Устойчивое развитие территорий заключается в обеспечении при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (п. 3 ст. 1 ГрК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 9 ГрК РФ территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В силу ч. 3 ст. 9 ГрК РФ документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений.

Следовательно, в целях обеспечения гармоничного развития территорий при разработке документов территориального планирования необходимо обеспечить соблюдение баланса между общественными интересами и правами частных лиц путем согласования этих прав и интересов, в том числе в сфере обеспечения благоприятных условий жизни.

Пунктом 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ предусмотрено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения.

Согласно положениям ч. 3 ст. 9, чч. 9 и 10 ст. 31, п. 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ должен быть соблюден принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану как основополагающему документу территориального планирования, производным от которого является требование о соответствии территориальных зон функциональным зонам, определенным генеральным планом.

Из системного толкования положений пп. 2, 5, 6, 7 и 8 ст. 1, ч. 15 ст. 35 ГрК РФ следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам. Данная правовая позиция приведена в Определении ВС РФ от 1 августа 2018 г. N 41-КГ18-12.

1.6. Правила землепользования и застройки.

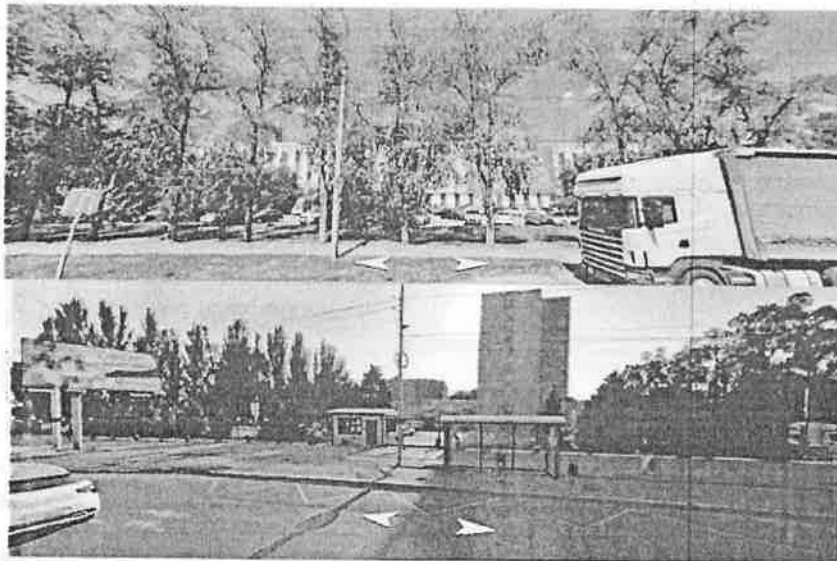
В соответствии с Выпиской из Правил землепользования и застройки г. Ростов-на-Дону (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы № 605 от 21.12.2018 г., в ред. от 27.04.2020 г.) (исх. ДАиГ от 17.06.2021 № 59-34-2/22948, № 59-34-2/22990, № 59-34-2/22981) земельные участки с КН 61:44:0070306:86, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:33, площадью 35 127 кв.м, площадью 14 755 кв.м и площадью 5 000 кв.м соответственно расположены в следующей территориальной зоне: коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона (ПКТ).

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

На земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, включая нежилые помещения площадью более 20 000 кв.м.: земельный участок площадью 35 127 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:33, Нежилое помещение площадью 20 077.4 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:157889, земельный участок площадью 14 755 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142в КН 61:44:0070306:44, Нежилое здание (Технический корпус) площадью 477.1 кв.м. г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 142в КН 61:44:0000000:27171, Нежилое здание (Гараж) площадью 781.9 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142к КН 61:44:0000000:27166, Нежилое здание (Склад)



площадью 109,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а, строен.37 КН 61:44:0000000:27172, Нежилое здание (Сторожевая) площадью 9,6 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:27173, Нежилое помещение площадью 20,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:157890, Сооружение по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:54, земельный участок площадью 5 000 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142к КН 61:44:0070306:74, земельный участок площадью 19 926 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142г КН 61:44:0070306:86.



Вид разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центра, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (4.2) Описание вида: Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра) не входит в число основных или условных видов разрешенного использования территориальной зоны ПКТ, предельные параметры отсутствуют.

При этом, как уже указывалось выше, согласно регламенту ПЗЗ г. Ростова-на-Дону в число основных видов разрешенного использования в зоне ПКТ входит множество различных видов разрешенного использования, в том числе:

- «Рынки» (4.3). описание вида: Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

- «Магазины» (4.1) описание вида: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м))

- «Склады» (6.9). описание вида: Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

- «Деловое управление» (4.1) описание вида: Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности))»



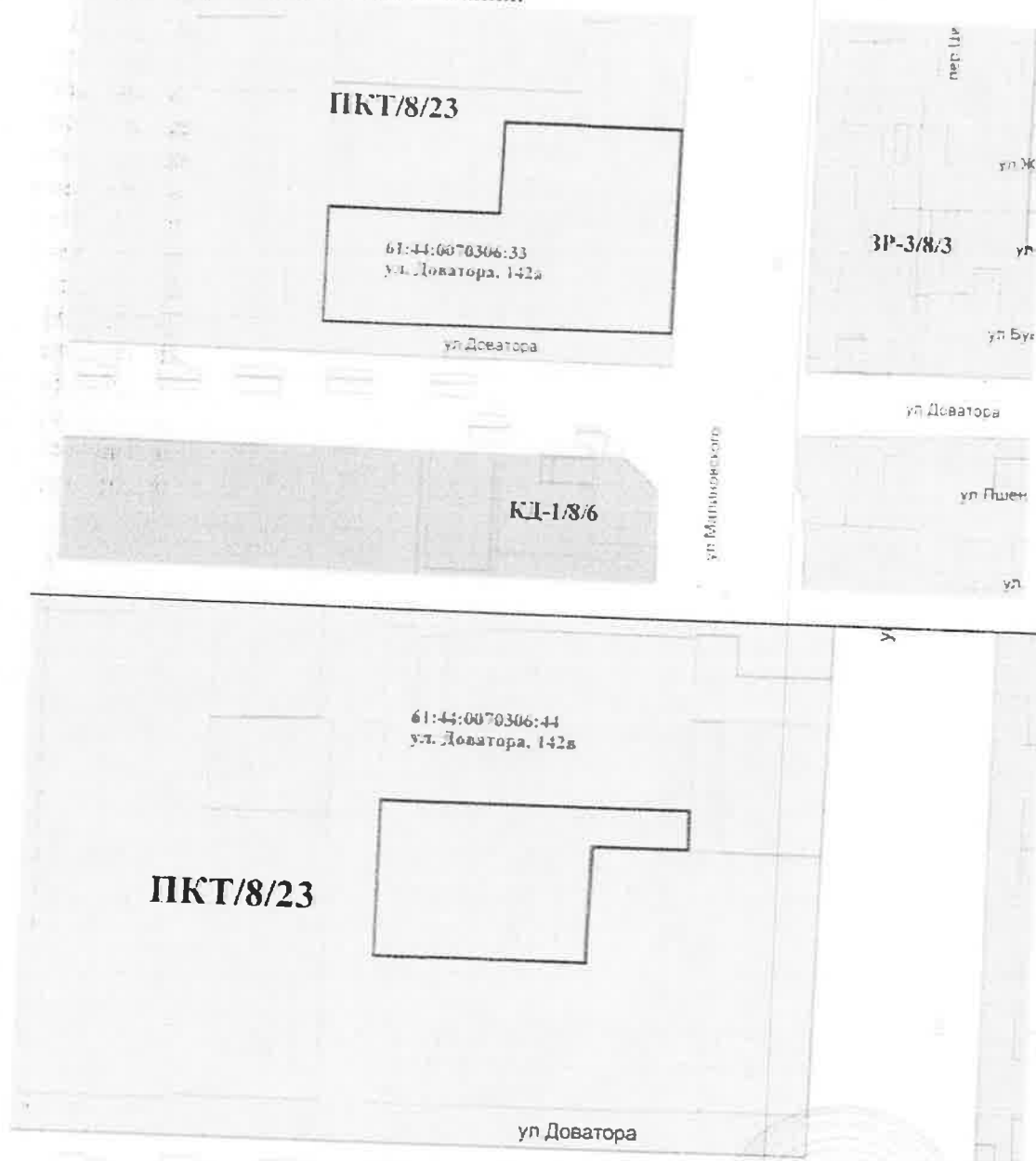
В число условно-разрешенных видов входит:

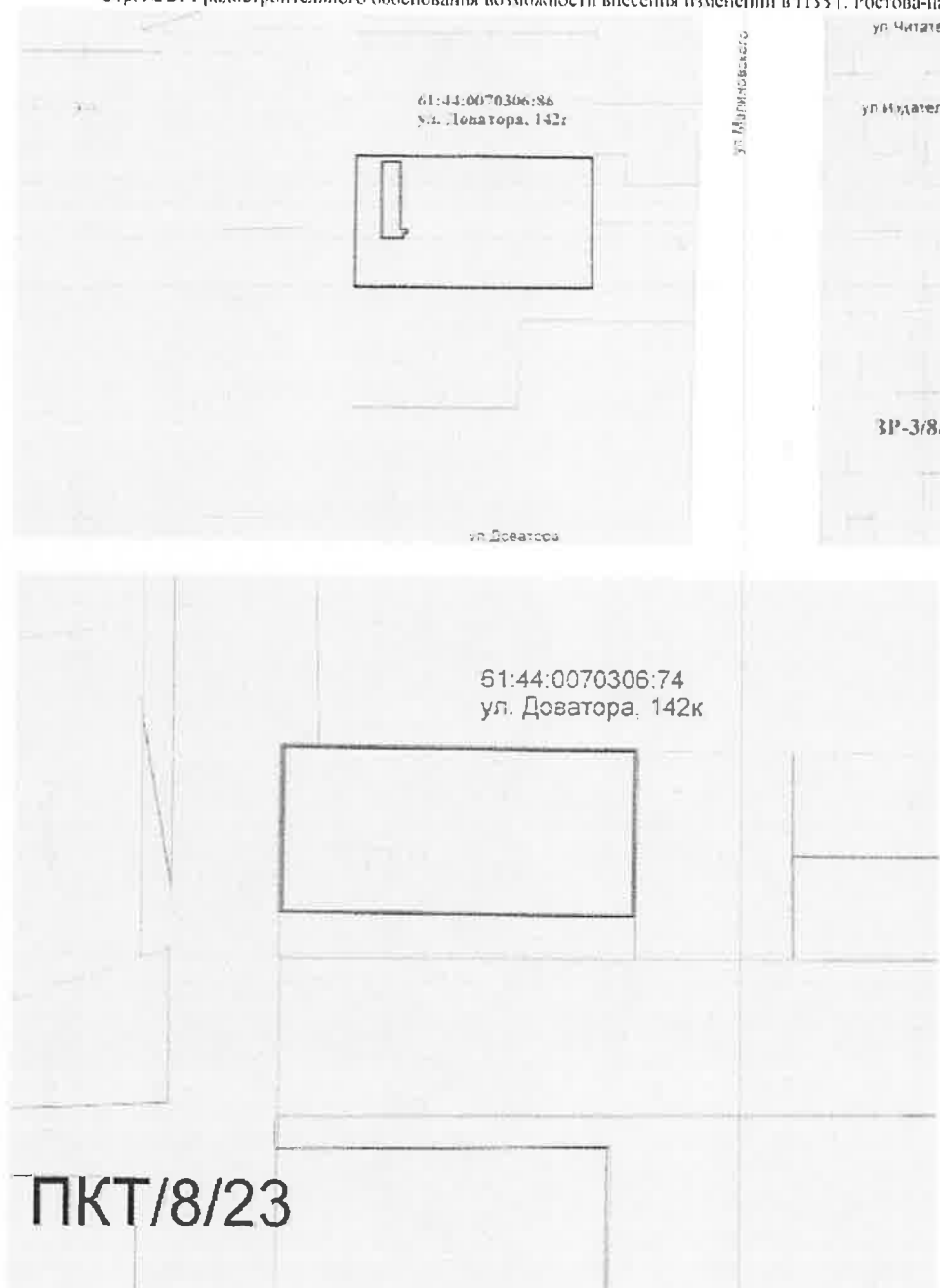
- «Общественное питание» (4.6) описание вида: Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Настоящим градостроительным обоснованием предлагается внесение изменений в градостроительные регламенты ПЗЗ в части внесения дополнительного вида в число условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в территориальной зоне коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ), а именно: «Объекты торговли (торговые центра, торгово-развлекательные центры (комплексы))».

Однако, согласно Приказу Управления Росреестра РФ «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования» в число видов разрешенного использования, отнесенных «предпринимательству» наряду с вышеуказанными ВРИЗУ включен испрашиваемый вид разрешенного использования, следовательно, его включения в градостроительный регламент данной территориальной зоны возможно.

Предлагаемые изменения в градостроительные регламенты прилагаются в составе настоящего градостроительного обоснования.





В соответствии с ПЗЗ г. Ростова-на-Дону вид разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (4.2) включен в перечень основных видов разрешенного использования в следующих территориальных зонах:

Статья 32. Градостроительный регламент территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1);

Статья 33. Градостроительный регламент территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения второго типа (КД-2)

Статья 35. Градостроительный регламент территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД)

Статья 36. Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ)

Статья 47. Градостроительный регламент территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2)

Статья 49. Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)

Статья 51. Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра



третьего типа (П-3)

Статья 61. Градостроительный регламент территориальной зоны речного фасада (РФ).

И в составе условно-разрешенных видов:

Статья 58. Градостроительный регламент территориальной зоны многофункциональной застройки вдоль реки Темерник второго типа (МФ-2).

Градостроительные регламенты территориальных зон, в составе которых содержится данный вид, устанавливают следующие предельные (минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Зона КД-1,
в подзонах «А»

№ п /	Коды видов разрешенно го использован ия	Площадь земельного участка** (га)		Макси- маль ный процент застройк и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Макси мальная высота зданий, строс ний и сооружен ий (м)	Мини мальный процент озелене ния земель ных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
4	4.2	Не нормируе тся	2	40	1	3	18	25

в подзонах «Б»

1	4.2	Не нормируе тся	Не нормир уется	80	1	5	30	25
---	-----	-----------------------	-----------------------	----	---	---	----	----

в подзонах «В»

1	4.2	Не нормирует ся	Не нормир уется	80***	1	5	30	15***
---	-----	-----------------------	-----------------------	-------	---	---	----	-------

*** Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. При реконструкции объекта капитального строительства процент застройки может быть увеличен до 100% при условии компенсации озеленения земельного участка на прилегающей территории на расстоянии не более 12 м.

в подзонах «Г»

1	4.2	Не нормирует ся	Не нормир уется	80	Не нормируе тся	0*	0*	25
---	-----	-----------------------	-----------------------	----	-----------------------	----	----	----

* Допускаются только подземные этажи.

КД-2

1	4.2	Не нормирует ся	Не нормир уется	80	1	5	30	15
---	-----	-----------------------	-----------------------	----	---	---	----	----

ПД

2	4.2	Не нормирует ся	Не нормир уется	60**	Не нормируе тся	5	Не нормируе тся*	Не нормируетс я
---	-----	-----------------------	-----------------------	------	-----------------------	---	------------------------	-----------------------

* За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

** Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. При реконструкции объекта капитального строительства процент застройки может быть

увеличен до 80 %.

ПО-2

5	4.2	Не нормируется	Не нормируется	80	1	5	Не нормируется*	15
---	-----	----------------	----------------	----	---	---	-----------------	----

* За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

Ц-1

4	4.2	Не нормируется	Не нормируется	80**	1	5	28	Не нормируется
---	-----	----------------	----------------	------	---	---	----	----------------

Ц-3

4	4.2	Не нормируется	Не нормируется	80	1	5	Не нормируется*	15
---	-----	----------------	----------------	----	---	---	-----------------	----

ОЖ

5	4.2	Не нормируется	Не нормируется	60	1	5	25	15
---	-----	----------------	----------------	----	---	---	----	----

МФ-2

4	4.2	Не нормируется	Не нормируется	40**	1	5	23	25***
---	-----	----------------	----------------	------	---	---	----	-------

**Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. Максимальный процент застройки может быть увеличен до 60 % при разработке документации по планировке территории.

*** Минимальный процент озеленения может быть уменьшен до 20% при разработке документации по планировке территории РФ

8	4.2	Не нормируется	Не нормируется	70**	1	5	20	25**
---	-----	----------------	----------------	------	---	---	----	------

** При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

Также регламентами установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Торговая площадь

Вид разрешенного использования	Минимальная торговая площадь	Максимальная торговая площадь
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.2	5000 кв. м	не ограничена

Исходя из вышеизложенного, настоящим градостроительным обоснованием к установлению предлагаются следующие предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ПКТ для вида разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (4.2) Описание вида: Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра):

№ п / п	Коды видов разрешенног о использован ия	Площадь земельного участка** (га)		Макси- маль ный процент застройк и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Макси мальная высота зданий, строе ний и сооружен ий (м)	Мини мальный процент озелене ния земель ных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	4.2	Не нормирует ся	Не нормир уется	60**	Не нормируе тся	5	Не нормируе тся*	Не нормиру ется

* За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

** Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. При реконструкции объекта капитального строительства процент застройки может быть увеличен до 80%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Торговая площадь

Вид разрешенного использования	Минимальная торговая площадь	Максимальная торговая площадь
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.2	5000 кв. м	не ограничена

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (п. 9 ст. 1 ГРК РФ).

В соответствии с п. 6 ст. 30 ГРК РФ «Правила землепользования и застройки» в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой

устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

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 (п. 1 ст. 36 ГРК РФ). Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (п. 3 ст. 36 ГПК РФ).

Частью 1 статьи 37 ГРК РФ установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а именно:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (п. 3 ст. 37 ГРК РФ).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (п. 4 ст. 37 ГРК РФ).

Согласно п. 1 ст. 38 ГРК РФ Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 статьи 38 ГРК РФ предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (п. 1.2. ст. 38 ГРК РФ).

Размеры и параметры, их сочетания, устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Согласно п. 11, ст. 1 ЗК РФ к числу основных принципов земельного законодательства РФ относится принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ «Права собственников земельных участков на использование земельных участков» собственник земельного участка имеет право: возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением



требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу статьи 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с частью 1 статьи 43 ЗК РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено ЗК РФ, федеральными законами.

В соответствии с частью 8 статьи 85 ЗК РФ «Состав земель населенных пунктов и зонирование территории» земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на принципах, поименованных в статье 2 ГрК РФ, к числу которых относятся, в частности: осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов (пункт 7); осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам (пункт 8); осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий (пункт 10).

Все вышеуказанные принципы градостроительного законодательства в полном объеме соблюдены при разработке настоящего градостроительного обоснования.

1.7. Зоны с особыми условиями.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону от 21.12.2018 № 605, все рассматриваемые земельные участки находятся в зонах с особыми условиями использования территории.

Согласно п. 4 ст. 1 ГрК РФ зоны с особыми условиями использования территорий - это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В сведениях ИСОГД г. Ростова-на-Дону приведена информация об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе если земельные участки полностью или частично расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно пункту 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ФЗ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г., далее по тексту «ГрК РФ») зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

1.7.1. По вопросу расположения участков и объектов в приаэродромных территориях.

- земельные участки полностью расположены в границах приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», экспериментальной авиации «Батайск» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону»).

- земельные участки полностью расположены в границах подзоны № 6 приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный», утв. Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018) (ограничения использования земельных участков не применяются до внесения сведений о границах и ограничениях в ЕГРН).

Правовые основания использования воздушного пространства Российской Федерации и деятельности в области авиации, устанавливаются Воздушным кодексом Российской Федерации (ФЗ № 60-ФЗ от 19.03.1997 г., в ред. далее по тексту «ВК РФ»).

Под воздушным пространством РФ понимается воздушное пространство над территорией РФ, в том числе воздушное пространство над внутренними водами и территориальным морем (п. 2 ст. 1 ВК РФ).

Использование воздушного пространства представляет собой деятельность, в процессе которой осуществляются перемещение в воздушном пространстве различных материальных объектов (воздушных судов, ракет и других объектов), а также другая деятельность (строительство высотных сооружений, деятельность, в процессе которой происходят электромагнитные и другие излучения, выброс в атмосферу веществ, ухудшающих видимость, проведение взрывных работ и тому подобное), которая может представлять угрозу безопасности воздушного движения (п. 1 ст. 11 ВК РФ). Пользователями воздушного пространства являются граждане и юридические лица, наделенные в установленном порядке правом на осуществление деятельности по использованию воздушного пространства (п. 2 ст. 11 ВК РФ).

Государственное регулирование использования воздушного пространства - это установление государством общих правил осуществления такой деятельности. Организация и проведение государственного контроля (надзора) в области использования воздушного пространства, а также установление ответственности за нарушения правил использования воздушного пространства (п. 1 ст. 12 ВК РФ). Согласно п. 2 ст. 12 ВК РФ государственное регулирование использования воздушного пространства осуществляется уполномоченным органом в области использования воздушного пространства.

Постановлением Правительства РФ от 28.08.2015 г. № 901 утверждено «Положение о единой системе организации воздушного движения РФ», согласно п. 5 которого руководящим органом Единой системы является Федеральное агентство воздушного транспорта, которое в целях обеспечения устойчивой и непрерывной работы Единой системы осуществляет руководство ее функционированием.

Постановлением правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 (в ред. от 13.06.2018 г. № 675) утверждены Правила использования воздушного пространства РФ, устанавливающие порядок использования воздушного пространства РФ в интересах экономики и обороны страны, в целях удовлетворения потребностей пользователей воздушного пространства, обеспечения безопасности использования воздушного пространства.

Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории (ст. 1 Правил).

Использование воздушного пространства - деятельность, в процессе которой осуществляется перемещение в воздушном пространстве различных материальных объектов (воздушных судов, ракет и других объектов), а также другая деятельность (строительство высотных сооружений, деятельность, в процессе которой происходят электромагнитные и другие излучения, выброс в атмосферу веществ, ухудшающих видимость, проведение взрывных работ и т.п.), которая может представлять угрозу безопасности воздушного движения (п. 2 Правил использования воздушного пространства РФ).

Согласно статье 40 ВК РФ:

«1. Аэродром - участок земли или акватория с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов.

2. Аэродромы подразделяются на аэродромы гражданской авиации, аэродромы государственной авиации и аэродромы экспериментальной авиации.

3. Аэропорт - комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенный для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимое оборудование».

Приаэродромная территория устанавливается решением уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с ВК РФ, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (п. 1 ст. 47 ВК РФ).

Вышеуказанным решением на приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с ГрК РФ.

Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий (п. 2 ст. 47 ВК РФ).

Согласно пункту 3 статьи 47 ВК РФ на приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

«1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Положение о приаэродромной территории утверждается Правительством Российской Федерации (п. 4 ст. 47 ВК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 4 ФЗ от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального

строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах приаэродромных территорий или полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем 30 дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

Согласно решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный», утв. Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018 в границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Проектируемый объект к таким объектам не относится.

Высота объекта 18,890 метра, уточняется при проектировании. Этажность – три этажа.

Все вопросы, связанные с размещением, строительством и последующей эксплуатацией конкретных объектов капитального строительства на проектируемой территории подлежат согласованию в порядке, установленном действующим законодательством РФ, на последующих стадиях проектирования соответствующих объектов.

1.7.2. Большая часть земельного участка по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:33 расположена в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

ч. 4 ст. 15 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону зона регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города Ростова-на-Дону назначается на территориях, включающих в себя существующую и планируемую застройку в границах земельных участков расположенных вдоль основных автомобильных дорог местного значения, установленных Генеральным планом, не далее чем 50 м от красной линии, непосредственно обозначающей ближайшую границу автомобильной дороги, а в случае ее отсутствия - от линии сложившейся застройки. Подготовка проектной документации в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, стросний и сооружений, устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 Правил, а именно: максимальная высота зданий, строений и сооружений или их частей, расположенных в границах зон градостроительного регулирования, указанных в частях 4-5 статьи 15, при новом строительстве определяется согласно приложению 7 пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противоположного элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ - линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, стросний и сооружений, установленной в составе градостроительных регламентов территориальной зоны, в границах которой располагается проектируемый объект капитального строительства.

Ширина поперечного профиля по ул. Доватора составляет около 95 метров. Таким образом высота объекта по красной линии может составить не более 95 метров. Однако, предельная

этажность объекта торговли – 5 этажей, что соответствует данному требованию (менее 95 метров).

Вышеуказанные требования учтены при выполнении работ по определению технико-экономических параметров проектируемого объекта, что отражено в настоящем градостроительном обосновании, а также будут учтены и реализованы на последующих стадия проектирования.

1.7.3. Все земельные участки полностью расположены вне границ зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия (Решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. № 605 (в ред. от 21.04.2020 г.) «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону»).

За уточнением сведений о нахождении на запрашиваемых земельных участках объектов культурного наследия заказчик вправе обратиться в Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

До начала проведения земляных работ необходимо представить заключение государственной историко-культурной экспертизы на земельный участок, или на документацию, за исключением научных отчетов о выполнении археологических полевых работах, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающими признаками культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст.30 ФЗ от 25.06.2020 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

Данные требования будут выполнены Заказчиком на последующих стадиях проектирования до начала проведения земляных работ.

1.7.4. Земельные участки расположены в границах санитарно-защитной зоны (предварительной), в границах территории размещения производственных, коммунальных и иных объектов, в непосредственной близости – промплощадка, от которой установлены санитарно-защитные зоны. (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 г. № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону»).

Класс опасности предприятий в составе производственных зон I – V. Санитарно-защитные зоны согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»: 1000 – 50 метров.

п. 5.3. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03: допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Раздел 7.1.12. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03: п. 6. отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы относятся к КЛАССу V с санитарно-защитной зоной 50 метров.

Таким образом, размещение объекта торговли не противоречит установленным требованиям для коммунальной, производственной, инженерно-транспортной зоны (ПКТ).

Также земельные участки могут быть расположены в границах санитарно-защитных зон, не установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства:

1) санитарно-защитной зоны существующих и ранее запроектированных объектов капитального строительства (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03);

2) расчетной (предварительной) санитарно-защитной зоны для реконструируемого объекта капитального строительства (на следующей стадии проектирования выполнить проект сокращения с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух) (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Обоснование возможности размещения конкретных объектов капитального строительства на проектируемой территории, включая их технико-экономические показатели, а также выполнение соответствующих расчетов, будет выполнено на последующих стадиях проектирования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Планировочная организация земельного участка.

Настоящим градостроительным обоснованием предлагается включение вида разрешенного использования (4.2) «Объекты торговли (торговые центра, торгово-развлекательные центры (комплексы))» в состав условно-разрешенных видов использования коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ) в целях дальнейшего строительства (реконструкции) объектов торговли на земельных участках КН с КН 61:44:0070306:86, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:33, площадью 35 127 кв.м, площадью 14 755 кв.м и площадью 5 000 кв.м, находящихся в границах данной территориальной зоны.

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Вид разрешенного использования согласно ПЗЗ г. Ростова-на-Дону «Объекты торговли (торговые центра, торгово-развлекательные центры (комплексы))» описание вида: Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (код 4.2) не входит в число основных и условно-разрешенных видов разрешенного использования территориальной зоны ПКТ.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 в ред. № П/0166 от 20.04.2021 г.): «Объекты торговли (торговые центра, торгово-развлекательные центры (комплексы))» описание вида: Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра).

Земельные участки с КН 61:44:0070306:33, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:86, 61:44:0070306:74 площадью 35 127 кв.м, площадью 14 755 кв.м, площадью 19926 кв.м и площадью 5 000 кв.м предлагается использовать в комплексе.

На земельном участке с КН 61:44:0070306:33 планируется строительство (реконструкция) здания Торгового центра «Мир ремонта».

На земельном участке с КН 61:44:0070306:33 расположены существующие объекты: Нежилое помещение площадью 20 077,4 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:157889. Нежилое здание (Склад) площадью 109,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а, строен.37 КН 61:44:0000000:27172. Нежилое здание (Сторожевая) площадью 9,6 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН 61:44:0000000:27173. Нежилое помещение площадью 20,7 кв.м., по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а/37 КН



61:44:0000000:157890. Сооружение по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 142а КН 61:44:0070306:54.

На земельном участке с КН 61:44:0070306:33 площадью 35 127 кв.м планируется строительство (реконструкция) здания Торгового центра «Мир ремонта» (№ 1 по ГП) со следующими технико-экономическими показателями:

Этажность – 3

Площадь застройки 7406,4 кв.м

Общая площадь здания – 20263 кв.м

Площадь торговых помещений – 13614,7 кв.м

Площадь склада – 564 кв.м

Площадь помещений под аренду – 655,6 кв.м

Площадь магазина «HOFF» - 2169,8 кв.м

Строительный объем 106605.

Высота объекта 18,890 м

Существующее сохраняемое административное здание (№ 2 по ГП) на земельном участке с КН 61:44:0070306:44 площадью 14755 кв.м.

Этажность – 1

Площадь застройки 557 кв.м.

Предлагается к установлению следующие предельные параметры в зоне ПКТ

№ п / п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка** (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	4.2	Не нормируется	Не нормируется	60**	Не нормируется	5	Не нормируется*	Не нормируется

* За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

** Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. При реконструкции объекта капитального строительства процент застройки может быть увеличен до 80%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Торговая площадь

Вид разрешенного использования	Минимальная торговая площадь	Максимальная торговая площадь
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.2	5000 кв. м	не ограничена

Технико-экономические показатели соответствуют указанным требованиям.

Согласно СП 42.13330.2016 Раздел 8 Производственные зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктуры приведены следующие требования:

8.1. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры включаются:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- промышленные зоны - зоны размещения промышленных предприятий, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей;
- иные виды производственной (научно-производственные зоны), инженерной и транспортной инфраструктуры;
- сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

Примечания:

1. В производственных зонах допускается размещать индустриальные (промышленные) парки - совокупность объектов промышленной инфраструктуры, предназначенных для создания или модернизации промышленного производства, формировать промышленные кластеры.

2. При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

3. При реконструкции объектов сложившейся производственной застройки, являющихся памятниками истории и культуры, необходимо предусматривать меры по сохранению их исторического облика.

8.3. В составе производственных зон городов могут формироваться промышленные зоны, предназначенные для размещения промышленных предприятий в зависимости от санитарной классификации производств, научно-производственные, коммунально-складские.

8.4. Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории промышленной зоны.

Примечания

1. Занятость территории промышленной зоны определяется в процентах как отношение суммы площадок промышленных предприятий и связанных с ними объектов в пределах ограждения (при отсутствии ограждения - в соответствующих ему условных границах), а также учреждений обслуживания с включением площади, занятой железнодорожными станциями, к общей территории промышленной зоны, определенной генеральным планом города. К занятым территориям относятся резервные участки на площадках предприятий и других объектов, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.

3. Плотность застройки кварталов, занимаемых промышленными предприятиями и другими объектами, не должна превышать показателей, приведенных в приложении Б:

Производственная		
Промышленная	0.8	2.4
Научно-производственная*	0.6	1.0
Коммунально-складская	0.6	1.8

* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

8.9. На территориях коммунально-складских зон (районов) следует размещать предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения города.

8.11 Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета. Рекомендуемые нормы приведены в приложении Г.

Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденным Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 № 459, требования к вместимости и территориальной доступности, площади земельных участков объектов торговли не установлены.

2.1. Расчет нормативных планировочных показателей земельного участка.

В соответствии с требованиями приложения Д (рекомендуемое) СП 42.13330.2016 для предприятий торговли с торговой площадью более 3500 кв.м нормативная площадь земельного участка составит (из расчета 0.02 га на 100 м торговой площади).

Нормативный размер земельного участка проектируемого объекта торговли торговой площадью 13614,7 кв.м составит 27300 кв.м. фактическая площадь земельного участка с КН 61:44:0070306:33 - 35 127 кв.м.

Исходя из фактической площади земельного участка с КН 61:44:0070306:44 - 14755 кв.м максимальная торговая площадь составит 7377 кв.м. - соответствует иным предельным параметрам для торговой площади от 5000 кв.м.

Исходя из фактической площади земельного участка с КН 61:44:0070306:86 - 19926 кв.м максимальная торговая площадь составит 9963 кв.м. - соответствует иным предельным параметрам для торговой площади от 5000 кв.м.

Исходя из фактической площади земельного участка с КН 61:44:0070306:74 - 5000 кв.м максимальная торговая площадь составит 2500 кв.м. - не соответствует иным предельным параметрам для торговой площади от 5000 кв.м. В связи с чем, необходимо предусмотреть объединение рассматриваемых земельных участков в целях комплексного проектирования.

Согласно ПЗЗ площадь земельных участков для размещения объектов торговли не нормируется.

Таким образом, площадь земельных участков с КН 61:44:0070306:33, 61:44:0070306:44, 61:44:0070306:86, 61:44:0070306:74 площадью 35 127 кв.м, площадью 14 755 кв.м, площадью 19926 кв.м и площадью 5 000 кв.м достаточны для размещения зданий и сооружений вида «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))».

2.2. Техничко-экономические показатели по генплану.

На земельном участке с КН 61:44:0070306:33 площадью 35 127 кв.м планируется строительство (реконструкция) здания Торгового центра «Мир ремонта» (№ 1 по ГП)

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м2	35127	
2	Площадь застройки	м2(%)	7406,4* (21.1*)	
3	Общая площадь	м2	20263*	
4	Процент застройки максимальный	%	60	21076 кв.м.
5	Площадь озеленения	м2(%)	9754*(27.8*)	минимальная не установлена
6	Площадь твердых покрытий	м2(%)	17966* (51.1*)	
7	Этажность	эт.	3	Минимальная не

нормируется,
максимальная 5

*- уточняется при проектировании

Существующее сохраняемое административное здание (№ 2 по ГП) на земельном участке с КН 61:44:0070306:44 площадью 14755 кв.м.

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м2	14755	
2	Площадь застройки	м2(%)	557 (3.8)	
3	Общая площадь	м2	557	
4	Процент застройки максимальный	%	60	8853 кв.м.
5	Площадь озеленения	м2(%)	4588(31,1)	минимальная не установлена
6	Площадь твердых покрытий	м2(%)	9610 (65,1)	
7	Этажность	эт.	1	Минимальная не нормируется, максимальная 5

3. Планировочные решения.

Планировочные решения проектируемых объектов должны быть выполнены в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», СП 2.3.6.3668-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию» и другими действующими нормативно правовыми актами РФ.

4. Санитарно-гигиенические характеристики.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» требования по установлению санитарно-защитных зон от объектов: п. 6. отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы относятся к КЛАССу V с санитарно-защитной зоной 50 метров. Проект границ санитарно-защитной зоны выполняется на последующих стадиях проектирования.

Согласно СП 42.13330.2016 8.2 В пределах производственных и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать: жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, общеобразовательные и дошкольные образовательные организации, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования согласно санитарным правилам и нормам.

Примечания

1. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

2. При проектировании предприятий необходимо предусматривать размещение производств, на которых возможно применение труда инвалидов и МГН, и обеспечение доступности этих производств.

5. Природные условия.

Согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» район г. Ростова-на-Дону имеет следующие параметры:

- климатический район	- III В
- нормативный скоростной напор ветра на высоте 10м	- 38кг/м ²
- преобладающее направление ветра	- северо-восточное
- нормативный вес снегового покрова	- 1,2 кПа
- нормативная глубина промерзания грунтов	- 0,9м
- среднесуточная температура наиболее холодной 5-тидневки	- минус 22С
- температура наружного воздуха для проектирования вентиляции:	
зимняя	- минус 5С
летняя	- +27С
- продолжительность отопительного сезона	- 175 дней

6. Организация транспортного обслуживания.

Планируемые к строительству (реконструкции) объекты расположены в сложившейся застройке в г. Ростове-на-Дону, имеют доступные и безопасные транспортные связи, а также подъезды для пожарной техники с ул. Малиновского и ул. Доватора.

Категория указанных улиц определена в соответствии с решениями Генерального плана города Ростова-на-Дону: ул. Малиновского и ул. Доватора – существующие магистральные улицы районного значения, а также ул. Доватора (вдоль западной границы территории) – существующая улица местного значения.

Въезд на территорию предусмотрен с восточной стороны с ул. Малиновского, южной и западной стороны – ул. Доватора.

На следующих стадиях проектирования в Департаменте автомобильных дорог и организации дорожного движения заказчиком будут получены технические условия на примыкания к существующим улицам при необходимости.

Требования к количеству парковочных мест установлены ст. 27 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону, п. 2.10.

4.2	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	1 место на 40 м ² общей площади
-----	---	--

Территориальная доступность – «не нормируется».

20263 кв.м общей площади объекта торговли : 40 кв.м = 507 машино-мест.

Количество парковочных мест – 341 машино-место в границах земельных участков с КН 61:44:0070306:33 и 61:44:0070306:44.

507-341 = 166 машино-мест в границах земельного участка 61:44:0070306:86.

Таким образом, обеспечивается необходимое количество машино-мест в соответствии с требованиями ПЗЗ г. Ростова-на-Дону.

7. Инженерное обеспечение размещаемого объекта.

Настоящим градостроительным обоснование не предусмотрено проектирование инженерных сетей. Инженерные сети необходимо выполнять согласно в соответствии с требованиями СП и на основании технических условий ресурсоснабжающих организаций.

Заказчиком заключены договоры на подключение к инженерным сетям в целях эксплуатации расположенных на проектируемой территории объектов капитального строительства, включая объекты недвижимого имущества (Договор водоснабжения и водоотведения, Договор энергоснабжения; Договор поставки газа), что также подтверждается сведениям информационной системы ИСОГД г. Ростова-на-Дону (топографической съемкой), согласно которой по проектируемой территории проходят сети инженерно-технического обеспечения, включая электрические сети, сети газоснабжения, сети водоотведения и



8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Согласно СП 42.13330.2016:

п. 8.5 При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водосмов и атмосферного воздуха с учетом требований раздела 14.

п. 8.6 Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с утвержденной методикой и учетом требований раздела 14.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны с учетом экологических норм и архитектурно-планировочных условий, до 300 метров – 60 %.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

Согласно разделу 14 СП 42.13330.2016:

14.1 При планировке и застройке поселений следует выполнять требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусматривать мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды. На территории поселений необходимо обеспечивать достижение нормативных требований и стандартов, определяющих качество атмосферного воздуха, воды, почв, а также допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиации и других факторов природного и техногенного происхождения.

Защита атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод и почв от загрязнения

п.14.9. При планировке и застройке поселений необходимо обеспечивать требования к качеству атмосферного воздуха в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами. При этом в жилых, общественно-деловых и смешанных зонах поселений не допускается превышение установленных санитарными правилами и нормами предельно допустимых концентраций (ПДК) загрязнений, а в зонах с особыми требованиями к качеству атмосферного воздуха (территории медицинских организаций, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, объектов рекреации) - 0,8 ПДК. В случае превышения допустимых уровней концентрации вредных веществ в атмосферном воздухе в застроенных жилых и общественно-деловых зонах следует предусматривать мероприятия технологического и планировочного характера, необходимые для снижения уровня загрязнения, включая устройство санитарно-защитных зон с учетом 8.6.

Примечание 2. Расчет загрязненности атмосферного воздуха следует проводить в соответствии с требованиями 8.6 с учетом выделения вредных веществ автомобильным транспортом.

п.14.15. Мероприятия по защите почв территории населенных мест от загрязнения и их санирование следует предусматривать в соответствии с требованиями санитарных правил и норм. Гигиенические требования к качеству почв территорий населенных мест устанавливаются в первую очередь для наиболее значимых территорий (зон повышенного риска): дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, спортивных, игровых, детских площадок жилой застройки, площадок отдыха, зон рекреации, зон санитарной охраны водоемов, прибрежных зон, санитарно-защитных зон. Для категории почв чрезвычайно опасного загрязнения необходимо предусматривать их вывоз и утилизацию на специализированных полигонах, эпидемиологически опасные почвы подлежат дезинфекции (дезинвазии). Радиационный контроль в полном объеме проводится на любых строительных и инженерных сооружениях на соответствие требованиям норм радиационной безопасности СанПиН 2.6.1.2523 (НРБ-99/2009).

Требования к качеству почвы должны быть дифференцированы в зависимости от

ООО «Консультационный Центр», г. Ростов-на-Дону, ул. Ларина, 41/19, т. 245-66-55, 245-60-45, с. 8-928-613-55-00

Директор

В.С. Бурлова ГАП

Е.А. Самарина

функционального назначения территории (жилые, общественные, производственные территории) и характера использования (городские почвы, почвы сельскохозяйственного назначения, пр.). Мероприятия по защите подземных вод следует предусматривать в соответствии с санитарными и экологическими требованиями по охране подземных вод.

Защита от шума, вибрации, электромагнитных полей, радиации

п.14.16 Допустимые условия шума для жилых и общественных зданий и прилегающих к ним территорий, шумовые характеристики основных источников внешнего шума, порядок определения ожидаемых уровней шума и требуемого их снижения в расчетных точках следует принимать в соответствии с СП 51.13330.

14.17 Допустимые уровни вибрации в помещениях жилых и общественных зданий должны соответствовать санитарным нормам допустимых вибраций. Для выполнения этих требований следует предусматривать необходимые расстояния между жилыми, общественными зданиями и источниками вибрации, применение на этих источниках эффективных виброгасящих материалов и конструкций.

Улучшение микроклимата

п. 14.20 При планировке и застройке городских и сельских поселений следует учитывать климатические параметры в соответствии с СП 131.13330 и предусматривать мероприятия по улучшению мезо- и микроклиматических условий поселений (защита от ветра, обеспечение проветривания территорий, оптимизация температурно-влажного режима путем озеленения и обводнения, рациональное использование солнечной радиации и др.).

С целью вывоза мусора служит мусоросборочная площадка, расположенная в непосредственной близости от участка.

Организация рельефа осуществляется в увязке с существующей застройкой и прилегающими проездами с минимальным объемом земляных работ с обеспечением водоотвода. План организации рельефа предусматривает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории. На следующих стадиях проектирования в Департаменте автомобильных дорог и организации дорожного движения заказчиком будут получены технические условия на строительство ливневой канализации и подключение к существующим сетям.

9. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности предусматриваются в соответствии с требованиями действующего законодательства в том числе:

- СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», утрачивают силу в связи с вступлением в силу с 19.09.2020 г. нового СП 1.13130. "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы", утвержденных Приказом МЧС России от 19.03.2020 № 194;

- СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», утверждены Приказом МЧС России от 21.11.2012 № 693 (в ред. от 23.10.2013 г. № 678);

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», утвержден Приказом МЧС РФ от 24 апреля 2013 г. N 288 в ред. от 14.02.2020 г. № 89);

- СП 59.13330 «СНИП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утвержден Приказом Министра РФ от 14.11.2016 г. № 798/пр (в ред. от 10.02.2017 г. № 86/пр).

10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

10.1. Общие положения.

Одним из приоритетов социальной политики Российской Федерации в области социальной защиты инвалидов в соответствии с общепризнанными принципами и нормами международного права является реализация комплекса мер, направленных на создание инвалидам равных с другими гражданами возможностей для участия в жизни общества, в том числе равное право на получение всех необходимых социальных услуг для удовлетворения своих нужд в различных сферах жизнедеятельности - в целях повышения уровня и качества их жизни.

Правительство Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и организации независимо от организационно-правовых форм (согласно статье 15 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации") создают условия инвалидам для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным сооружениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям), а также для беспрепятственного пользования железнодорожным, воздушным, водным, междугородным автомобильным транспортом и всеми видами городского и пригородного пассажирского транспорта, средствами связи и информации (включая средства, обеспечивающие дублирование звуковыми сигналами световых сигналов светофоров и устройств, регулирующих движение пешеходов через транспортные коммуникации).

Государство гарантирует инвалиду право на получение необходимой информации и беспрепятственный доступ к ней, в том числе с использованием специальных, адаптированных носителей. Реализация основных направлений реабилитации инвалидов предусматривает также обеспечение инвалидов и членов их семей информацией по вопросам реабилитации инвалидов, в том числе об объектах социальной инфраструктуры и оказываемых ими услугах (с учетом требований доступности объектов и услуг для граждан с различными видами нарушений функций и ограничений жизнедеятельности).

Согласно Конвенции "О правах инвалидов" (ООН, 2006, ратифицирована Российской Федерацией 03.05.2012) для обеспечения инвалидам наравне с другими гражданами доступа к физическому окружению (зданиям и сооружениям), транспорту, информации и связи, а также к другим объектам и услугам, должен реализовываться комплекс мер, включая: выявление и устранение препятствий и барьеров, мешающих доступности, которые, в частности, распространяются на здания, дороги, транспорт и другие объекты, в том числе школы, жилые дома, медицинские учреждения и рабочие места, а также на информационные, коммуникационные и другие службы, включая электронные и экстренные службы.

В соответствии с целями и задачами государственной программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011 - 2025 годы» (далее - Государственная программа) предусмотрено формирование условий беспрепятственного доступа к приоритетным объектам и услугам в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения (как через оценку состояния их доступности, так и через реализацию системных мер, направленных на повышение доступности - адаптацию): а также совершенствование механизма предоставления услуг в сфере реабилитации.

Планировочные решения зданий необходимо выполнять с учетом требований СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

Примечание: Приказом Министра РФ от 30.12.2020 г. № 904/пр утвержден и введен в действие с 01 июля 2021 года СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001», в связи с чем на последующих стадиях проектирования следует руководствоваться данным СП и иными действующими на момент подготовки проектной документации нормативно-правовыми актами РФ.

Конкретные мероприятия по соблюдению вышеуказанных требований будут предусмотрены на последующих стадиях проектирования при разработке соответствующего раздела проектной документации на основании действующего на момент такой разработки законодательства.

10.2. Генеральный план.

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» п. 5.2 Стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов.

5.2.1 На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделить 10 % машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных



машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- до 100 включительно 5%, но не менее одного места
- от 101 до 200 5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100;
- от 201 до 500 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200;
- 501 и более 14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500.

Проектом предусмотрено размещение не менее 51 машино-места для МГН.

Каждое выделяемое машино-место должно обозначаться дорожной разметкой и, кроме того, на участке около здания - дорожными знаками, внутри зданий - знаком доступности, выполняемым на вертикальной поверхности (стене, стойке и т.п.) на высоте от 1.5 до 2.0 м.

5.2.2 Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или в учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м. от входа в жилое здание - не далее 100 м.

5.2.3 Машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов в пределах проезжей части или на примыкании к ней следует предусматривать при продольном и поперечном уклоне поверхности дороги не более 1:50 (2%).

Каждое машино-место, предназначенное для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, должно иметь хотя бы один доступный пешеходный подход к основным пешеходным коммуникациям, в том числе для людей, передвигающихся в кресле-коляске. Пандус должен иметь нескользкое покрытие, обеспечивающее удобный переход с площадки для стоянки на тротуар.

Размеры парковочных мест, расположенных параллельно бордюру, должны обеспечивать доступ к задней части автомобиля для пользования пандусом или подъемным приспособлением.

В местах высадки и передвижения инвалидов из личного автотранспорта до входов в здания должно применяться нескользкое покрытие.

5.2.4. Разметку места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины. Если на стоянке предусматривается место для регулярной парковки автомобилей инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к этим автомобилям должна быть не менее 2,5 м. Для пешеходных путей в стесненных условиях по краю стоянки (парковки) необходимо предусматривать мероприятия, предотвращающие возможность выезда и частичного или полного размещения транспортных средств в габаритах этих пешеходных путей.

10.3. Заключительные положения.

Таким образом, размещение и последующая эксплуатация на земельных участках общественных зданий полностью соответствует требованиям:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89*».

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

- Согласно СП 2.3.6.3668-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию».

Таким образом, размещение и последующая эксплуатация на земельных участках общественных зданий полностью соответствует требованиям:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89*».

- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утрачивает силу с 01.07.2021 г.;

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001», вступает в силу с 01.07.2021 г.;

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

- Санитарно-эпидемиологические правила СП 2.3.6.3668-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков».

реализующих пищевую продукцию» организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 20.11.2020 г. № 36 (Зарегистрировано в Минюсте России 18 декабря 2020 г. N 61572).

11. Заверение проектной организации (справка главного архитектора проекта).

Настоящее градостроительное обоснование разработано на основании сведений, запрашиваемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону в соответствии с разработанной и утвержденной документацией по планировке территории, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, с соблюдением технических условий.

Конкретные мероприятия и детализация проектных решения выполняется на последующих стадиях проектирования.

12. Выводы:

Внесение изменений в ПЗЗ г. Ростова-на-Дону в части внесения дополнительного вида в число условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в территориальной зоне коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ), а именно: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (описание вида согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 в ред. № П/0166 от 20.04.2021 г.): Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра) необходимо в целях:

1). приведения перечня видов разрешенного использования, установленных в составе градостроительного регламента территориальной зоны ПКТ в составе ПЗЗ г. Ростова-на-Дону в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412, содержащим более расширенный перечень видов разрешенного использования;

2). включения испрашиваемого вида разрешенного использования в градостроительный регламент территориальной зоны ПКТ полностью соответствует Генеральному плану города Ростова-на-Дону, согласно которому одним из направлений развития городской среды является максимальное высвобождение городских территорий от промышленных и коммунально-складских предприятий с дальнейшим использованием освобожденных земель под комплексное строительство жилья и развитие социальной и коммерческой инфраструктуры.

В Генеральном плане города предусматриваются ряд основных мероприятий по развитию планировочной структуры и функциональному зонированию территории, в числе которых реконструкция и модернизация всех функциональных зон города в широком смысле - комплексное благоустройство центра города, существующих жилых районов, общественных центров; комплексное освоение районов нового жилищного строительства: реорганизация производственных территорий с целью их эффективного использования и снижения вредного воздействия на окружающую среду; благоустройство парковых и лесопарковых зон, новое зеленое строительство (п. 2.2. Генплана).

В данном случае на проектируемой территории, планируется выполнить реконструкцию существующего здания типографии (Издательство «Молот»), с увеличением его площади путем пристройки к нему дополнительных помещений с последующим размещением в нем современного торгового центра, отвечающего экономическим потребностям города и интересам правообладателя земельного участка.



3). последующего установления указанным земельным участкам условно разрешенного вида разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» в установленном действующим законодательством порядке, поскольку отсутствие указанного вида не отражает экономических интересов правообладателей территории, обслуживание которой требует значительных затрат, и приводит к ее неэффективному использованию.

Предлагаемые изменения с целью строительства, реконструкции объектов торговли торговой площадью от 5000 кв.м целях оптимизации использования существующей территории в составе коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ) в полном объеме соответствует требованиям действующего законодательства.

Главный архитектор проекта _____ Е.А. Самарина

Директор
ООО «Консультационный Центр» _____ В.С. Бурлова