

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

Председателю городской Думы –
главе города Ростова-на-Дону

Неярохиной З.В.

от 31.03.2021 № 59-1/144
На № _____ от _____

Уважаемая Зинаида Васильевна!

На основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 22.01.2021 № 30 «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 28.01.2021 № 16 «О проведении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону проведены общественные обсуждения.

Заключение о результатах общественных обсуждений опубликовано в городской газете «Ростов официальный» от 22.03.2021 № 11 (1376) и размещено на официальном Интернет-портале Администрации города Ростова-на-Дону.

На основании вышеизложенного прошу Вас рассмотреть проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» на очередном заседании Ростовской-на-Дону городской Думы (апрель 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», протокол общественных обсуждений от 12.03.2021 № 5, заключение о результатах общественных обсуждений от 12.03.2021 прилагаются.

Глава Администрации города
Ростова-на-Дону

Дикун Андрей Васильевич
+7 (863) 240 78 57

А.В. Логвиненко





РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА СЕДЬМОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №

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 протокола общественных обсуждений от 12.03.2021 № 5, заключения о результатах общественных обсуждений от 12.03.2021, 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 18:

часть 5 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) зона рекреационного назначения четвертого типа (Р-4).»;

2) дополнить статьей 39.2. следующего содержания:

«Статья 39.2. Градостроительный регламент территориальной зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4).

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных преимущественно для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

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

Порядковый

Основные виды разрешенного использования

Вспомогательные

	набережных, береговых полос водных объектов общего пользования; причалов и мостов для рыбалки; плоскостных площадок для занятия спортом и физкультурой)	
<u>P.5.32.02</u>	Отдых (рекреация) (объекты, необходимые для создания и ухода за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них)	Не устанавливаются
<u>P.5.33.00</u>	Спорт (объекты капитального строительства для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов; площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища); площадки для занятия водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря, конноспортивные школы)	Не устанавливаются
<u>P.5.37.00</u>	Причалы для маломерных судов (сооружения для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов)	Не устанавливаются
<u>P.11.69.00</u>	Гидротехнические сооружения	Не устанавливаются
<u>P.12.70.02</u>	Благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов)	Не устанавливаются

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

№ 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.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	<u>P.3.07.01</u>	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	2	10	Не нормируется
2	<u>P.3.14.01</u>	Не нормируется	Не нормируется	60	1	4	22	40
3	<u>P.4.26.00</u> , <u>P.4.28.00</u>	Не нормируется	Не нормируется	60	1	2	10	40
4	<u>P.5.32.00</u> , <u>P.5.32.02</u>	Не нормируется	Не нормируется	30	1	2	10	60
5	<u>P.5.32.01</u> , <u>P.5.37.00</u>	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	1	Не нормируется*	Не нормируется

№ 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.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
6	<u>P.5.33.00</u>	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	2	10	60
7	<u>P.11.69.00</u> , <u>P.12.70.02</u>	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

* 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.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 Правил.»;

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

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

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

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

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

8) приложение 1.5 изложить в новой редакции согласно приложению 6 к настоящему решению;

9) приложение 1.7 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

З.В. Неярохина

№ 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.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
6	<u>P.5.33.00</u>	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	2	10	60
7	<u>P.11.69.00</u> <u>P.12.70.02</u>	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

* 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.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 Правил.»;

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

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

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

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

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

8) приложение 1.5 изложить в новой редакции согласно приложению 6 к настоящему решению;

9) приложение 1.7 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

З.В. Неярохина

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



Г.В. Мельников

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



А.В. Дикун

Первый заместитель
главы Администрации
города Ростова-на-Дону



Ю.В. Овчинников

Начальник Правового
управления Администрации
города Ростова-на-Дону



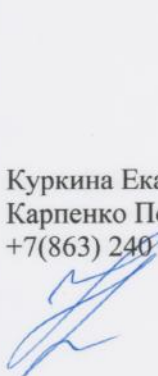
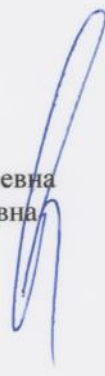
Н.А. Зусикова

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



А.Г. Новицкий

Куркина Екатерина Васильевна
Карпенко Полина Викторовна
+7(863) 240 92 82



59.118
Ничи

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»

Предложение Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – ДАиГ) (на основании обращения ЗАО ПКФ «Пентаполь»):

Для целей оптимизации использования существующей территории и сохранения незастроенных зеленых территорий, реконструкции существующего 3-х этажного корпуса пансионата и строительства нового 3-х этажного корпуса с высотой 20м с установлением вида разрешенного использования «туристическое обслуживание (пансионаты, туристические гостиницы, кемпенги, 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)» (порядковый номер Р.5.35.00).

Предлагается включить земельный участок, находящийся в собственности заявителя, по адресу ул. Евдокимова, 134а (кадастровый номер 61:44:0010426:14, площадью 778 кв.м., вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство») отнесенный к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1), в границы территориальной зоны рекреационного назначения второго типа (Р-2).

Предложение ДАиГ:

В целях исполнения Апелляционного определения от 02.07.2020 № 66а-711/2020, которым признаны недействующими Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, в части отнесения существующего земельного участка, используемого для обслуживания объекта недвижимого имущества, состоящего из двух жилых домов площадью 64 кв.м и 36,5 кв. м, предлагается включить существующий земельный участок площадью 985 кв. м, расположенный по адресу: ул. Вавилова, 49г в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1)

Предложение ДАиГ (на основании обращения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону):

Для целей вовлечения земельного участка в экономический оборот предлагается включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0030930:68 с адресным ориентиром: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, севернее АЗС, пр-кт 40-летия Победы, 332/1 (вид разрешенного использования «административное здание, складское здание», площадь 2053 кв.м), находящийся в территориальной зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД), в границы смежной территориальной зоны насаждений специального назначения (С-2/7/1).

В соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону земельный участок отнесен к рекреационной зоне.

Предложение ДАиГ (на основании обращения ООО Специализированный застройщик «СК-Новый Ростов»):

В целях реализации инвестиционного проекта по развитию жилищного строительства (нового микрорайона) на территории, расположенной восточнее стадиона «Ростов-Арена» по ул. Левобережная, предлагается внести изменения в части изменения территориальных зон для 4-х земельных участков.

- Включить в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) земельные участки:

КН 61:44:0000000:165571 (вид разрешенного использования «территории общего пользования: территории озеленения, улицы, бульвары»);

КН 61:44:0041312:11 (вид разрешенного использования «объект инженерной инфраструктуры (переходной пункт ПП 110 кВ)»);

КН 61:44:0041312:9 (вид разрешенного использования «объект инженерной инфраструктуры»).

- Включить в границы территориальной зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4) земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:165569 (вид разрешенного использования «территории общего пользования: территории озеленения, улицы, бульвары»).

Предлагаемая к изменению территориальная зона расположена в левобережной зоне города Ростова-на-Дону восточнее стадиона «Ростов Арена» по ул. Левобережная.

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), территория, предлагаемая к включению в границы территориальной зоны ОЖ, отнесена к общественно-деловой зоне, а земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:165569, предлагаемый к включению в границы новой территориальной зоны Р-4, отнесен к рекреационной зоне. Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана.

В целях реализации вышеуказанного проекта на рассматриваемой территории планируется строительство жилого комплекса с развитой инфраструктурой: детский сад и школа, торгово-развлекательный центр, 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.

Предложение ДАиГ (на основании обращения ООО Специализированный застройщик «СК-Новый Ростов»):

В целях реализации инвестиционного проекта по формированию общественно-делового центра в левобережной части города Ростова-на-Дону по ул. Шоссейная в районе залива «Ковш», на территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0000000:169831, 61:44:0050824:3, 61:44:0000000:170617, общей площадью 89478 кв.м, предлагается включить территории в границах кадастровых кварталов 61:44:0050804 и 61:44:0050824, в том числе многоконтурного земельного участка с кадастровым

номером 61:44:0000000:169831, в границы новой территориальной зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4).

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. 14.08.2018), земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:169831, предлагаемый к включению в границы новой территориальной зоны (Р-4), отнесен к рекреационной зоне. Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города.

Одной из задач инвестиционного проекта является создание удобной инфраструктуры прогулочно-рекреационного пространства для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности в виде системы благоустройства с озеленением и малыми архитектурными формами, спортивных площадок, безопасной игровой детской зоны, а также объектов общественного питания, устройство причального комплекса для швартовки прогулочных лодок, катеров и яхт, и других объектов, необходимых для отдыха и рекреации, на территории, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:169831.

На стадии разработки документации по планировке территории будет определено точное расположение планируемых объектов и их характеристики, учтены ограничения, установленные зонами с особыми условиями использования территорий.

На следующих этапах проектирования будет предусмотрено максимальное сохранение существующих зеленых насаждений, а также компенсационное озеленение взамен озелененных территорий, в случае выделения под объекты капитального строительства согласно действующему законодательству.

Предложение ДАиГ

В целях корректировки границ территориальных зон многофункциональной застройки вдоль реки Темерник третьего типа (МФ-3) и зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1), с учетом фактического расположения объекта муниципальной собственности по адресу: ул. Республиканская, 8, принимая во внимание постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 09.11.2020 №1165 «О подготовке документации по планировке территорий (проекты межевания территорий) в городе Ростове-на-Дону», предлагается внести изменения в части изменения границ территориальных зон (МФ-3) и (Ж-1), включив объект муниципальной собственности по адресу: ул. Республиканская, 8 в границы территориальной зоны МФ-3/2/2.

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



Г.В. Мельников