

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

03.10.2019 № 59-1/328

На № _____ от _____

Председателю городской Думы –
главе города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохиной

Уважаемая Зинаида Васильевна!

На основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 31.05.2019 № 442 «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 части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования).

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 14.06.2019 № 39 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (в части внесения изменений в порядок применения и карты градостроительного зонирования)» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону проведены публичные слушания.

Заключение о результатах публичных слушаний опубликовано в городской газете «Ростов официальный» № 40 (1299) от 18.09.2019 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 (октябрь 2019).

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» прилагается.

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

Юрий Викторович Черевиченко
(863) 240 78 57

А.В. Логвиненко





РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА ШЕСТОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №

2019 года

Заседание №

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

В соответствии со статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, на публичных слушаниях, с учетом протокола публичных слушаний от 13.09.2019 № 64 и заключения о результатах публичных слушаний от 13.09.2019, 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:

1) в разделе I:

в главе 1:

статью 3 дополнить следующим содержанием:

«7. Для земельных участков, с видами разрешенного использования Р.2.01.00, Р.13.75.00, Р.13.76.00, образованных до вступления в силу настоящих Правил, предельные параметры в части установления минимальной площади земельных участков, не распространяются.

8. Для существующих многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил, минимальная площадь земельных участков для видов разрешенного использования соответствующего порядковым номерам Р.2.02.00 и Р.2.04.00, не устанавливается.».

в главе 2:

статью 8 дополнить следующим содержанием:

«5. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в качестве разрешенных, которые

подтверждаются судебными актами, вступившими в законную силу; правовыми актами органов местного самоуправления; иными правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, выданными уполномоченными органами власти, и отнесенные действующими градостроительными регламентами к условно разрешенным видам использования, являются действительными. В этом случае, для целей реализации законных прав собственника проведение публичных слушаний не требуется.»

в главе 6:

в части 1 статьи 14 слова «путем подготовки градостроительных концепций.» заменить словами «градостроительными концепциями после их принятия.».

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

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

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

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

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

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

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

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

10) приложение 5 изложить в новой редакции согласно приложению 9 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 (В.Н. Левченко).

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



Е.П. Гавриленко

Реестр предложений
по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

№	Заявитель	Рекомендации (результаты рассмотрения)
Содержание предложения		
Внесение изменений в порядок применения Правил землепользования и застройки		
1.	ДАиГ Внести изменения в статьи 14 и 15 главы 6 «Регулирование иных вопросов землепользования и застройки».	Рекомендовать внести изменения
2.	ДАиГ Внести изменения в статью 8 дополнить: «5. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в качестве разрешенных, которые подтверждаются судебными актами, вступившими в законную силу; правовыми актами органов местного самоуправления; иными правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, выданными уполномоченными органами власти, и отнесенные действующими градостроительными регламентами к условно разрешенным видам использования, являются действительными. В этом случае, для целей реализации законных прав собственника проведение публичных слушаний не требуется,» (разъяснения Министерства экономического развития Российской Федерации).	Рекомендовать внести изменения
Внесение изменений в градостроительные регламенты		
1.	СНТ «Аксаец», ДНТ «РСМ Рассвет», СНТ «Природа», ДНТ «Ростовское»	Рекомендовать внести изменения в статью 3 Правил
2.	ДАиГ Дополнить примечания к таблицам предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования Р.2.01.00 «для индивидуального жилищного строительства», Р.13.75.00 «ведение садоводства (садовый дом)», Р.13.76.00 «ведение дачного хозяйства» следующим содержанием: «Для земельных участков, образованных до вступления в силу настоящих Правил, предельные параметры в части установления минимальной площади земельных участков, не распространяются».	Рекомендовать внести изменения

	2, Ц-1, Ц-2, ЗР-2, МФ-2 следующим содержанием: «для существующих многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил, минимальная площадь земельных участков для видов разрешенного использования соответствующего порядковым номерам Р.2.02.00 и Р.2.04.00, не устанавливается».	в статью 3 Правил
--	---	----------------------

Внесение изменений в карты градостроительного зонирования

1.	Дятчина Л.И.	Включить земельные участки по адресу ул. Медицинская, в границы прилегающей территориальной зоны застройки реформирования смешанной застройки (Ж-4) в целях реконструкции объектов капитального строительства - индивидуальное жилищное строительство.	Рекомендовать внести изменения
2.	ДАиГ	Внести изменения в Правила в части сокращения расчетной санитарно-защитной зоны с 300 м до 50 м от Нижне-Гниловского кладбища в состав карты границ зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды.	Рекомендовать внести изменения
3.	Заместитель главы Администрации и города Ростова-на- Дону по ЖКХ В.И. Сакеллариус	Включить земельные участки с КН 61:44:0070109:2, 61:44:0070103:14 в границы территориальной зоны С-3 для целей рекультивации полигонов твердых бытовых отходов.	Рекомендовать внести изменения
4.	ООО «ППЗ- Строй»	Включить земельные участки с КН 61:44:0081806:9, 61:44:008106:12 в границы зоны общественно-жилой зоны (ОЖ/5/3) для целей строительства многоквартирных жилых домов.	Рекомендовать внести изменения
5.	Булавина Г.А.	Включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010308:2764, по ул. Атарбекова, 96Б и прилегающую территорию в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малостажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1) и образовать новую территориальную зону Ж-1/1/48 для целей размещения жилищного строительства.	Рекомендовать внести изменения
6.	ДАиГ	Включить земельный участок по ул. Атарбекова, 96 в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малостажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1/1/43) с целью исключения расположения земельного участка в двух территориальных зонах.	Рекомендовать внести изменения
7.	ИП Колесниченко Л.С.	Исключить отображение береговой полосы в границах морского порта из карт зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды. Перенести сведения о береговой полосе в схему зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону, при этом исключив отображение береговой полосы в границах морского	Рекомендовать внести изменения

		порта.	
8.	ДАИГ	В целях возможности образования земельного участка под размещение поликлиники, внести изменения в Правила в части приведения границ территориальных зон в соответствие с утвержденной документацией по планировке территории и отнести образуемый земельный участок к территориальной зоне ЗР-4 (постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 27.03.2018 № 328 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. 339-й Стрелковой Дивизии – ул. Малиновского и существующая жилая застройка 5 и 5б микрорайонов ЗЖР (корректировка)».	Рекомендовать внести изменения
9.	ДАИГ	Внести изменения в районе проспекта М. Нагибина, ул. Нансена, пер. Нефтяной, ул. Лесопарковая, ул. Орбитальная, ул. Ченцова, ул. Некрасовская, ул. Ленточная, ул. Циолковского в части приведения границ территориальных зон в соответствии с границами земельных участков, поставленных на учет, в целях устранения обнаруженных пересечений.	Рекомендовать внести изменения
10.	СНГ «Березка»	Распространить территориальную зону ЗР-1 на всю территорию садоводства, при этом земельные участки с КН 61:44:0020702:1739, 61:44:0020702:94, 61:44:0020702:1656 расположенные вдоль магистральной улицы общегородского значения с участками непрерывного движения ул. Орская оставить в территориальной зоне ЗР-3.	Рекомендовать внести изменения

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

13.05.2019 № 59-34-2/17923

На № _____ от _____

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части корректировки статей 14, 15

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

Вопросы регулирования архитектурной среды города Ростова-на-Дону осуществляются в том числе путем подготовки градостроительных концепций. Для разработки градостроительных концепций обязательно привлечение экспертного сообщества и общественности города Ростова-на-Дону.

Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) направлены запросы представителям архитектурного сообщества города Ростова-на-Дону для целей включения их в состав рабочей группы по разработке градостроительных концепций. Принимая во внимание, что до настоящего времени градостроительные концепции не разработаны Департамент предлагает изложить статьи 14 и 15 главы 6 «Регулирование иных вопросов землепользования и застройки» Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, в соответствии с приложением и рассмотреть данное предложение на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

Приложение на 5 л. в 1 экз.

И.о. главного архитектора города –
директора Департамента



Е.П. Гавриленко



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

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

13.05.2019 № 59-34-2/

На № _____ от _____

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части дополнения статьи 8

Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) получены разъяснения Департамента недвижимости Минэкономразвития России (№ Д23и-14911 от 07.05.2019) по вопросу необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства в случае установления данного вида использования в качестве разрешенного из которых следует, что в случае приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с Классификатором, получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и проведение публичных слушаний не требуется. Кроме того, в случае если в результате внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования вид разрешенного использования земельного участка, установленный до внесения соответствующих изменений, установлен в качестве условно разрешенного вида использования, получение правообладателем земельного участка, имеющего соответствующий вид разрешенного использования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а равно проведение публичных слушаний, не требуется.

В порядке действия статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Департамент предлагает рассмотреть предложение по внесению изменений в Правила, в части дополнения статьи 8 следующим содержанием: «5. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для земельных участков и (или) объектов капитального строительства, в качестве разрешенных, которые подтверждаются судебными актами, вступившими в законную силу; правовыми актами органов местного самоуправления; иными правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, выданными уполномоченными органами власти, не соответствующие градостроительным регламентам и (или) отнесенные действующими градостроительными регламентами к условно разрешенным видам использования, являются действительными. В этом случае, для целей реализации законных прав собственника издание правового акта органа местного самоуправления не

требуется, в том числе и путём проведения публичных слушаний» на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

Приложение. Проектное предложение на 3 л. в 1 экз.

И.о. главного архитектора города –
директора Департамента



Е.П. Гавриленко



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

07.05.2019 № Д23и-14911

На № _____ от _____

Администрация города
Ростова-на-Дону

ул. Б.Садовая, д. 47,
г. Ростов-на-Дону, Ростовская области,
344002

meria@rostov-gorod.ru

О рассмотрении обращения

На письмо от 16 апреля 2019 г.

№ 59-4/407

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение, касающееся вида разрешенного использования земельного участка, и в части своей компетенции сообщает.

Информации, приведенной в обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу поставленных вопросов. В частности, не представляется возможным установить в каких целях правообладателям земельных участков необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Вместе с тем Департамент недвижимости полагает возможным отметить следующее.

С учетом положений пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Классификатор).

В соответствии с частью 11 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №171-ФЗ) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования земельных

участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Частью 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ предусмотрено, что по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору уполномоченные на установление или изменении видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Департамент недвижимости отмечает, что при принятии решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору не изменяется вид разрешенного использования земельного участка, при этом из Классификатора выбирается вид разрешенного использования земельного участка, описание которого максимально соответствует «исходному» виду разрешенного использования земельного участка, вне зависимости от его соответствия Правилам землепользования и застройки муниципального образования.

Согласно пункту 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом, в случае приведения вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с Классификатором, получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и проведение публичных слушаний не требуется. Кроме того, в случае если в результате внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования вид разрешенного использования земельного участка, установленный до внесения соответствующих

изменений, установлен в качестве условно разрешенного вида использования, получение правообладателем земельного участка, имеющего соответствующий вид разрешенного использования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, а равно проведение публичных слушаний, не требуется.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E0036E1B07E0E380E811CB725F8622DC
Владелец: Бочаров Михаил Владимирович
Действителен: с 18.06.2018 до 18.06.2019

М.В. Бочаров

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

№ _____
На № _____ от _____

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части дополнения градостроительных регламентов
территориальных зон ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, МФ-3

По результатам рассмотрения обращений граждан, проживающих на территории садоводческих и дачных товариществ, по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила), в части распространения действия территориальной зоны, градостроительный регламент которой предусматривает в перечне основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства размещение индивидуальной жилой застройки, на указанные в обращениях территории садоводств, сообщаем.

В соответствии с действующими Правилами, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, рассматриваемые территории садоводств СНТ «Аксаец», ДНТ «РСМ Рассвет», СНТ «Природа», ДНТ «Ростовское» расположены в границах территориальной зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3), градостроительным регламентом которой размещение соответствующих видов разрешенного использования предусмотрено в перечне условно разрешенных видов.

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку.

Согласно функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону указанная территория включена в границы общественно-деловой зоны.

В порядке действия статьи 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание расположение в территориальной зоне ЗР-3, отнесенной в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону в общественно-деловую функциональную зону, большого процента существующей индивидуальной застройки, целесообразно включить вид

разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ЗР-3.

Вместе с тем, примечания к таблицам предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру Р.2.01.00 «для индивидуального жилищного строительства», а также видов, соответствующих порядковым номерам Р.13.75.00 «ведение садоводства (садовый дом)», Р.13.76.00 «ведение дачного хозяйства», целесообразно дополнить следующим содержанием: «для земельных участков, образованных до вступления в силу настоящих Правил, предельные параметры в части установления минимальной площади земельных участков, не распространяются».

Данное предложение предлагается включить в градостроительные регламенты следующих территориальных зон:

- зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа (ЗР-1);
- зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа (ЗР-2);
- зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3);
- зоны многофункциональной застройки вдоль реки Темерник третьего типа (МФ-3).

Градостроительные регламенты данных территориальных зон разработаны для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в жилую застройку, в многоэтажную многоквартирную застройку, в коммерческую застройку, для размещения многофункциональной застройки с высокой степенью озеленения.

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть данное предложение по внесению изменений в Правила на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

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



Е.П. Гавриленко

Директору Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону -
главному архитектору города
Е.П. Гавриленко
от председателя
правления СНТ «Аксаец»
Христиной Н.Б.
8908-194-70-01

Уважаемая Елена Петровна.

В связи с возникшей необходимостью, на основании п.2, пп.5 п.3 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, ст.12 Решения Ростовской- на -Дону Городской думы от 21 декабря 2018 года № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Ростов-на-Дону» утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007г. № 251(в редакции от 14.08.2018г.) просим Вас вынести на заседании Комиссии по правилам землепользованию и застройки г. Ростова-на-Дону вопрос о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования городского округа «Город Ростов-на-Дону» и Правила землепользования и застройки и подготовить решение о внесении изменений.

Данное заявление составлено от имени граждан, собственников земельных участков на территории Первомайского района г. Ростова-на-Дону СНТ «Аксаец» на общем собрании от 14.04.2019г.

Сведения о земельном участке: Свидетельство о праве собственности, владения бессрочного пользования на землю №9-1156 от 21 сентября 1993г.

Акт №2095 закрепления земельного участка от 28.01.1994г.

Площадь: 14.7616га

Функциональная зона в соответствии с утвержденным Генеральным планом муниципального образования городского округа «Город Ростов-на-Дону» в редакции от 14.08.2018г. общественно-деловая зона. По ПЗиЗ (в редакции от 14.08.2018г. - зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3), предназначенная для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку

Планируемое использование земельного участка - Индивидуальное жилищное строительство.

Вопрос, ставящийся перед Комиссией: внесение изменений в вышеуказанные Правила землепользования и застройки города, в Генеральный план муниципального образования городского округа «Город Ростов-на-Дону», а именно, изменение установленной новыми ПЗиЗ на территории нашего садоводства зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3), предназначенной для постепенного

20.08.19

Территории вокруг домов СНТ «Аксаец» засажены плодовыми, хвойными и другими видами растений, что создает благоприятный экологический климат.

Территориально СНТ «Аксаец» не граничит с магистральными улицами и дорогами общегородского значения. Самая приближенная часть СНТ «Аксаец» к ул. Орская разделяется целой территорией ДНТ «РСМ-Рассвет» порядка 200-х метров.

Но Градостроительный регламент данной территориальной зоны по новым ПЗиЗ (в редакции от 14.08.2018г.) почему то внес изменения для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку зону ЗР-3.

Это противоречит статье 30 Градостроительного Кодекса РФ «Правила землепользования и застройки», которая гласит, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

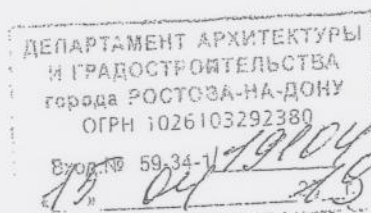
Согласно ст. 36 ГрК РФ Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны! Однако данное условие не было учтено при выборе зоны для нашей территории. При этом из анализа основных видов разрешенного использования данной зоны очевидно, что никакой из указанных видов коммерческой застройки не сможет быть реализован на данной территории именно в силу сплошной её застройки уже существующими индивидуальными жилыми домами.

Считаем рассмотрение данного вопроса необходимо для приведения в соответствие устанавливаемой зоны на указанной территории фактическому её использованию с основным видом разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом) », что позволит соблюсти права и интересы подавляющего большинства лиц, проживающих в пределах нашего садоводческого товарищества.

*приняты
во внимание*



Директору
Департамента архитектуры и
градостроительства
Г. Ростова-на-Дону
И.О. Директора Гавриленко Е.П.
Председателя правления
ДНТ «РСМ-РАССВЕТ»
Олейниковой Л.Л.
8-928-163-44-18



В связи с возникшей необходимостью, на основании п.2, пп.5 п.3 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, ст.12 Решения Ростовской-на-Дону Городской думы от 21 декабря 2018 года № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (далее-ПЗиЗ) просим Вас вынести на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки при Администрации города Ростова-на-Дону от имени граждан, проживающих на территории Первомайского района ДНТ «РСМ-РА=ассвет», вопрос внесения изменений в вышеуказанные Правила землепользования и застройки города, а именно, необходимо изменить установленную новыми ПЗиЗ на территории наших садоводств зону реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3), предназначенную для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку на зону реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа (ЗР-1), градостроительный регламент которой разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в жилую застройку.

Такая необходимость возникла в связи с тем, что процент застройки частными домами территорий нашего ДНТ «РСМ-Рассвет» достиг 80% и изменение зоны Ж-1, установленной ранее, на зону ЗР-3, в которой вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)» не указан в основных, а лишь в условно-разрешенных, нарушает законные права и интересы граждан, проживающих на данной территории. Об изменении зонирования на нашей территории нам не было известно, администрация Первомайского района не известила председателей садоводств о предстоящих публичных слушаниях по вопросу принятия новых Правил землепользования и застройки города, в связи с чем мы были лишены возможности внести свои замечания по данному вопросу.

В 2009г. мы обращались в Городскую Думу о внесении изменений в Решение №405 от 17июня 2008г. в Правила землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону для изменения зоны разрешенного использования территорий наших садоводств и дачных товариществ с зоны Ж-2, в зону Ж-1.

В порядке определенном законодательством наше обращение было включено в «Реестр предложений о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» на основании которого было разработано техническое задание на подготовку проекта внесения изменений в «ПЗ иЗ». Проект подготовки прошел процедуру согласования и согласно ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ и проведения публичных слушаний, зона территорий наших садоводств и дачных товариществ была определена зоной Ж-1. (Основной вид использования - Индивидуальное жилищное строительство). Это решение дало толчок к развитию нашего дачного товарищества в сторону постепенного реформирования в жилую застройку. За свои средства мы развиваем и обслуживаем данные территории, а именно: провели реконструкцию сетей

доснабжения, электроснабжения своих территорий. За свои собственные средства привели в порядок и содержим дороги. Организовали и содержим площадки для сбора ТКО.

Градостроительный регламент данной территориальной зоны по новым ПЗиЗ разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (постепенной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку.

Это противоречит статье 30 Градостроительного Кодекса РФ «Правила землепользования и застройки», которая гласит, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно ст. 36 ГрК РФ Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны! Однако данное условие не было учтено при выборе зоны для нашей территории. При этом из анализа основных видов разрешенного использования данной зоны очевидно, что никакой из указанных видов коммерческой застройки не сможет быть реализован на данной территории именно в силу сплошной её застройки уже существующими индивидуальными жилыми домами.

Считаем рассмотрение данного вопроса необходимо для приведения в соответствие устанавливаемой зоны на указанной территории фактическому её использованию с основным видом разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)», что позволит соблюсти права и интересы неопределенного круга лиц, проживающих в пределах наших садоводческих товариществ.

Председатель правления ДНТ «РСМ-Рассвет»

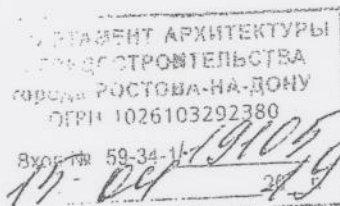


Олейникова Л.Л.

Прошу выдать
на руки.

Директору
Департамента архитектуры и
градостроительства
Г. Ростова-на-Дону
И.О. Директора Гавриленко Е.П.

Управляющей ДНТ «ГАРАНТ»
Олейниковой Л.Л.
8-928-163-44-18



В связи с возникшей необходимостью, на основании п.2, пп.5 п.3 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, ст.12 Решения Ростовской-на-Дону Городской думы от 21 декабря 2018 года № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (далее-ПЗиЗ) просим Вас вынести на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки при Администрации города Ростова-на-Дону от имени граждан, проживающих на территории Первомайского района ДНТ «ГАРАНТ», вопрос внесения изменений в вышеуказанные Правила землепользования и застройки города, а именно, необходимо изменить установленную новыми ПЗиЗ на территории наших садоводств зону реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3), предназначенную для постепенного реформирования (позапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку на зону реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа (ЗР-1), градостроительный регламент которой разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (позапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в жилую застройку.

Такая необходимость возникла в связи с тем, что процент застройки частными домами территорий нашего ДНТ «ГАРАНТ» достиг 80% и изменение зоны Ж-1, установленной ранее, на зону ЗР-3, в которой вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)» не указан в основных, а лишь в условно-разрешенных, нарушает законные права и интересы граждан, проживающих на данной территории. Об изменении зонирования на нашей территории нам не было известно, администрация Первомайского района не известила председателей садоводств о предстоящих публичных слушаниях по вопросу принятия новых Правил землепользования и застройки города, в связи с чем мы были лишены возможности внести свои замечания по данному вопросу.

В 2009г. мы обращались в Городскую Думу о внесении изменений в Решение №405 от 17июня 2008г. в Правила землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону для изменения зоны разрешенного использования территорий наших садоводств и дачных товариществ с зоны Ж-2, в зону Ж-1.

В порядке определенном законодательством наше обращение было включено в «Реестр предложений о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» на основании которого было разработано техническое задание на подготовку проекта внесения изменений в «ПЗ иЗ». Проект подготовки прошел процедуру согласования и согласно ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ и проведении публичных слушаний, зона территорий наших садоводств и дачных товариществ была определена зоной Ж-1. (Основной вид использования - Индивидуальное жилищное строительство). Это решение дало толчок к развитию нашего дачного товарищества в сторону постепенного реформирования в жилую застройку. За свои средства мы развиваем и обслуживаем данные территории, а именно: провели реконструкцию сетей

водоснабжения, электроснабжения своих территорий. За свои собственные средства привели в порядок и содержим дороги. Организовали и содержим площадки для сбора ТКО.

Градостроительный регламент данной территориальной зоны по новым ПЗиЗ разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (постепенной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку.

Это противоречит статье 30 Градостроительного Кодекса РФ «Правила землепользования и застройки», которая гласит, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно ст. 36 ГрК РФ Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны! Однако данное условие не было учтено при выборе зоны для нашей территории. При этом из анализа основных видов разрешенного использования данной зоны очевидно, что никакой из указанных видов коммерческой застройки не сможет быть реализован на данной территории именно в силу сплошной её застройки уже существующими индивидуальными жилыми домами.

Считаем рассмотрение данного вопроса необходимо для приведения в соответствие устанавливаемой зоны на указанной территории фактическому её использованию с основным видом разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)», что позволит соблюсти права и интересы неопределенного круга лиц, проживающих в пределах наших садоводческих товариществ.

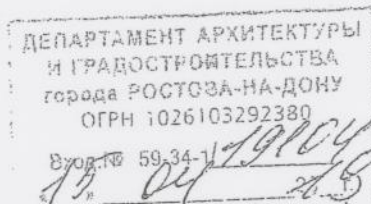
Управляющая ДНТ «ГАРАНТ»



Гарейникова Л.Л.

Прошу выдать
на руки

Директору
Департамента архитектуры и
градостроительства
Г. Ростова-на-Дону
И.О. Директора Гавриленко Е.П.
Председателя правления
ДНТ «РСМ-РАССВЕТ»
Олейниковой Л.Л.
8-928-163-44-18



В связи с возникшей необходимостью, на основании п.2, пп.5 п.3 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, ст.12 Решения Ростовской-на-Дону Городской думы от 21 декабря 2018 года № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (далее-ПЗиЗ) просим Вас вынести на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки при Администрации города Ростова-на-Дону от имени граждан, проживающих на территории Первомайского района ДНТ «РСМ-РА=ассвет», вопрос внесения изменений в вышеуказанные Правила землепользования и застройки города, а именно, необходимо изменить установленную новыми ПЗиЗ на территории наших садоводств зону реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3), предназначенную для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в коммерческую застройку на зону реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа (ЗР-1), градостроительный регламент которой разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для постепенного реформирования (поэтапной трансформации) садоводческих некоммерческих товариществ в жилую застройку.

Такая необходимость возникла в связи с тем, что процент застройки частными домами территорий нашего ДНТ «РСМ-Рассвет» достиг 80% и изменение зоны Ж-1, установленной ранее, на зону ЗР-3, в которой вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)» не указан в основных, а лишь в условно-разрешенных, нарушает законные права и интересы граждан, проживающих на данной территории. Об изменении зонирования на нашей территории нам не было известно, администрация Первомайского района не уведомила председателей садоводств о предстоящих публичных слушаниях по вопросу принятия новых Правил землепользования и застройки города, в связи с чем мы были лишены возможности внести свои замечания по данному вопросу.

В 2009г. мы обращались в Городскую Думу о внесении изменений в Решение №405 от 17июня 2008г. в Правила землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону для изменения зоны разрешенного использования территорий наших садоводств и дачных товариществ с зоны Ж-2, в зону Ж-1.

В порядке определенном законодательством наше обращение было включено в «Реестр предложений о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» на основании которого было разработано техническое задание на подготовку проекта внесения изменений в «ПЗ иЗ». Проект подготовки прошел процедуру согласования и согласно ст. 31 Градостроительного Кодекса РФ и проведения публичных слушаний, зона территорий наших садоводств и дачных товариществ была определена зоной Ж-1. (Основной вид использования - Индивидуальное жилищное строительство). Это решение дало толчок к развитию нашего дачного товарищества в сторону постепенного реформирования в жилую застройку. За свои средства мы развиваем и обслуживаем данные территории, а именно: провели реконструкцию сетей

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

№ _____
На № _____ от _____

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части дополнения градостроительных регламентов
территориальных зон Ж-2, Ж-4, ОЖ, ПО-2, Ц-1, Ц-2, ЗР-2, МФ-2

По результатам рассмотрения обращений об образовании земельных участков (в том числе путем раздела ранее учтенных) с целью эксплуатации существующих многоквартирных домов сообщая.

В соответствии с действующими Правилами, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, предусмотрен вид разрешенного использования «многоквартирная жилая застройка», соответствующий порядковым номерам Р.2.02.00 «малозэтажная многоквартирная жилая застройка (малозэтажный многоквартирный жилой дом; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома)»; Р.2.04.00 «среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома)».

Минимальная площадь земельных участков для перечисленных видов использования составляет 0,1 – 0,15 га (в зависимости от территориальной зоны) и установлена градостроительными регламентами следующих территориальных зон:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2);
- зона реформирования смешанной застройки (Ж-4);
- зона общественно-жилой застройки (ОЖ);
- зона перспективного освоения второго типа (ПО-2);
- зона общегородского центра первого типа (Ц-1);
- зона общегородского центра второго типа (Ц-2);
- зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа (ЗР-2);
- зона многофункциональной застройки вдоль реки Темерник второго типа (МФ-2).

Требования градостроительных регламентов перечисленных территориальных зон не позволяют образовать земельные участки для указанных нужд. Это касается и вопросов раздела земельных участков в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и (или) реконструкции.

Учитывая вышеизложенное, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть вопрос о внесении изменений в Правила, в части дополнения примечания к таблицам предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства следующим содержанием: «для существующих многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил, минимальная площадь земельных участков для видов разрешенного использования соответствующего порядковым номерам Р.2.02.00 и Р.2.04.00, не устанавливается» на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

Данное предложение предлагается включить в градостроительные регламенты вышеуказанных территориальных зон.

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



Е.П. Гавриленко



Начальнику отдела реализации
генерального плана города
В.О. Кондратьевой

По вопросу внесения изменений в ПЗЗ

Начальника отдела градостроительного
развития территорий города
М.Ю. Мальцевой

Уважаемая Виктория Олеговна!

Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, (далее – Правила) предусмотрены виды использования: многоквартирная жилая застройка.

2.1.1(Р.2.02.00) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (малоэтажный многоквартирный жилой дом; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома).

2.5 (Р.2.04.00) Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома).

Градостроительными регламентами территориальных зон Ж-2; Ж-4;ОЖ; ПО-2; Ц-1; Ц-2; ЗР-2; МФ-2 установлена минимальная площадь земельных участков для перечисленных видов использования, которая составляет: 0,1 – 0,15 га (в зависимости от территориальной зоны).

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 № 459:

- малоэтажные многоквартирные дома - дома до 4-х этажей, включая мансарду;
- среднеэтажные многоквартирные дома - от пяти до восьми этажей.

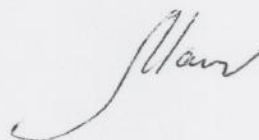
В настоящее время в отдел поступают обращения об образовании земельных участков (в том числе путем раздела ранее учтенных) с целью эксплуатации существующих многоквартирных домов. Требования градостроительных регламентов перечисленных территориальных зон не позволяют образовать земельные участки для указанных нужд. Это касается и вопросов раздела земельных участков в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и (или) реконструкции.

Учитывая изложенное, прошу рассмотреть вопрос о внесении изменений в Правила, указав в градостроительных регламентах что для существующих многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в действие настоящих Правил, минимальная площадь земельных участков для видов использования 2.1.1; 2.5 (тип вида по классификатору) не устанавливается.

Начальник отдела

Светлана Николаевна Хромова
(863) 240 30 22



 М.Ю. Мальцева

покуп. №240
от 30.04.19

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

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

13.05.2019 № 59-34-2/17862

На № 59-34-1/22456 от 06.05.2019

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в районе ул. Медицинская, 39

По результатам рассмотрения обращения гр. Дятчиной о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила), в части включения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0080806:4, расположенного по ул. Медицинская, 39, в границы территориальной зоны жилой застройки, предполагающей размещение индивидуальных жилых домов, в целях использования земельного участка с учетом фактического назначения, сообщая.

В соответствии с действующими Правилами, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, рассматриваемый земельный участок, в том числе прилегающие земельные участки, включены в границы территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети (УДП). Градостроительным регламентом данной территориальной зоны не предусмотрено размещение жилищного строительства.

Согласно части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) Правила должны соответствовать Генеральному плану города. В соответствии с действующим Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. 14.08.2018), обозначенный земельный участок и прилегающая к нему территория расположены в границах жилой зоны.

В порядке действия статьи 33 ГрК РФ, учитывая функциональное зонирование Генерального плана города Ростова-на-Дону, а также принимая во внимание, что согласно статье 30 ГрК РФ территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение по внесению изменений в Правила, в части включения рассматриваемого земельного участка в границы прилегающей территориальной зоны застройки реформирования смешанной застройки (Ж-4), градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «для индивидуального

жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)» отнесен к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, что дает возможность получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ.

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

И. о. главного архитектора города –
директора Департамента



Е.П. Гавриленко

Фрагмент карты градостроительного зонирования Октябрьского района

Внесение изменений в ПЗиЗ для части территории города в районе ул. Медицинская

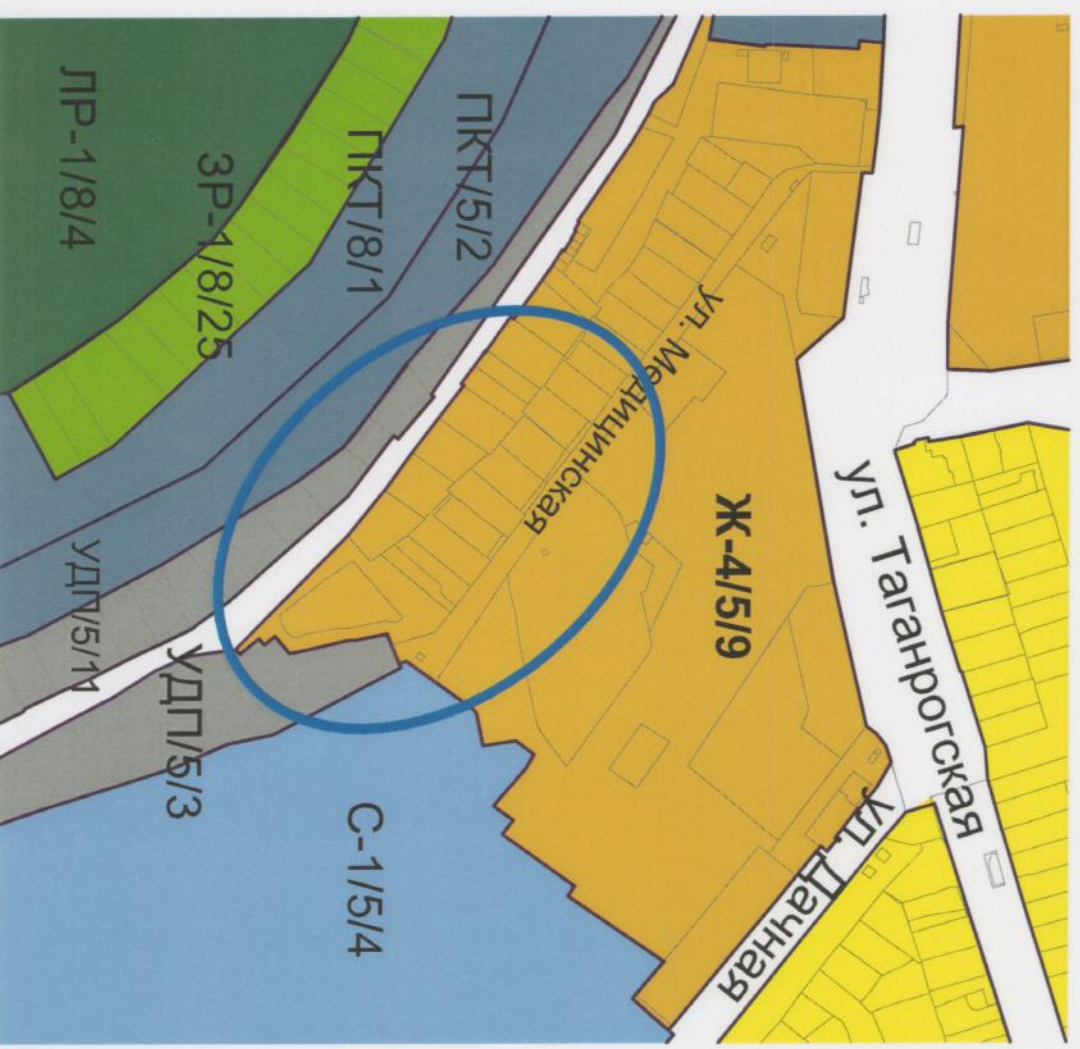
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Границы территориальных зон в соответствии с действующими ПЗиЗ



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(изменение границ территориальных зон)



Олейникова Наталья Владимировна

№ _____ от « _____ » _____ 2019

Кондратенко В.О.
Саваткина Н.А.

Хорошо
Спасибо

✓

Департамент архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

иной Людмилы Ивановны

г. Ростов-на-Дону, ул. Погодина, 11/9, кв.6
461 60 40

земельный участок с кадастровым номером
расположенные по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.

для постройки и требует реконструкции. Длительное
время занималась оформлением права собственности на участ-
ок, выявляла реестровые ошибки, допущенные органами

предоставленные документы на указанный земельный участок
в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Земельный участок располагался в зоне Ж-1, которая предполагала
только виды разрешенного использования.

В целях уведомления о реконструкции индивидуально-
владельческого участка, сведения о проекте планировки территории, на
которой расположен земельный участок и индивиду-

выяснилось, что принадлежащий мне земельный участ-
ок в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), которая не предполагает размещение объектов
только в основных, но даже в условных видах раз-
решенного использования.

Земельный участок не задействован при строительстве дорог общего пользо-
вания, улиц или проходов, не предполагается для изъятия с целью строительства указанных объек-
тов, аналогичным образом не задействован, принадлежащий мне земельный участок и при строи-
тельстве линейных объектов – водопроводных сетей). Согласно представленной схеме, планируе-
мые к строительству объекты уличной сети, линейные объекты, проходят мимо принадлежащего
мне земельного участка и не затрагивают его границы.

Более того, согласно выписке из Генерального плана г.Ростова-на-Дону зона в которой распо-
лагается принадлежащий мне земельный участок – в перспективном планировании является зоной
 поэтапной трансформации садоводческих и дачных хозяйств в жилую застройку.

С учетом вышеизложенного прошу Вас:

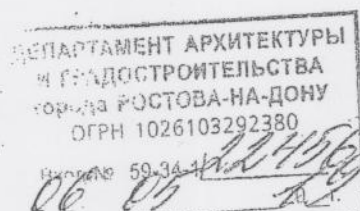
1. разъяснить с учетом изложенных выше обстоятельств на каком основании принадлежа-
щий мне земельный участок был внесен в зону УДП.
2. Внести изменения в ПЗиЗ г.Ростова-на-Дону, исключив принадлежащий мне земельный
участок из зоны УДП, и включить его в зону жилой застройки с учетом разработанного
Вами проекта Генерального плана г.Ростова-на-Дону.

ОТВЕТ ПРОШУ ВЫДАТЬ НА РУКИ, ПО ПОЧТЕ НЕ НАПРАВЛЯТЬ. О ВОЗМОЖНО-
СТИ ПОЛУЧЕНИЯ ОТВЕТА ПРОШУ ИЗВЕСТИТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ: 89604616040.

Приложение: правовые документы на домовладение и земельный участок;

Дятчина Л.И.

б.а.ю



Департамент архитектуры и градостроительства
г.Ростова-на-Дону

от Дятчиной Людмилы Ивановны
зарег.: г. Ростов-на-Дону, ул. Погодина, 11/9, кв.6
8 960 461 60 40

Мне по праву собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 61:44:0080806:4 и индивидуальный жилой дом, расположенные по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Медицинская, 39.

Принадлежащий мне жилой дом 1966 года постройки и требует реконструкции. Длительное время с целью проведения указанных работ я занималась оформлением права собственности на указанный выше земельный участок, в т.ч. исправляла реестровые ошибки, допущенные органами местного самоуправления.

Наконец в 2019г. мною были получены правовые документы на указанный земельный участок и право собственности было зарегистрировано в ЕГРН.

Ранее, принадлежащий мне земельный участок располагался в зоне Ж-1, которая предполагала индивидуальную жилую застройку в основных видах разрешенного использования.

С целью формирования пакета документов для уведомления о реконструкции индивидуально-го жилого дома я в МФЦ запросила выписку ПЗиЗ, сведения о проекте планировки территории, на которой располагается принадлежащий мне по праву собственности земельный участок и индивидуальный жилой дом.

После получения указанных документов выяснилось, что принадлежащий мне земельный участок в феврале 2019 года был внесен в зону УДП, которая не предполагает размещение объектов индивидуального жилищного строительства не только в основных, но даже в условных видах разрешенного использования. При этом, исходя из генерального плана г.Ростова-на-Дону, территория принадлежащего мне земельного участка не задействована при строительстве дорог общего пользования, улиц или проходов, не предполагается для изъятия с целью строительства указанных объектов, аналогичным образом не задействован, принадлежащий мне земельный участок и при строительстве линейных объектов – водопроводных сетей). Согласно представленной схеме, планируемые к строительству объекты уличной сети, линейные объекты, проходят мимо принадлежащего мне земельного участка и не затрагивают его границы.

Более того, согласно выписке из Генерального плана г.Ростова-на-Дону зона в которой располагается принадлежащий мне земельный участок – в перспективном планировании является зоной поэтапной трансформации садоводческих и дачных хозяйств в жилую застройку.

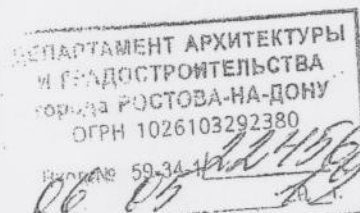
С учетом вышеизложенного прошу Вас:

1. разъяснить с учетом изложенных выше обстоятельств на каком основании принадлежащий мне земельный участок был внесен в зону УДП.
2. Внести изменения в ПЗиЗ г.Ростова-на-Дону, исключив принадлежащий мне земельный участок из зоны УДП, и включить его в зону жилой застройки с учетом разработанного Вами проекта Генерального плана г.Ростова-на-Дону.

ОТВЕТ ПРОШУ ВЫДАТЬ НА РУКИ, ПО ПОЧТЕ НЕ НАПРАВЛЯТЬ. О ВОЗМОЖНОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ ОТВЕТА ПРОШУ ИЗВЕСТИТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ: 89604616040.

Приложение: правовые документы на домовладение и земельный участок;

Дятчина Л.И. *Л.И. Дятчина*
6.08.19



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

27.05.2019 № 59-34-2/19806

На № _____ от

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части корректировки карты
границ зон с особыми условиями использования территорий

В порядке действия статей 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 16.05.2019 № 380 «О закрытии Нижнее-Гниловского кладбища города Ростова-на-Дону для захоронений тел (останков) умерших», в соответствии с п. 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 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», где закрытые кладбища относятся к V классу опасности с санитарно-защитной зоной 50 м, 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 сокращения расчетной санитарно-защитной зоны с 300 м до 50 м от вышеуказанного кладбища в составе карты границ зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды.

И.о. главного архитектора города –
директора Департамента



Е.П. Гавриленко

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.05.2019

№ 380

О закрытии Нижне-Гниловского кладбища города Ростова-на-Дону для захоронений тел (останков) умерших

В соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», в связи с необходимостью сокращения санитарно-защитной зоны на территории, прилегающей к границам Нижне-Гниловского кладбища города Ростова-на-Дону,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Закрыть Нижне-Гниловское кладбище города Ростова-на-Дону, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, пер. Богачева (Отрядный), КН 61:44:0061232:5, для захоронений тел (останков) умерших.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования в городской газете «Ростов официальный».

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

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

А.В. Логвиненко

Постановление вносит
Департамент жилищно-
коммунального хозяйства
и энергетики города
Ростова-на-Дону

Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территорий Железнодорожного района

**Внесение изменений в ПЗиЗ для части территории города в районе
ул. Заводская**

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

(границы расчетной санитарно-защитной зоны
Ниже-Гниловского кладбища)



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(санитарно-защитная зона сокращена)



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

№ _____
На № _____ от _____

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части включения земельных участков
с кадастровыми номерами 61:44:0070109:2, 61:44:0070103:14
в границы территориальной зоны С-3

По результатам рассмотрения обращения заместителя главы Администрации города Ростова-на-Дону по жилищно-коммунальному хозяйству В.И. Сакеллариус о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила) в части изменения территориальной зоны в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0070109:2, 61:44:0070103:14 для целей рекультивации полигонов твердых бытовых отходов (ТБО), сообщаю.

В соответствии с действующими Правилами, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думой от 21.12.2018 № 605, рассматриваемые земельные участки с видом разрешенного использования «для эксплуатации, рекультивации полигона захоронения строительных и твердых отходов потребления» расположены в границах территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети (УДП), градостроительным регламентом которой не предусмотрено размещение соответствующих видов разрешенного использования.

Согласно функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону указанная территория включена в границы зоны полигонов ТБО.

В порядке действия статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая функциональное зонирование Генерального плана города Ростова-на-Дону, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть предложение по внесению изменений в Правила, в части включения вышеуказанных земельных участков в границы прилегающей территориальной зоны обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (С-3/8/2), перечнем основных видов разрешенного использования которой предусмотрен вид «специальная деятельность (объекты для размещения, хранения, захоронения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих

озоновый слой, в том числе: скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки) на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

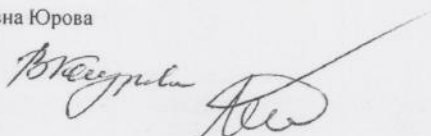
Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для осуществления деятельности по размещению, хранению, захоронению, утилизации, накоплению, обработке, обезвреживанию отходов производства и потребления и иных отходов.

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

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



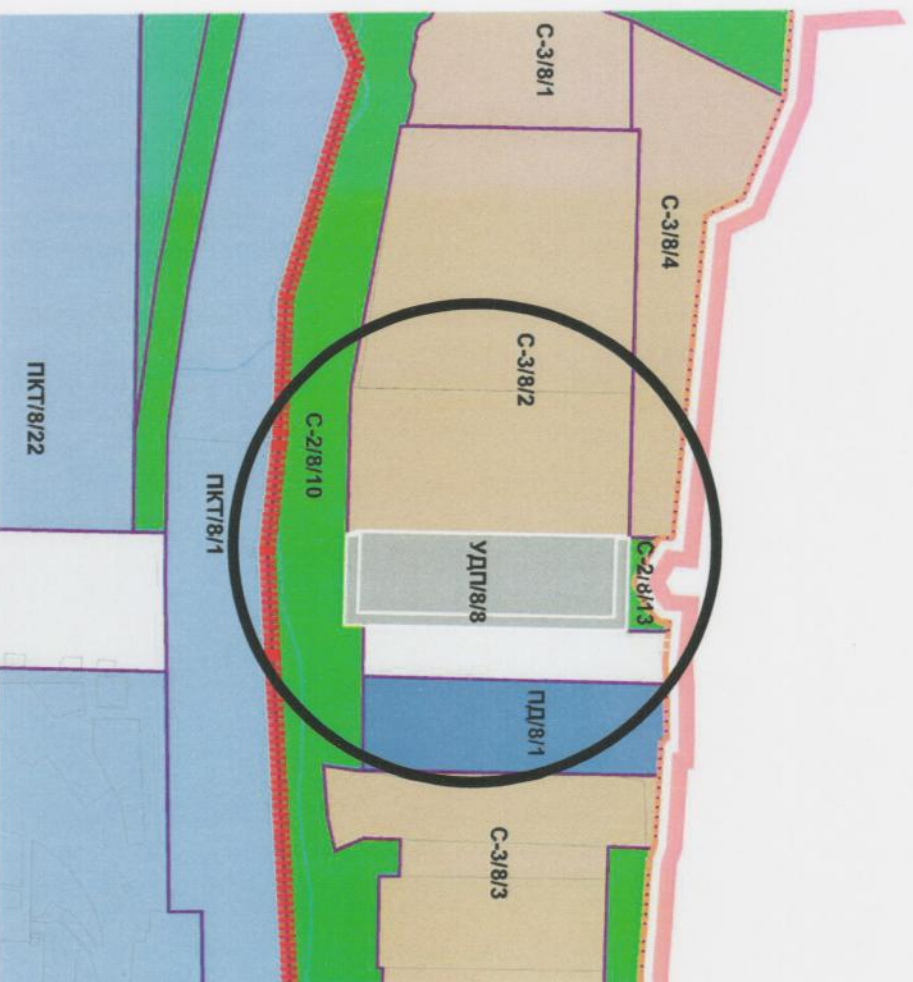
Е.П. Гавриленко



Фрагмент карты градостроительного зонирования Советского района
Внесение изменений в ПЗиЗ для части территории города
в части включения земельных участков с КН 61:44:0070109:2, 61:44:0070109:14
в границы территориальной зоны С-3

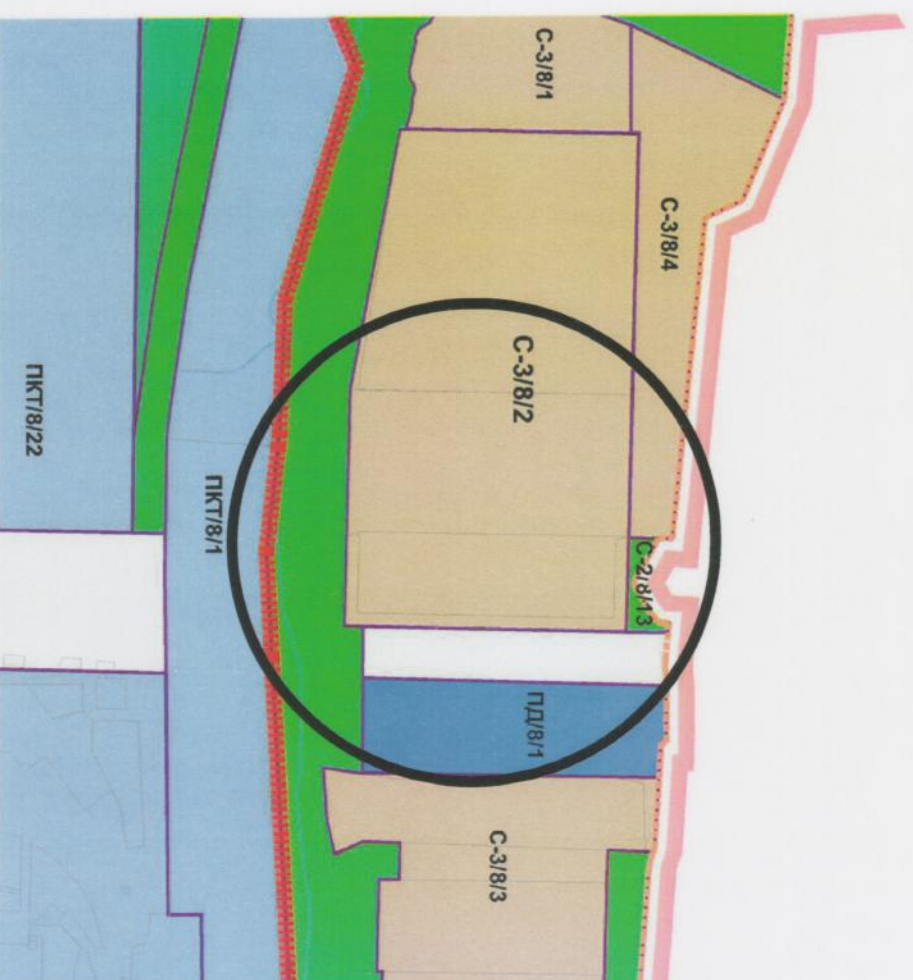
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

(граница территориальных зон в соответствии с действующими ПЗиЗ)

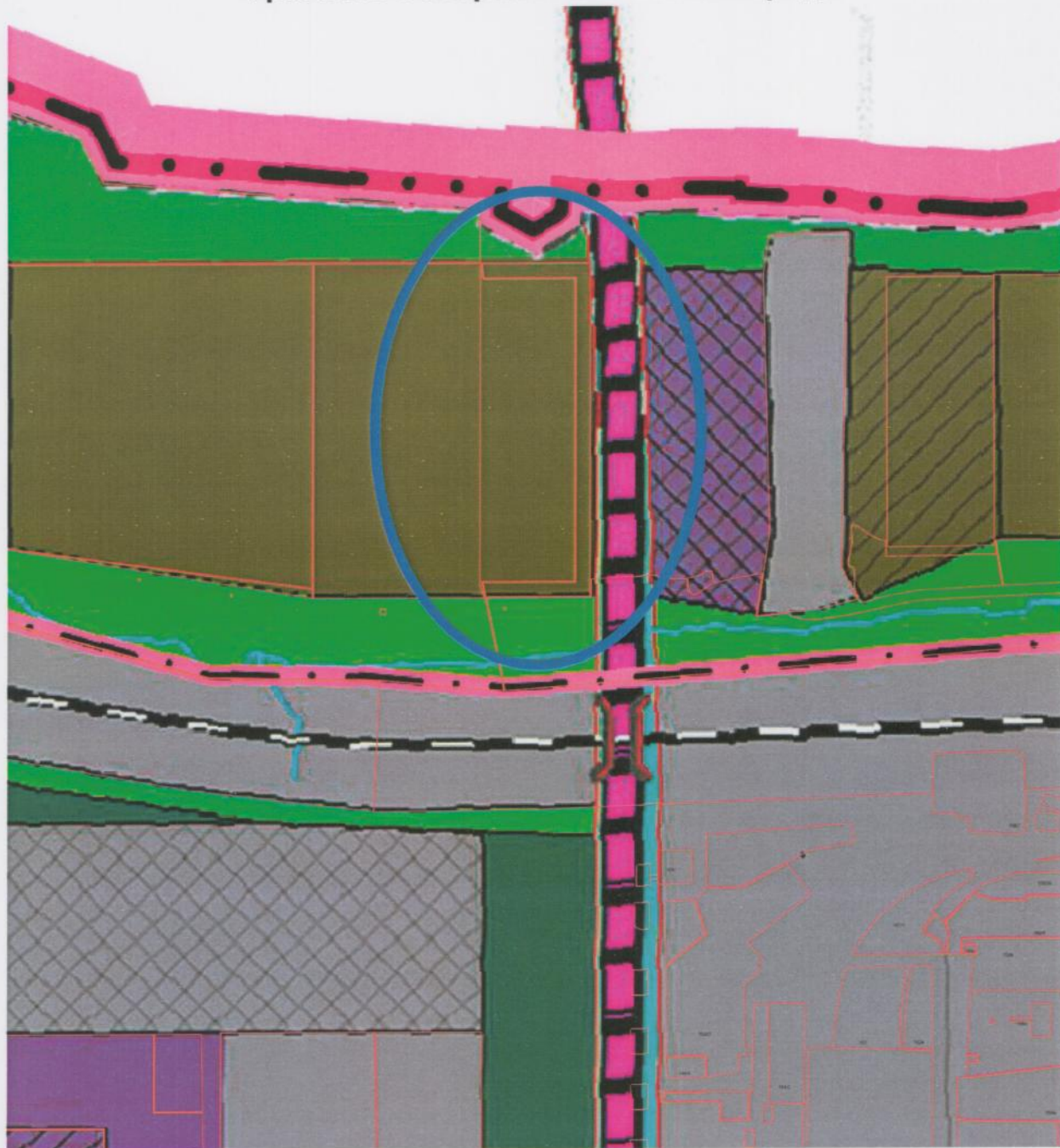


ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(изменение границ территориальных зон)



Фрагмент Генерального плана города



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
Жилые зоны		
		Зона поэтапной трансформации садоводческих и дачных хозяйств в жилую застройку
Общественно-деловые зоны		
		Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
		Зона трансформации территории вдоль реки Темерник, выделенной для формирования многофункциональной застройки с высокой степенью озеленения путем разработки документации по планировке территории
Рекреационные зоны		
		Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Исходящий

Департамент архитектуры и градостроительства

Рег № 59-3/1272 от 04.04.2019

Группа: Исходящие зама главы Администрации
города по ЖКХ

Подписал: Сакеллариус В.И.

Краткое содержание: на земельных участках с кадастровыми номерами 61:44:0070109:2,
61:44:0070103:14 планируется рекультивация полигона ТБО

Исполнитель: Порядин Б.Б. - Главный специалист (помощник) приемной заместителя главы
Администрации города Ростова-на-Дону по жилищно-коммунальному хозяйству

Оригинал: Гавриленко Е.П. - И.о. главного архитектора города – директора Департамента
архитектуры (04.04.2019)

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

Гавриленко Елена Петровна

№ _____ от «___» _____ 2019

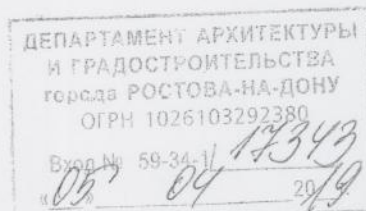
срок 19.04.2019

*Копия в 30
саяминой И А*

*для рассмотрения
мер и объема*

Сл 05.04.19

*Юрков Н.П.
08.04.19 Юрков*



Российская Федерация
Ростовская область

АДМИНИСТРАЦИЯ
города
РОСТОВА-НА-ДОНУ

Б. Садовая ул. 47, г. Ростов-на-Дону, 344002,
Тел./факс: 240-73-12
E-mail: zamjkh@rostov-gorod.ru

И.о. главного архитектора города —
директору Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону
Е.П. Гавриленко

№ _____
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г.

Уважаемая Елена Петровна!

В настоящее время на земельных участках с кадастровыми номерами 61:44:0070109:2, 61:44:0070103:14 планируется рекультивация полигона ТБО. Указанные земельные участки находятся в зоне УДС, что не позволяет произвести данные работы.

На основании вышеизложенного и в связи с тем, что земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0070109:2, 61:44:0070103:14 находятся в муниципальной собственности, необходимо включить данные земельные участки в зону С-3.

Заместитель главы Администрации
города Ростова-на-Дону
по жилищно-коммунальному хозяйству

В.И. Сакеллариус

Российская Федерация
Ростовская область

АДМИНИСТРАЦИЯ
города
РОСТОВА-НА-ДОНУ

Б. Садовая ул. 47, г. Ростов-на-Дону, 344002,
Тел./факс: 240-73-12
E-mail: zamjkh@rostov-gorod.ru

И.о. главного архитектора города —
директору Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону
Е.П. Гавриленко

№ _____
на № _____ от « _____ » _____ 2019 г

Уважаемая Елена Петровна!

В настоящее время на земельных участках с кадастровыми номерами 61:44:0070109:2, 61:44:0070103:14 планируется рекультивация полигона ТБО. Указанные земельные участки находятся в зоне УДС, что не позволяет произвести данные работы.

На основании вышеизложенного и в связи с тем, что земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0070109:2, 61:44:0070103:14 находятся в муниципальной собственности, необходимо включить данные земельные участки в зону С-3.

Заместитель главы Администрации
города Ростова-на-Дону
по жилищно-коммунальному хозяйству

В.И. Сакеллариус

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

30.05.2019 № 59-34-2/15144

На № 59-34-1/18222 от 10.04.2019

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в части включения земельных участков,
расположенных по ул. Ленина, 46-46а,
в границы территориальной зоны ОЖ

По результатам рассмотрения обращения ООО «ГПЗ-Строй» и представленного градостроительного обоснования по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила) в части корректировки карты градостроительного зонирования Октябрьского района города Ростова-на-Дону для целей размещения многоквартирной жилой застройки со встроенными объектами общественного назначения и подземной автостоянкой, сообщая.

В соответствии с действующими Правилами, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думой от 21.12.2018 № 605, земельный участок площадью 9 418 кв.м с видом разрешенного использования «гостиницы, объекты социально-бытового назначения, магазины» с кадастровым номером 61:44:0081806:9, а также земельный участок с кадастровым номером 61:44:0081806:12 площадью 1 370 кв.м с видом разрешенного использования «универсальный магазин» расположены в границах территориальной зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (СК), градостроительным регламентом которой не предусмотрено жилищное строительство, а также вид разрешенного использования «магазины» отсутствует в основных видах разрешенного использования.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону указанная территория отнесена к общественно-деловой зоне. Согласно статье 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В порядке действия статей 31-33 ГрК РФ, учитывая функциональное зонирование Генерального плана города Ростова-на-Дону, а также представленные материалы по обоснованию, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение по внесению изменений в Правила, в части включения вышеуказанных земельных участков в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ), где предусмотрено размещение планируемых и существующих объектов капитального строительства в основных видах разрешенного использования земельных участков, с образованием новой территориальной зоны ОЖ/5/3.

Дополнительно информирую, что в соответствии со Стратегией социально-экономического развития города Ростова-на-Дону на период до 2035 года, утвержденной решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 603, в рамках муниципальной программы «Развитие системы образования в городе Ростове-на-Дону», утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 28.12.2018 № 1363, запланировано создание ряда новых и реконструкция существующих объектов образования.

Реализация указанных программ, а также строительство дошкольной образовательной организации на 50 мест в проектируемой жилой застройке позволит обеспечить для будущих жильцов доступность объектов образования, в том числе с учетом возможной транспортной доступности.

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

И.о. главного архитектора города –
директора Департамента



Е.П. Гавриленко

Общество с ограниченной ответственностью

«ГПЗ-Строй»

344091, г. Ростов-на-Дону, ул. Пескова, 1
ИНН 6168032412, КПП 616801001, ОГРН 1106194002683, ОКПО 65420606
р/счет 40702810052090004239
в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
к/счет 30101810600000000602 БИК 046015602

№ 9334

от 23.04.2019

В Комиссию по подготовке
проекта Правил землеполь-
зования и застройки города
Ростова-на-Дону

ООО «ГПЗ-Строй» является собственником земельного участка площадью 9 418 м² по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, 46/2 (КН 61:44:0081806:9) с разрешенным видом использования: гостиницы, объекты социально-бытового назначения, магазины. Данный земельный участок планируется использовать для жилищного строительства.

Смежный земельный участок площадью 1 370 м² по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Ленина, 46а (КН 61:44:0081806:12) с разрешенным видом использования: универсальный магазин, находится в собственности Воронова И.Н. (доля в праве 73/100) и муниципалитета (27/100).

В соответствии с ПЗиЗ города, утвержденными решением Ростовской городской думы № 605 от 21.12.2018 участки расположены в зоне СК/5/9. Регламентом зоны жилищное строительство не предусмотрено, а также разрешенный вид использования «магазины» отсутствует в основных видах разрешенного использования.

Вместе с тем, в соответствии с генеральным планом г.Ростова-на-Дону участки расположены в границах общественно-деловой зоны (жилищное строительство возможно).

Учитывая изложенное, прошу Вас провести публичные слушания по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ города Ростова-на-Дону в части корректировки карты градостроительного зонирования Октябрьского района, а именно: включения земельных участков по адресам: г.Ростов-на-Дону, Октябрьский район, пр.Ленина, 46/2 (КН 61:44:0081806:9) и 46а (КН 61:44:0081806:12) в состав смежной территориальной зоны ОЖ.

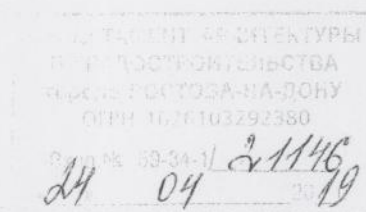
Приложения:

1. Копия выписки из ЕГРН от 28.12.2018 на земельный участок по адресу: пр.Ленина, 46/2 (КН 61:44:0081806:9) на трех листах.
2. Копия выписки из ЕГРН от 29.01.2019 на земельный участок по адресу: пр.Ленина, 46а (КН 61:44:0081806:12) на семи листах.
3. Копия письма Департамента координации строительства и перспективного развития города Ростова-на-Дону от 09.04.2019 № 59-35/1179 на двух листах.
4. Копия письма МБОУ «Гимназия № 25» от 08.04.2019 № 109 на одном листе.
5. Градостроительное обоснование внесения изменений в ПЗиЗ города Ростова-на-Дону.

Генеральный директор

О.Ю. Михайловский

Осадчий А.Н.
8-928-179-58-44
osadchij@sk10.ru

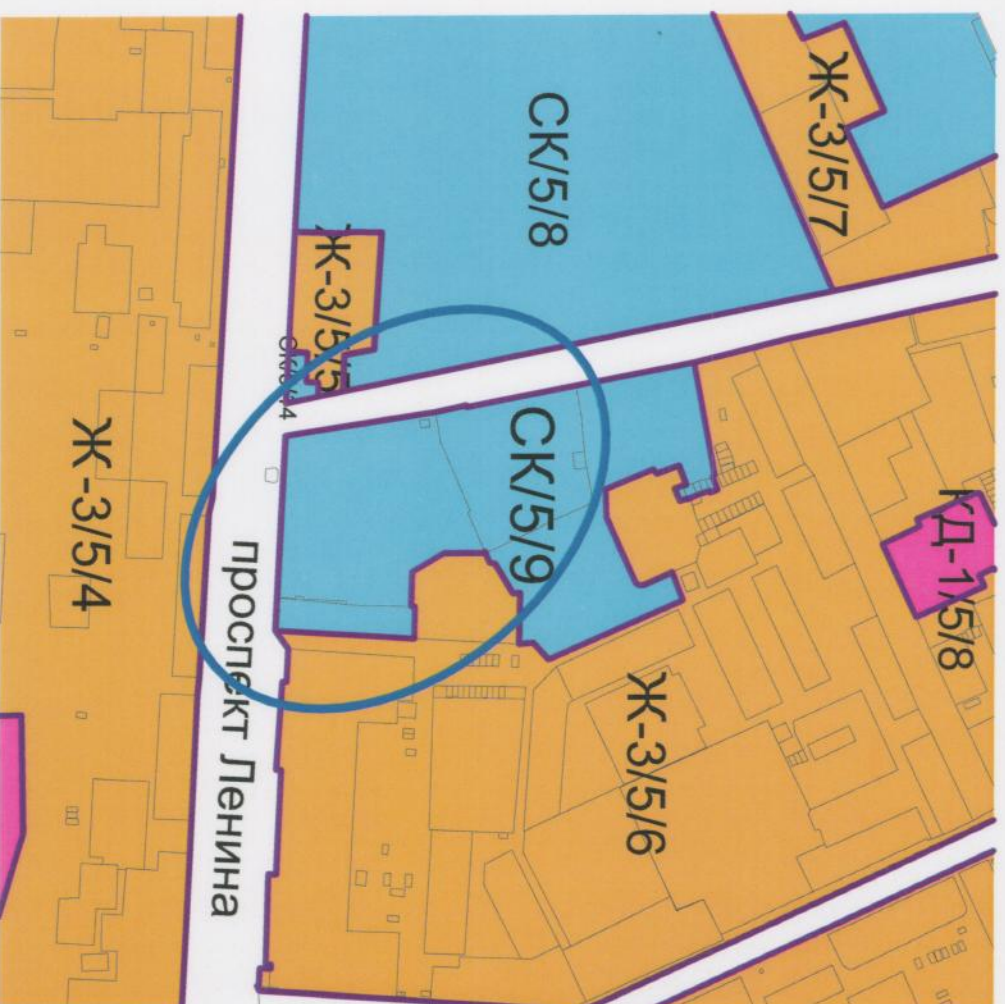


Фрагмент карты градостроительного зонирования Октябрьского района

Внесение изменений в ПЗиЗ для части территории города в районе просп. Ленина

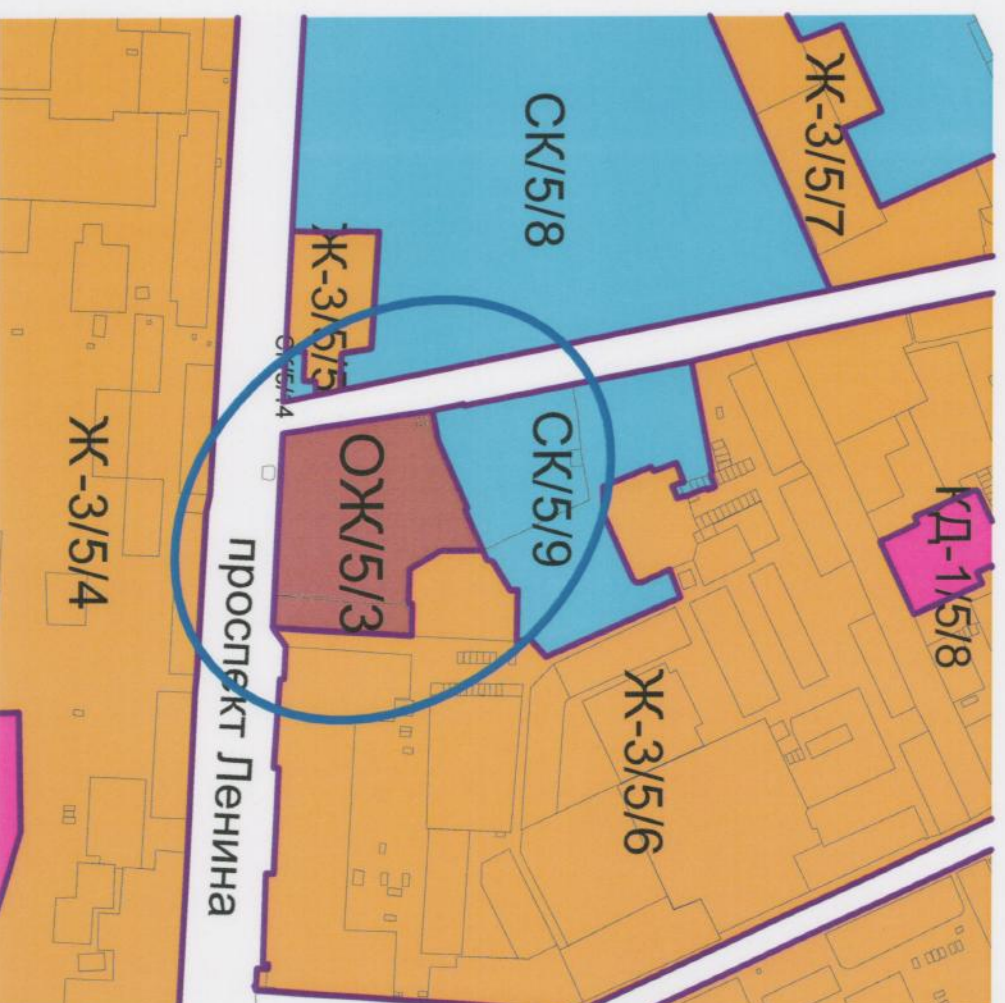
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

(границы территориальных зон в соответствии с действующими ПЗиЗ)



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(изменение границ территориальных зон)



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

№ _____

На № _____ от _____

по вопросу внесения изменений в ПЗиЗ
в районе ул. Атарбекова, 96Б

По результатам рассмотрения обращения гр. Булавиной Г.А. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Правила), в части включения земельного участка с кадастровым номером 61:44:0010308:2764, расположенного по ул. Атарбекова, 96Б, и прилегающей территории, в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1) в целях использования земельных участков с фактическим назначением «для индивидуального жилищного строительства», сообщая.

В соответствии с действующими Правилами, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, рассматриваемый земельный участок, в том числе прилегающие земельные участки с расположенными на них индивидуальными жилыми домами, включены в границы коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ). Градостроительным регламентом данной территориальной зоны не предусмотрено размещение жилищного строительства.

Согласно части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) Правила должны соответствовать Генеральному плану города.

В соответствии с действующим Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. 14.08.2018), земельный участок по ул. Атарбекова, 96Б и прилегающая к нему территория расположена в границах жилой зоны.

В порядке действия статьи 33 ГрК РФ, учитывая функциональное зонирование Генерального плана города Ростова-на-Дону, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону предлагает рассмотреть предложение по внесению изменений в Правила, в части включения рассматриваемой территории

в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1) и образования новой территориальной зоны Ж-1/1/48.

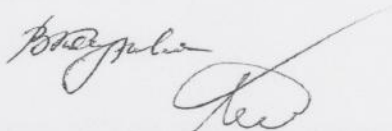
Приложение: 1. Фрагмент Генерального плана на 1 л. в 1 экз.;
2. Проектное предложение на 1 л. в 1 экз.

И. о. главного архитектора города
– директора Департамента



Е.П. Гавриленко

Ирина Сергеевна Силюткина
(863) 240-41-52



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

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

30.05.2019. № 59-34-2/20531

На № поруч. 286 от 27.05.2019

по вопросу исправления технических ошибок в ПЗиЗ
в районе ул. Атарбекова, 96

В ходе работы с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 (далее – Правила), Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) выявлена техническая ошибка в части расположения земельного участка по ул. Атарбекова, 96, в двух территориальных зонах (Ж-1 и МФ-3), что противоречит части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), согласно которой границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Вместе с тем, в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону рассматриваемая территория отнесена к жилой зоне.

Принимая во внимание изложенное, в порядке действия статей 31, 33 ГрК РФ, учитывая функциональное зонирование Генерального плана города Ростова-на-Дону, Департамент предлагает рассмотреть на очередном заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки предложение о внесении изменений в Правила, в части включения рассматриваемого земельного участка в границы одной территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1).

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



Е.П. Гавриленко