

59.1/187

Российская Федерация
Ростовская область

**АДМИНИСТРАЦИЯ
города
РОСТОВА-НА-ДОНУ**

ул. Большая Садовая, д. 47,
г. Ростов-на-Дону, 344002
E-mail: rostov@donland.ru

www.rostov-gorod.ru

тел. (863) 240-91-84, факс (863) 240-83-67

Председателю городской Думы –
главе города Ростова-на-Дону

Неярохиной З.В.

12.04.2024 № 59.1/133

На № _____ от _____

Уважаемая Зинаида Васильевна!

На основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 12.03.2024 № 209 «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 12.03.2024 № 16 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону проведены публичные слушания.

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

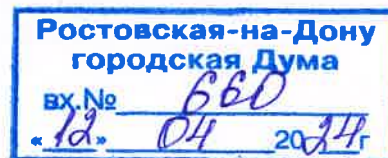
На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляю Вам проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» для рассмотрения на очередном заседании Ростовской-на-Дону городской Думы.

Проект решения Ростовской-на-Дону городской Думы «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону», протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний прилагаются.

Глава Администрации
города Ростова-на-Дону

А.В. Логвиненко

Дикун Андрей Васильевич
+7(863) 240 78 57





РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ ДУМА СЕДЬМОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ №

2024 года

Заседание №

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

В соответствии со статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону на публичных слушаниях, с учетом протокола публичных слушаний от 05.04.2024 № 9, заключения о результатах публичных слушаний от 05.04.2024, руководствуясь статьями 21, 39 Устава города Ростова-на-Дону, городская Дума

РЕШИЛА:

1. Внести в решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» следующие изменения:

в приложении:

1) в статье 18:

часть 7 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6) зона размещения объектов специализированного назначения (С-5).»;

часть 8 дополнить пунктом 13 следующего содержания:

«13) зона комплексного развития территорий первого типа (КР-1).»;

2) в статье 23:

в части 3 цифры «63» заменить цифрами «65»;

в части 4 цифры «63» заменить цифрами «65»;

3) пункт 1 статьи 26 после слов «ИЗ» дополнить словами «, КР-1»;

4) пункт 4.3 статьи 32 после строки

«

КД-1/8/21	КД-1/8/21/В
-----------	-------------

»;

дополнить строкой

«

КД-1/8/22	КД-1/8/22/В
-----------	-------------

»;

5) дополнить статьей 64 в следующей редакции:

«Статья 64. Градостроительный регламент территориальной зоны комплексного развития первого типа (КР-1)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территории, предназначенной для размещения жилой и общественной застройки, объектов рекреации и объектов для создания экологически безопасных мест приложения труда путем комплексного развития территории.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки	Не устанавливаются

		во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Не устанавливаются
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Не устанавливаются
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей,	4.9.1.3 - Автомобильные мойки

		размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Не устанавливаются
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не устанавливаются
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливаются
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не устанавливаются
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых	Не устанавливаются

		осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не устанавливаются
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не устанавливаются
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро и иные объекты капитального строительства для оказания населению или организациям бытовых услуг)	Не устанавливаются
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	2.7.1 - Хранение автотранспорта
3.4.2	Стационарное	Размещение объектов	2.7.1 - Хранение

	медицинское обслуживание	капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	автотранспорта
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	Не устанавливаются
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	Не устанавливаются
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов	Не устанавливаются

		культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Не устанавливаются
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не устанавливаются
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Не устанавливаются
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	Не устанавливаются
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не устанавливаются
3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических	Не устанавливаются

		представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не устанавливаются
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не устанавливаются
3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	Не устанавливаются

3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	2.7.1 - Хранение автотранспорта
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не устанавливаются
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Не устанавливаются
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Не устанавливаются
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не устанавливаются
4.5	Банковская и страховая	Размещение объектов капитального строительства,	Не устанавливаются

	деятельность	предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не устанавливаются
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.6 - Общественное питание
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	Не устанавливаются
4.8.2	Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	Не устанавливаются
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не устанавливаются
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.1.2	Обеспечение	Размещение зданий для	Не

	дорожного отдыха	предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	устанавливаются
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не устанавливаются
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	Не устанавливаются
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не устанавливаются
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не устанавливаются

5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливаются
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не устанавливаются
5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	Не устанавливаются
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Не устанавливаются
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	Не устанавливаются

5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Не устанавливаются
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	Не устанавливаются
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществления необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	Не устанавливаются
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не устанавливаются
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	Не устанавливаются
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств,	Не устанавливаются

		осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	
7.6	Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных,	Не устанавливаются

		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	
--	--	---	--

3. Перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	Не устанавливаются
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и	Не устанавливаются

		ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	Не устанавливаются
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	Не устанавливаются
6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9.1 - Складские площадки

7.1.1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	Не устанавливаются
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	Не устанавливаются
7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	Не устанавливаются
7.4	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов,	Не устанавливаются

		размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Не устанавливаются

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

4.1. Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1, устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные размеры земельных участков		Минимальный отступ от границы земельного участка	Количество надземных этажей зданий, строений и	Высота зданий, строений и сооружений (м)	Максимальный процент застройки и <*>	Минимальный процент озеленения
Площадь	Ширина					

земельных участков (га)		земельного участка (м)				сооружений					земельных участков
Минимальная	Максимальная	Минимальная	Максимальная	примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии (м)	примыкающей к границам сопредельного земельного участка (м)	Минимальное	Максимальное	Минимальная	Максимальная	для основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	%
0,02	Не устанавливаются	5	Не устанавливаются	Не устанавливаются	3	1	3	Не устанавливаются	20	20	Не устанавливаются

<*> Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана.

4.2. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
1	2.5	0,15	Не устанавливается	60	5	8	33	25

			ивается					
2	2.6	0,3	Не устанавл ивается	40 <***>	9	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	25 <*>
3	2.1.1	0,1	Не устанавл ивается	40	2	4	20	25 <*>
4	2.3	0,02	Не устанавл ивается	60	2	3	17	30 <*>
5	3.6.3, 4.3, 4.8.1, 4.8.2, 6.0, 6.9	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	80	1	5	Не устанавл ивается <*>	15
6	3.3, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.5	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	80	1	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	15
7	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	Не устанавли вается	1	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	Не устанав ливаетс я
8	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	40	1	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	25
9	3.5.1	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	40	1	4	Не устанавл ивается <*>	Не устанав ливаетс я
10	3.5.2	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	60	1	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	25
11	3.6.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.10	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	80	1	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	15
12	5.1.1, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	40	1	4	Не устанавл ивается <*>	25
13	5.1.2	Не устанавл	Не устанавл	80	1	Не устанав	Не устанавл	25

		ивается	ивается			ливаетс я <*>	ивается <*>	
14	4.7	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	70	3	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	15
15	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	Не устанавли вается	1	4	Не устанавл ивается <*>	Не устанав ливаетс я
16	7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.3, 7.4	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	Не устанавли вается	1	Не устанав ливаетс я <*>	Не устанавл ивается <*>	Не устанав ливаетс я
17	7.6, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	Не устанавли вается	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я
18	5.1.3, 5.1.4, 5.2	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	Не устанавли вается	1	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я
19	2.7.2	Не устанавл ивается	0,003	Не устанавли вается	1	1	5	Не устанав ливаетс я
20	3.6.2	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	20	1	2	6	70
21	4.9.2, 14.0	Не устанавл ивается	Не устанавл ивается	Не устанавли вается	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я

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

<*> Минимальный процент озеленения может быть уменьшен до 15% при разработке документации по планировке территории.

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

Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами составляет 60%.

4.3. Для указанных в пункте 4.2 части 4 настоящей статьи видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.1. Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.9.1.3, автомобильные мойки не более пяти постов.

5.2. Торговая площадь:

Вид разрешенного использования	Минимальная торговая площадь	Максимальная торговая площадь
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.2	5000 кв. м	не ограничена
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.3	не ограничена	200 кв. м на одно торговое место
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.4	не ограничена	5000 кв. м

5.3. Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки:

Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.5	20% от общей площади многоквартирного жилого дома
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.6	15% от общей площади многоквартирного жилого дома
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1.1	15% от общей площади многоквартирного жилого дома

5.4. Коэффициент использования территории для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.7, принимается в соответствии с частью 7 статьи 25 Правил.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 Правил.

6.2. При новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения в границах данной территориальной зоны необходима разработка документации по планировке территории либо внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, с обязательным установлением границ зон планируемого размещения применительно к объектам нового строительства и реконструкции.

7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны КР-1 принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.

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

6) дополнить статьей 65 следующего содержания:

«Статья 65. Градостроительный регламент территориальной зоны размещения объектов специализированного назначения (С-5).

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов специализированного назначения и сопутствующих обслуживающих объектов, до принятия решения об изменении функционального назначения данных территорий с целью их дальнейшего градостроительного развития.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания,	Не устанавливаются

		исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не устанавливаются
6.2	Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения , вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	Не устанавливаются
6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Не устанавливаются
6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Не устанавливаются

7.4	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	Не устанавливаются
8.1	Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	Не устанавливаются
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;	Не устанавливаются

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны С-5 не устанавливаются.

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

[illegible]

N п/ п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
1	3.9.3	Не устанавливается	Не устанавливается	80	1	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	15
2	6.2, 6.9, 7.4, 6.9.1, 8.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
3	4.9.2, 12.0.1,	Не установл	Не установл	Не установл	Не установ	Не устана	Не устанавлива	Не устанавлива

	12.0.2	ивается	ивается	ивается	ливае т ся	влива ется	ется	ется
--	--------	---------	---------	---------	------------------	---------------	------	------

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

Для указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 26 Правил.

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны С-5 принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.

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

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

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

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

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

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

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

13) приложение 4 изложить в 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.

Председатель городской Думы –
глава города Ростова-на-Дону

З.В. Неярохина

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону



Г.В. Мельников

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



А.В. Дикун

Первый заместитель
главы Администрации
города Ростова-на-Дону



Ю.В. Овчинников

Начальник Правового
управления Администрации
города Ростова-на-Дону



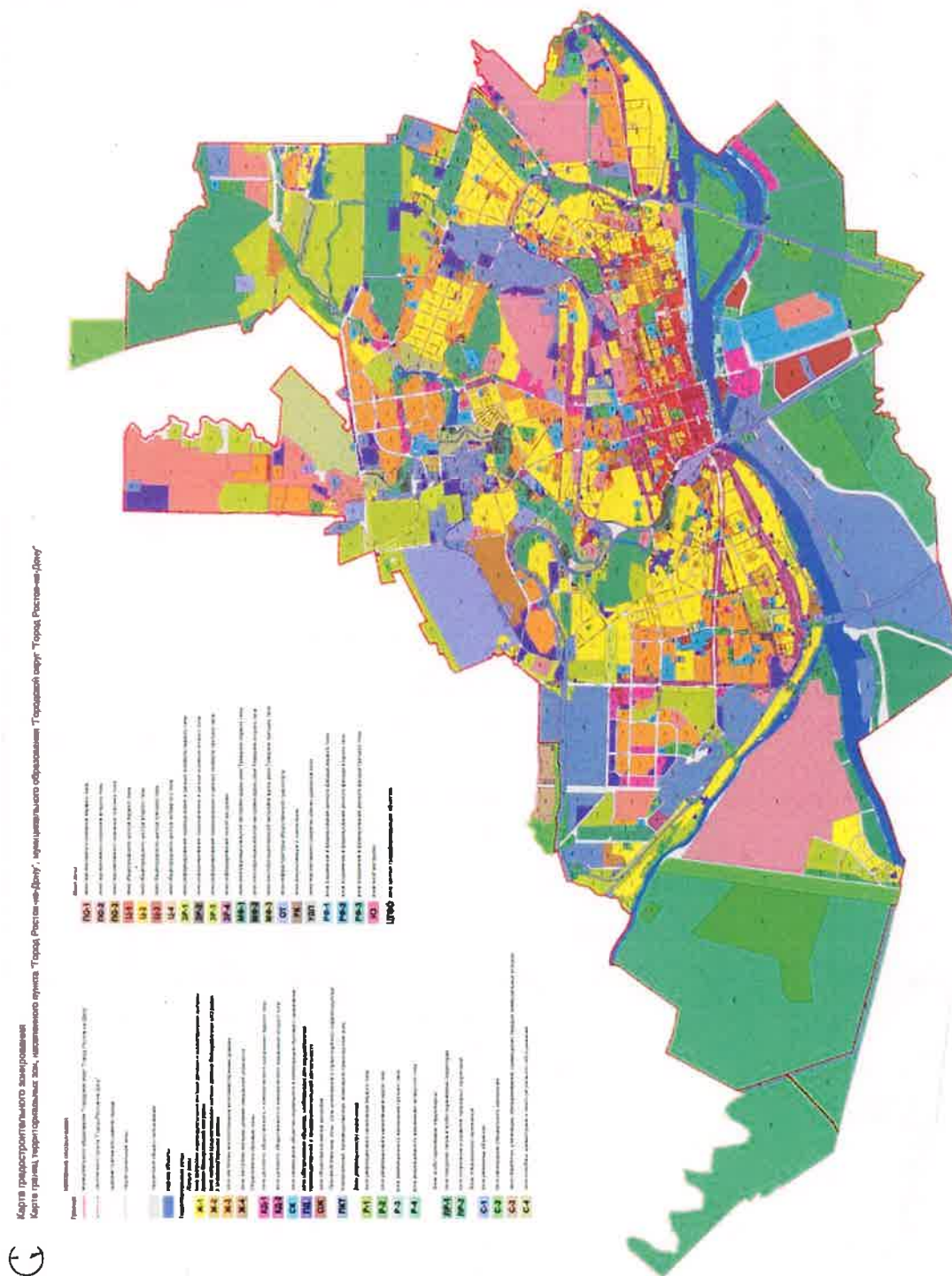
Н.А. Зусикова


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



А.Г. Новицкий

Приложение 1
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 1
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

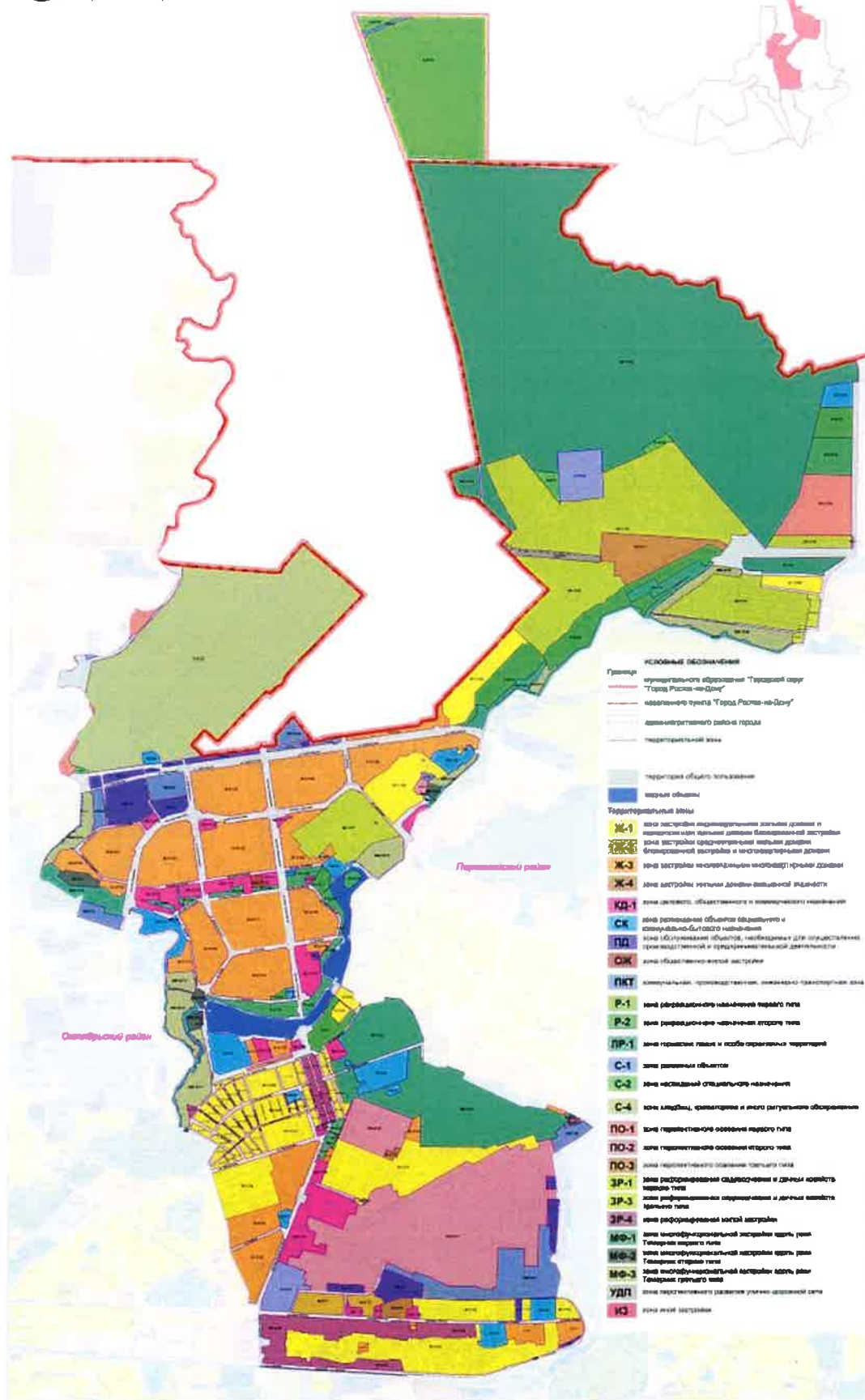


Приложение 2
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 1.1
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



Карта градостроительного зонирования

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

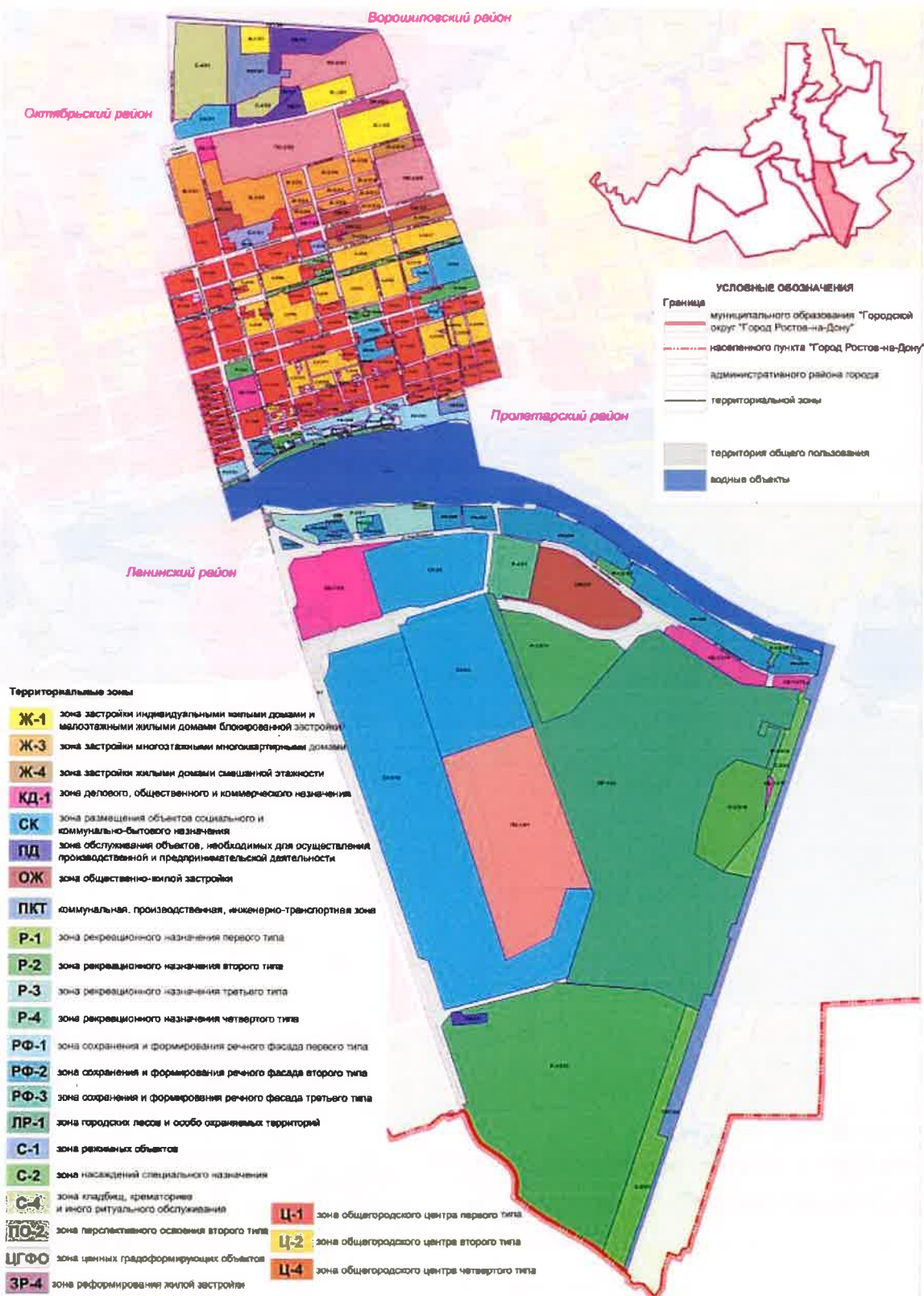


Приложение 4
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 1.3
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

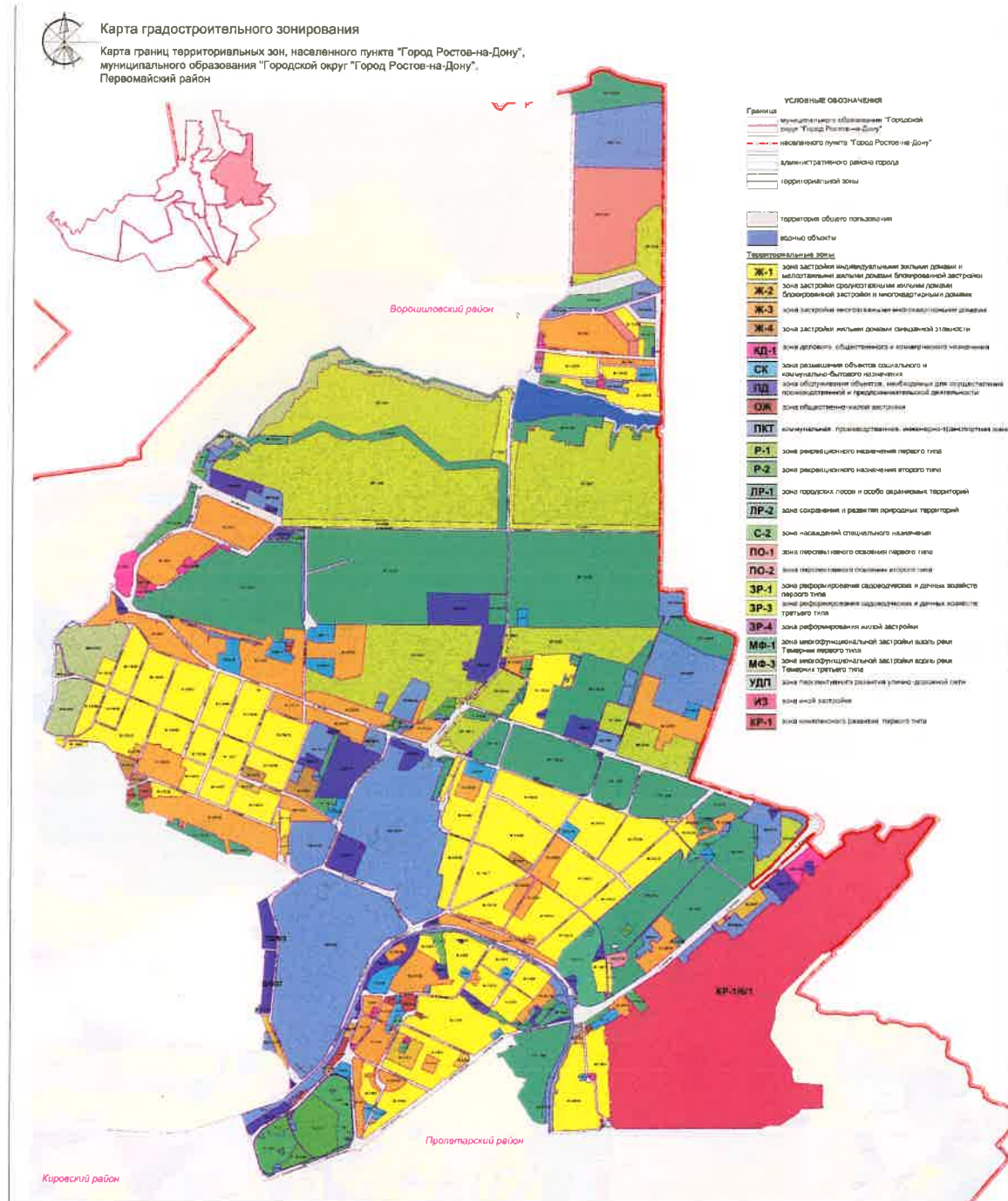


Карта градостроительного зонирования

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



Приложение 5
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 1.6
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону



[illegible]

Приложение 7
к решению Ростовской-на-Дону городской Думы
«О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»
Приложение 4
к Правилам землепользования и застройки города Ростова-на-Дону

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

На основании решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 12.03.2024 № 16 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» назначены публичные слушания.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Ростов официальный» от 13.03.2024 № 10 (1529), размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), а также в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) по адресу: <https://pos.gosuslugi.ru> с 13.03.2024.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, опубликован в газете «Ростов официальный» от 27.03.2024 № 12 (1531).

Проект и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 21.03.2024.

Собрания с участниками публичных слушаний состоялись в Донской государственной публичной библиотеке 26.03.2024 и 28.03.2024.

Заключение о результатах публичных слушаний опубликовано в городской газете «Ростов официальный» от 10.04.2024 № 14 (1533) и размещено на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону.

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

Представленный проект включает в себя изменения:

- в порядок применения;
- в градостроительные регламенты;
- в карты градостроительного зонирования;

По итогам рассмотрения и анализа предложенных изменений предлагается:

1. В целях приведения в соответствие с проектом документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию вести в Правила новую территориальную зону комплексного развития территорий первого типа КР-1

и распространить ее в отношении территории комплексного развития «старого» аэропорта, в связи с чем дополнить **Правила статьей 64** градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территории, предназначенной для размещения жилой и общественной застройки, путем комплексного развития территории.

Принимая во внимание, что территориальная зона (КР-1) по своему назначению относится к иным видам территориальных зон, предлагается внести изменения в **часть 8 статьи 18 Правил**, дополнив ее следующим содержанием:

«13) зона комплексного развития территорий первого типа (КР-1)».

Также предлагается в **статью 23** «Общие положения о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» **Правил** внести следующие изменения:

1) в части 3 цифры «63» заменить цифрами «64»;

2) в части 4 цифры «63» заменить цифрами «64».

Кроме того, учитывая, что регламентом территориальной зоны КР-1 основными видами разрешенного использования предусмотрена «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) предлагается пункт 1 статьи 26 Правил изложить в следующей редакции:

«1. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.5, 2.6, для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, **КР-1** необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, предусмотренных **статьей 27** настоящих Правил.».

2. В целях эксплуатации аэродрома экспериментальной авиации территории **ПАО «Роствертол»** предлагается создать новую **территориальную зону размещения объектов специализированного назначения С-5**, и установить для данной зоны градостроительный регламент с основными видами разрешенного использования, обеспечивающими функционирование действующих объектов специализированного назначения, соответствующими планируемому функциональному зонированию, принятому в Генеральном плане города Ростова-на-Дону, в связи с чем дополнить **Правила статьей 65** градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов специализированного назначения и сопутствующих обслуживающих объектов, до принятия решения об изменении функционального назначения данных территорий с целью их дальнейшего градостроительного развития.

Принимая во внимание то, что территориальная зона (С-5) по своему назначению относится к зонам специального назначения, предлагается внести

изменения в часть 7 статьи 18 Правил, дополнив ее следующим содержанием:

«б) зона размещения объектов специализированного назначения (С-5).».

Также в пунктах 3 и 4 статьи 23 Правил слова «в статьях 28 - 63 Правил» заменить на «в статьях 28 - 65 Правил».

3. Исключить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0060970:52 (площадью 280 кв. м, с адресным ориентиром: ул. **3-я Круговая – ул. Батурина**, имеет вид разрешенного использования «для размещения зданий для объектов обслуживающих население (объекты бытового обслуживания), находится в аренде (договор аренды с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области от 10.09.2018 № 1714, дополнительное соглашение к договору аренды от 12.07.2023) из границ территориальной зоны перспективного развития улично-дорожной сети УДП/2/1 и **включить** его в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки **Ж-1/2/68**.

На рассматриваемом земельном участке планируется размещение мастерской мелкого ремонта. Предварительные параметры застройки: площадь застройки – 39,2 кв. м, процент застройки – 14%, площадь озеленения – 203 кв. м (72%), количество надземных этажей здания – 1, максимальная высота здания – 3,8 м, количество парковочных мест – 2.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону рассматриваемый земельный участок расположен в границах двух функциональных зон: транспортной инфраструктуры и жилой.

Согласно представленному письму Департамента автомобильных дорог и организации дорожного движения города Ростова-на-Дону от 23.01.2024 № АД-65/2 до настоящего времени проектная документация (проект планировки и проект межевания) на реконструкцию или строительство объектов транспортной инфраструктуры, в том числе документация по планировке территории для размещения таких объектов на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0060970:52 не разрабатывалась и муниципальной программой «Развитие и эксплуатация транспортной инфраструктуры и пассажирского транспорта города Ростова-на-Дону» не предусмотрена.

4. В целях размещения многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки включить земельные участки земельных участков по адресам: ул. **Нансена, 148** с кадастровыми номерами (КН) 61:44:0040203:18 (вид разрешенного использования «Для эксплуатации производственных помещений»), ул. Нансена, 148 «а» КН 61:44:0040203:19 (вид «Для эксплуатации административных, производственных помещений»), ул. Нансена, 148 «б» бокс 1 КН 61:44:0040203:20 (вид «Для эксплуатации гаража») в границы территориальной зоны общественно-жилой застройки **ОЖ (подзоны А)**.

5. В целях определения в документации по планировке территории (документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) **в границах ул. Евдокимова – пр-кт Космонавтов – береговая полоса реки Темерник**, осуществляемая на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 25.05.2021 № 434) проектных решений, позволяющих в дальнейшем реализовать такую документацию предлагается **откорректировать границы** территориальной зоны (**Р-2/1/1**), установив ее границы

по северным границам земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0000000:183694 и 61:44:0000000:180993.

6. В целях размещения 2-х этажного офисного здания площадью 733,51 кв.м. на земельном участке по адресу: ул. Мильчакова, 10/1 КН 61:44:0072101:447 (общей площадью 3779 кв. м) предлагается включить земельный участок с КН 61:44:0072101:447, в границы территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1 подзоны В).

В связи с чем, пункт 4.3 статьи 32 (градостроительный регламент территориальной зоны КД-1) дополнить строкой:

КД-1/8/22	КД-1/8/22/В
-----------	-------------

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

7. Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды границы зон затопления и подтопления в соответствии с представленными Донским ВБУ графическим описанием местоположения границ.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

Г.В. Мельников