

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
По проекту внесения изменений в Правила
землепользования и застройки города Ростова-на-Дону
(в части внесения изменений в порядок применения)

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

Дополнить статью 13 «Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» следующим содержанием:

«1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

Предложение ДАиГ:

Часть 5 статьи 14 изложить в новой редакции:

«5. Регулирование вопросов архитектурно-градостроительного облика объектов при новом строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, отделке и окраске фасадов зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с правилами цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону», которые утверждаются Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону и применения Карты зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» согласно Приложению 8.

Границы зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» могут не совпадать с границами территориальных зон.».

**По проекту внесения изменений в Правила
землепользования и застройки города Ростова-на-Дону
(в части внесения изменений в карты градостроительного
зонирования)**

**Предложение на основании обращения
АО «РН-Ростовнефтепродукт»:**

Предлагается включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010502:13, расположенный по проспекту Космонавтов, 1б, на котором расположена действующая АЗС в границы коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоны (ПКТ) (основание - постановление Мэра города Ростова-на-Дону об утверждении акта приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта от 07.07.1998 № 1295).

Согласно функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону, обозначенный земельный участок отнесен к производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур, что не противоречит его функциональному зонированию.

**Предложение на основании обращений ООО Специализированный
Застройщик «МСК-СОЮЗ» и ООО «Дорожное Ремонтно-Строительное
Управление ЮГА»:**

Предлагается включить в границы территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2) земельные участки, расположенные по адресу: пр-кт Кировский 89, 89а:

- земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО Специализированный Застройщик «МСК-СОЮЗ», с кадастровым номером 61:44:0040203:52 (площадь 49190 кв.м, вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома) в целях приведения в соответствие с фактическим использованием, на котором в настоящее время осуществляется строительство жилого комплекса;

- земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО Дорожное Ремонтно-Строительное Управление ЮГА» с кадастровым номером 61:44:0040203:53 (площадь 8847 кв.м (вид разрешенного использования «для эксплуатации производственной базы) в связи с прекращением производственной деятельности и планируемым дальнейшим

использованием в соответствии с регламентом устанавливаемой территориальной зоны.

Согласно функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону, территория, предлагаемая к включению в границы территориальной зоны ПО-2, отнесена к общественно-деловой зоне, что не противоречит его функциональному зонированию.

Предложение на основании обращения Департамента транспорта города Ростова-на-Дону:

Предлагается распространить в отношении территории, занимаемой существующим автобусным парком, территориальную зону перспективного развития улично-дорожной сети (УДС) в целях формирования земельного участка для эксплуатации существующего конечного остановочного пункта городского пассажирского транспорта «ГПЗ-10», расположенного по адресному ориентиру: город Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 3д (пересечение ул. Малиновского и ул. Пескова).

Генеральным планом города Ростова-на-Дону вышеуказанная территория относится к функциональной общественно-деловой зоне. На схеме транспортной инфраструктуры Генерального плана города Ростова-на-Дону данная территория обозначена как существующий автобусный парк (объект местного значения).

Предложение на основании обращения Министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области:

Предлагается включить земельный участок, расположенный по адресу: пер. Закарпатский, 2 (КН 61:44:0000000:810, вид разрешенного использования – амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, санитарно-эпидемиологические станции; станции скорой медицинской помощи, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни), правообладателем которого является государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Онкологический диспансер» на праве постоянного (бессрочного) пользования в границы территориальной зоны перспективного освоения второго типа (ПО-2) в целях дальнейшей эксплуатации ГБУ РО «Онкологический диспансер».

Предложения по замечаниям ФГБУ «ФКП Росреестр»:

В целях устранения обнаруженных пересечений внести изменения:

- в районе Ростовского моря;
- ул. Студенческая, 8;
- Ворошиловский район, СЖР, МКР 7;

- территория балки в бассейне реки Темерник в створе ул. Толмачева от ул. Степана Разина до пер. Гродненский (ориентир ул. Лесопарковая);
- ул. Павленко, 19, 21, 21/1, 21 «б»;
- территория вдоль ручья в балке Кульбакина, расположенная от пер. Алфавитный до пер. Миф.

По проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (в части карт зон с особыми условиями использования территорий)

Предложения на основании решения управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ростовской области:

1) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «АЗС ИП Егорова А.В.» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Евдокимова, 39 (КН 61:44:0010402:2).

2) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Строительство здания многофункционального комплекса» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Красноармейская, 254 (КН 61:44:0040428:78).

3) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для проектируемой блочной АЗС ООО «Транс-Маркет» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. 1-й Конной Армии, 1 «а» (КН 61:44:0023201:23).

4) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для проектируемого объекта «Строительство складских зданий ИП Жидков А.Б.» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Оганова, 37 (КН 61:44:0080902:3808).

5) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды,

санитарно-защитную зону для проектируемого объекта «Объект дорожного сервиса (автозаправочная станция) ООО «Метан Трейд»» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. 40-летия Победы, 113 б (КН 61:44:000618:20).

6) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для реконструируемого объекта «Аквапарк Н2О с устройством 2-ой очереди с автозаправкой и открытой аквазоной» ООО «ВОК «Горизонт» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: пр. М. Нагибина, 34 (КН 61:44:0012246:192).

7) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Энергоузел комплекса застройки ПАО ИФК «Сатурн»» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: пр. М. Нагибина, 30 «г» (КН 61:44:0011001:742).

8) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Объект дорожного сервиса (автозаправочная станция) ООО «ПРОМ-ТРЕЙД»» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Российская (КН 61:44:0022204:62).

9) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для 1-го и 3-го грузовых районов ООО «РММП», в городе Ростове-на-Дону, расположенных на 14-ти земельных участках по адресу: ул. 1-я Луговая: 42б, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42к, 42н, 42в (КН 61:44:0000000:2167901, 61:44:0000000:167902, 61:44:0062404:29, 61:44:0062404:25, 61:44:0062404:26, 61:44:0062404:30, 61:44:0062404:31, 61:44:0062404:32, 61:44:0062404:33, 61:44:0062404:34, 61:44:0062404:35, 61:44:0062404:38, 61:44:0062404:39, 61:44:0060101:23).

10) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Склад фармацевтической продукции ООО «Органика-Юг»» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Вавилова, 63 «д» (КН 61:44:0081105:39).

11) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «ААЗС №104 АО «РН-

Ростовнефтепродукт» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: пр. Космонавтов, 1 «б» (КН 61:44:0010502:13).

12) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта ОАО «РЗГА №412» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: пр. Шолохова, 282.

13) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для Логистического комплекса в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: пер. Радиаторный, 5.

14) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Торговый центр на территории бывшего аэродрома ДОСААФ в городе Ростове-на-Дону», расположенного на земельном участке КН 61:44:0000000:169052.

15) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Газопоршневая теплоэлектростанция ЗАО «АБВК-Эко»» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: промзона «Заречная» ул. 1-я Луговая.

16) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Здание склада» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: пер. Технологический, 5 «д» (КН 61:44:0081110:345).

17) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Реконструкция автоматической блочной АЗС ООО «Флеш» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Виталия Ходоша, 32 (КН 61:44:0023301:6).

18) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для реконструируемого объекта «ААЗС №7 АО «РН-Ростовнефтепродукт» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на

земельном участке по адресу: ул. Таганрогская, 175 «б» (КН 61:44:0080313:6).

19) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта АЗС №55 ООО «Фактор» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Ларина, 45а/1в (КН 61:44:0010904:27).

20) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для производственной территории АО «Донэнерго» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Варфоломеева, 374 (филиал АО «Донэнерго» РГЭС) (КН 61:44:0031702:2).

21) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для кафе «Соблазн» ООО «Виктория» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. 339-й Стрелковой Дивизии, 12А (КН 61:44:0071702:2143).

22) Отобразить на карте зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, санитарно-защитную зону для объекта «Мастерская по обслуживанию автомобилей «Детройт» в городе Ростове-на-Дону, расположенного на земельном участке по адресу: ул. Страны Советов, 7 «в» (КН 61:44:0021902:835).

Предложение на основании обращения ООО ПКФ «Братья»:

Исключить в схеме зон градостроительного регулирования на территории города Ростова-на-Дону отображение береговой полосы в границах морского порта, в связи с тем, что на территории морского порта осуществляется пограничный, таможенный и иные виды контроля, и, соответственно, она не относится к территории общего пользования.