

**Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки
города Ростова-на-Дону, принятые решением Ростовской-на-Дону городской
Думы № 87 от 26.04.2011**

(во исполнение предписания Министерства строительства, архитектуры
и территориального развития Ростовской области о принятии исчерпывающих мер
по исполнению поручения

Правительства Российской Федерации от 03.04.2015 № ДК-П9-2270)

Статья 31. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж-1)
(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

Регламент разработан для обеспечения правовых условий формирования кварталов индивидуальной жилой застройки, многоквартирной мало- и среднеэтажной застройки и реформирования садовых и дачных товариществ в зоны жилой застройки при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах ; хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей;
блокированные малоэтажные многоквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов	отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты; резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства	сады, огороды; пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных; хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей;
	отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты; резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора

внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливается
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливается
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливается
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливается
парки и скверы, территории озеленения общего пользования	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	
специальные и специализированные общеобразовательные организации, специальные и специализированные профессиональные образовательные	

организации, комплексные социальные центры	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
клубы, Дома культуры, театры, музеи, выставочные залы и комплексы, библиотеки, читальные залы, танцевальные залы, универсальные спортивно-зрелищные залы и комплексы, культурно-развлекательные комплексы, кинотеатры, открытые киноплощадки, культурно-досуговые центры, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения	хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
амбулаторно-поликлинические учреждения; пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, санитарно-эпидемиологические станции; станции скорой медицинской помощи; центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)	гостевые автостоянки
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения полиции, участковые пункты полиции	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)	
пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
жилищно-эксплуатационные службы районов, аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора

объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные

которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)	проезды, пешеходные дорожки
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
подпорная стена	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)
многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию;
многоквартирные жилые дома средней этажности, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки
гостиницы	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.)
научно-исследовательские, проектные институты, лаборатории и производственные предприятия, не имеющие санитарно-защитных зон	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников, открытые гостевые автостоянки; проезды, проходы, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение; сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения
предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, службы доставки, не поименованные в перечне основных видов разрешенного использования, в том числе встроенные и (или) пристроенные к объектам иного назначения	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора

ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы, аквапарки, яхт-клубы, лодочные станции	гостевые автостоянки, раздевалные и душевые помещения для персонала и посетителей спортивно-развлекательных и культурно-развлекательных объектов; здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных и культурно-развлекательных мероприятий, кинотеатры, места для игры в боулинг; фонтаны, территории озеленения общего пользования, парки, скверы; площадки для сбора мусора
рынки, оптовые и мелкооптовые магазины	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
приемные пункты вторичного сырья	гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора
спортивно-оздоровительные комплексы, физкультурно-спортивные комплексы, включающие в свой состав открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей	гостевые автостоянки, раздевалные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами	
открытые площадки для занятий групповыми видами спорта	
крытые и открытые физкультурно-спортивные сооружения (теннисные корты, волейбольные, баскетбольные площадки и др.)	
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383	
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые

	автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-1 выделены следующие подзоны в соответствии с [ч. 3 ст. 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона "А" включает в себя участки:

Ж-1/1/06, 07;

Ж-1/2/07, 08, 15;

Ж-1/5/05, 07, 08, 09, 10, 14, 15, 16;

Ж-1/6/03, 04, 05, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 27;

Ж-1/8/03, 04, 05, 07, 09, 10, 11.

Подзона "Б" включает в себя все остальные участки градостроительного зонирования.

Для указанных подзон установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	Подзона "А"	Подзона "Б"
Площадь земельного участка		
максимальная	не ограничено	
минимальная	200 кв. м (для индивидуального жилищного строительства и для блокированного строительства)	
	600 кв. м (для многоквартирных жилых домов)	
	не ограничено (для всех остальных видов использования объектов капитального строительства)	
предельные размеры земельных участков	не ограничены	
Этажность (количество наземных этажей)		

максимальное	3 (для индивидуального жилищного строительства)	
	4 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	6 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальное	не ограничено(для индивидуального жилищного строительства)	
	2 (для многоквартирных жилых домов)	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)		
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания		
максимальная	12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)	
	16 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)	22 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	не ограничено (для индивидуального жилищного строительства)	
	7 м (для многоквартирных жилых домов)	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)		
Процент застройки		
максимальный	60 % (для индивидуального жилищного строительства и для блокированного строительства)	
	70 % (для многоквартирных жилых домов)	
	60 % (для всех остальных видов использования объектов капитального строительства)	
Иные показатели		
Вместимость трибун для размещения зрителей открытого спортивного сооружения, входящего в состав физкультурно-спортивного комплекса		
минимум	не ограничено	
максимум	99 мест	
количество машиномест на земельном участке	10м/м на 100 посетителей	
Вместимость плоскостных открытых автостоянок (парковок) общего пользования на отдельных земельных участках		
минимальная	20	

максимальная	300 м/м на 1000 жителей		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке			
минимальное	1		
максимальное	5		
Количество постов автомойки, и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе			
минимальное	1		
максимальное	2		
Площадь торгово-развлекательного и (или) спортивно-развлекательного комплекса, аквапарка			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не ограничено		
Площадь выставочного комплекса, универсального спортивно-зрелищного комплекса, культурно-развлекательного комплекса, культурно-досугового центра			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не ограничено		
Площадь спортивно-оздоровительного и (или) физкультурно-спортивного комплекса			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не ограничено		
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках			
максимальное	не ограничено		
минимальное	3 м		
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории)		

	застройки и (или) градостроительным планом земельного участка (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки	
максимальный	не ограничено
минимальный	1 м

Примечания к таблице:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3. При определении места допустимого размещения объекта капитального строительства (индивидуальные жилые дома), за пределами которого запрещено строительство, предусматривать минимальный отступ от границ земельного участка не менее 1 м для устройства отмотки или технического обслуживания объекта.

При определении мест размещения объектов, назначение которых определяется вспомогательным видом разрешенного использования (установленные к основным), должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

(абзац второй введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков, находящихся в границах территорий садовых товариществ, предоставляются только при наличии разработанной и утвержденной планировочной документации, обеспечивающей устойчивое развитие территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

6. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

(п. 6 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

7. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(п. 7 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 32. Градостроительный регламент зоны жилой застройки второго типа (Ж-2)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

Регламент разработан для целей преимущественного развития многоэтажного жилищного строительства как на свободных от застройки территориях, так и на развиваемых застроенных территориях. При этом в составе одной территориальной зоны возможно сочетание объектов

различной этажности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными, и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания специальные дома системы социального обслуживания населения, комплексные социальные центры (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729) Исключено. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки;
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения

местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	
специальные и специализированные общеобразовательные организации, специальные и специализированные профессиональные образовательные организации	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.	гостевые автостоянки
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь	хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
здания для объектов, обслуживающих	гостевые автостоянки

население (объекты бытового обслуживания)	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
магазины продовольственные и промтоварные	гостевые автостоянки
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, пожарное депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
жилищно-эксплуатационные службы районов, аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей,	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого

со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	назначения
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
физкультурно-спортивные комплексы, без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	открытые физкультурно-спортивные площадки, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные подземные автостоянки, гостевые автостоянки, проезды, проходы, малые архитектурные формы, озеленение, площадки для сбора мусора
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
торговые комплексы	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
подпорная стена	не устанавливаются

(строка введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)
индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах; хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты, резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
блокированные малоэтажные многоквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов	
общежития	площадки для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667	
объекты мелкорозничной торговли и обслуживания населения	площадки для сбора мусора
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
приемные пункты вторичного сырья	гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора

строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667	
торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы	гостевые автостоянки, раздевалные и душевые помещения для персонала и посетителей спортивно-развлекательных и культурно-развлекательных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных и культурно-развлекательных мероприятий, кинотеатры, места для игры в боулинг, фонтаны, территории озеленения общего пользования, парки, скверы, площадки для сбора мусора
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
транспортные предприятия по обслуживанию городских пассажирских перевозок	автозаправочные станции бензинового и дизельного топлива, мастерские по ремонту, окраске и техническому обслуживанию транспортных средств и агрегатов, автомойки, площадки технического осмотра, гаражные боксы, крытые и открытые парковки, административные и производственные здания, гостевые парковки, пункты оказания первой медицинской помощи, складские постройки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
парки и скверы, территории озеленения общего пользования, мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, озеленения

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-2 выделены следующие подзоны в соответствии с [ч. 3 ст. 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона "А" включает в себя участки:

Ж-2/2/01, 02, 03;

Ж-2/4/01;

Ж-2/5/01, 03, 04;

Ж-2/6/01, 06, 07, 08, 11, 12, 13;

Ж-2/7/04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20.

Подзона "Б" включает в себя участки:

Ж-2/1/01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19;

Ж-2/3/01, 02;

Ж-2/5/02, 05, 06, 07, 08;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

Ж-2/6/02, 03, 04, 05, 09, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19;

Ж-2/7/01, 02, 03, 07, 18, 19;

Ж-2/8/09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17.

Подзона "В" включает в себя участки:

Ж-2/8/01, 02, 03, 04, 05, 06.

Для указанных подзон установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

	Подзона "А"	Подзона "Б"	Подзона "В"
Площадь земельного участка			
максимальная	не ограничено		
минимальная	не ограничено		
предельные размеры земельных участков	не ограничены		
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках			
максимальное	не ограничено		
минимальное	не ограничено		
отступ застройки от красной линии улицы	не ограничено		
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)			
отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	1 м		
Этажность (количество наземных этажей)			
максимальное	10, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности,	24, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности,	не ограничено, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных

	выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения
минимальная для многоквартирных жилых домов	4		
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской думы от 24.12.2013 N 568)			
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183			
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания			
максимальная	40 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	90 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	не ограничено, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения
минимальная для многоквартирных жилых домов	12 м		
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской думы от 24.12.2013 N 568)			
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183			
Процент застройки			
максимальный	60 % (для индивидуального жилищного строительства и для блокированного строительства)		
	70 % (для многоквартирных жилых домов)		
	60 % (для всех остальных видов использования объектов капитального строительства)		

минимальный	не ограничено		
Иные показатели			
Площадь магазина продовольственного и (или) промтоварного			
минимальная	не ограничено		
максимальная	200 кв. м		
Вместимость плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках			
минимальная	20		
максимальная	300 м/м на 1000 жителей		
устройство ограждений между участками многоквартирных домов	не допускается		
максимальная высота ограждений нежилых зданий и сооружений	1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости с высоты более 0,5 м)		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300

Для условно разрешенных видов использования:

Площадь земельного участка	
максимальная	1000 кв. м (для индивидуального жилищного строительства)
	не ограничено (для всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	200 кв. м (для индивидуального жилищного строительства)
	не ограничено (для всех видов использования объектов капитального строительства)
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	

максимальное	3 (для индивидуального жилищного строительства)
	не ограничено
минимальное	не ограничено (для индивидуального жилищного строительства)
	не ограничено
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания	
максимальная	12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)
	не ограничено
минимальная	не ограничено (для индивидуального жилищного строительства)
	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	50 %
Иные показатели	
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойки	
минимальное	1
максимальное	5
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе	
минимальное	1
максимальное	2
Площадь торгово-развлекательного и (или) спортивно-развлекательного комплекса	
минимальная	200 кв. м
максимальная	не ограничено
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации,
отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	1 м

Примечания к таблице.

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3. При определении мест размещения объектов, назначение которых определяется вспомогательным видом разрешенного использования (установленные к основным), должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

При определении места допустимого размещения объекта капитального строительства (индивидуальные жилые дома), за пределами которого запрещено строительство, предусматривать минимальный отступ от границ земельного участка не менее 1 м для устройства отмостки или технического обслуживания объекта.

4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков, находящихся в границах территорий садовых товариществ, предоставляются только при наличии разработанной и утвержденной планировочной документации, обеспечивающей устойчивое развитие территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

6. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

(п. 6 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

7. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(п. 7 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 33. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-жилой застройки (ОЖ)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию;

	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения ; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки;
специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка,; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для

местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	
специальные общеобразовательные организации, специальные профессиональные образовательные организации	
отдельные корпуса высших учебных заведений	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы	гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки, музеи	
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	гостевые автостоянки
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	

учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения без производственной базы либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны	хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
объекты социального обеспечения населения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)	гостевые автостоянки
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
магазины, специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения

физкультурно-спортивные и (или) спортивно-зрелищные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения служб охраны и наблюдения
службы доставки питания по заказу	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры,	не устанавливаются

сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки,

	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес"	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
общежития	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития,; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)
(введено решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОЖ выделены следующие подзоны в соответствии с [ч. 3 ст. 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона "А" включает в себя участки:

ОЖ/1/02;

ОЖ/2/01;

ОЖ/3/04, 11, 12, 16;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 [N 183](#))

ОЖ/4/01, 03, 06, 09, 10, 11, 17, 18.

Подзона "Б" включает в себя участки:

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 [N 312](#))

ОЖ/1/01, 04;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 [N 312](#))

ОЖ/3/05, 14, 15;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 [N 183](#))

ОЖ/4/15, 20, 21;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

ОЖ/5/01;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

ОЖ/6/03, 04, 05;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

ОЖ/7/07;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

ОЖ/8/01.

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

Подзона "В" включает в себя участки:

ОЖ/1/03;

ОЖ/3/01, 02, 03, 06, 10, 13, 17, 18, 19;

ОЖ/4/02, 04, 05, 12, 13, 14, 16, 19;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

ОЖ/6/01, 02;

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)

ОЖ/7/01, 02, 03, 04, 05, 06.

Подзона "Г" включает в себя участки:

ОЖ/3/07, 08, 09;

ОЖ/4/07, 08.

Подзона "Д" включает в себя участки:

(абзац двадцать четвертый введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)

ОЖ/6/06.

(абзац двадцать пятый введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)

Для указанных подзон установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка					
максимальная	не ограничено				
минимальная	не ограничено				
предельные размеры земельных участков	не ограничены				
Этажность (количество наземных этажей)					
	Подзона "А"	Подзона "Б"	Подзона "В"	Подзона "Г"	Подзона "Д"
максимальная	10, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	24, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	не ограничено, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	6, для любых зданий и сооружений, выходящих на ул. Б. Садовая, для остальных 24, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	16, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)

минимальная для многоквартирных жилых домов	4 этажа				
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)					
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183					
Высота зданий, сооружений					
	Подзона "А"	Подзона "Б"	Подзона "В"	Подзона "Г"	Подзона "Д"
максимальная	40 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	90 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	не ограничено, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	20 м, для любых зданий и сооружений, выходящих на ул. Б. Садовая, для остальных 90 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	60 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)					
минимальная	для	12 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон			

многоквартирных жилых домов	ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия безопасности воздушного движения
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183.	
	Процент застройки
максимальный	не ограничено
	70 % (для многоквартирных жилых домов)
	60 % (для всех остальных видов использования объектов капитального строительства)
минимальный	не ограничено
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов,	расположенных на смежных земельных участках
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке;
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	1 м
	Иные показатели

устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков				
максимальная высота ограждений земельных участков	1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости высоты более 0,5 м)				
	Подзона "А"	Подзона "Б"	Подзона "В"	Подзона "Г"	
протяженность здания по фасаду	не ограничено			25 м для фасадов любых зданий и сооружений, выходящих на ул. Большая Садовая, для остальных не нормируется	
Площадь торгового зала магазина					
минимальная	не ограничено				
максимальная	5000 кв. м				
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов					
минимальная	не ограничено				
максимальная	2000 кв. м				
Вместимость гаражей и плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках					
минимальная	10				
максимальная	300 м/м на 1000 жителей				

Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке			
минимальное	1		
максимальное	5		
Количество постов автомойки, и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе			
минимальное	1		
максимальное	2		
Площадь торгового зала продовольственных и промтоварных магазинов, универсальных магазинов (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)			
минимальное	не ограничено		
максимальное	5000 кв. м		
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов			
минимальное	не ограничено		
максимальное	2000 кв. м		
Площадь рынка продовольственных и непродовольственных товаров			

минимальное	не ограничено
максимальное	2000 кв. м
Площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес"	
минимальное	не ограничено
максимальное	500 кв. м

Примечания к таблице.

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Исклучено.

3. Исклучено. - [Решение](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(п. 4 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

(примечание введено [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

Статья 34. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-жилой застройки первого типа (ОЖ-1)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

Регламент разработан для обеспечения правовых условий реформирования территорий садовых и дачных товариществ, индивидуальной и малоэтажной жилых застроек, прилегающих к магистралям общегородского значения, и преимущественного развития застройки средней этажности, размещения объектов жилищного строительства, обслуживания и общественно-социального назначения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания (для территорий, не входящих в границы территорий садовых товариществ)	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки;
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах;
блокированные малоэтажные многоквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов	хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые

	места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты; резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы,	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения,

банки и (или) их отделения	объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
гостиницы	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.)
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	
специальные и специализированные общеобразовательные организации, специальные и специализированные профессиональные образовательные организации, комплексные социальные центры	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
учреждения здравоохранения, в том числе поликлиники, амбулаторно-поликлинические учреждения	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
объекты сферы торговли (магазины), здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)	гостевые автостоянки, малые архитектурные формы, озеленение, проезды и проходы, площадки для сбора мусора
аптеки	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
объекты связи, предназначенные для	гостевые автостоянки, малые архитектурные

непосредственного обслуживания населения (отделения связи, почтовые отделения)	формы, озеленение, проезды и проходы, площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	объекты, технологически связанные с эксплуатацией, гаражи для служебного транспорта, гостевые автостоянки, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение, и т.п.
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения полиции, участковые пункты полиции	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, площадки для сбора мусора, озеленение
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)	
пожарные депо (здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны)	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специального автотранспорта, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора, озеленение
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются

(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
физкультурно-спортивные комплексы, без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	открытые физкультурно-спортивные площадки, встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные подземные автостоянки, гостевые автостоянки, проезды, проходы, малые архитектурные формы, озеленение, площадки для сбора мусора
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)
предприятия розничной торговли, общественного питания, в том числе встроенные и (или) пристроенные к объектам иного назначения	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы
выставочные залы, танцевальные залы, кинотеатры, культурнодосуговые центры	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы
крытые рынки	гостевые автостоянки, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора
мебельные и автомобильные салоны, торгово-выставочные залы	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы

строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667	
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом, автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства	сады, огороды; пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных домах; хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты; резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОЖ-1 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Для основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	1000 кв. м (для многоквартирных жилых домов)
предельные размеры земельных участков	не ограничены

Этажность (количество наземных этажей)		
максимальная	3 (для индивидуального жилищного строительства)	
	10 этажей, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности	
минимальная	для жилищного строительства	4 этажа, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)		
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька крыши или верха парапета здания		
максимальная	12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)	
	40 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности	
минимальная	не ограничено (для жилищного строительства)	14 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)		
Процент застройки		
максимальный	60% (для индивидуального жилищного строительства)	
устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков индивидуальных жилых домов, культовых учреждений, учреждений здравоохранения, отдельно стоящих банков, спортивно-оздоровительных комплексов, профессионально-технических училищ, учреждений среднего и высшего образования, детских дошкольных учреждений, дошкольных образовательных учреждений, общежитий	
максимальная высота ограждений вдоль улиц	2,0 м	
максимальная высота ограждений между соседними участками	определяется действующими нормативами градостроительного проектирования	
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках		
максимальное	не ограничено	
минимальное	не ограничено	
отступ застройки от	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями	

красной линии улицы	отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) застройки и (или) градостроительным планом земельного участка (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)		
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки			
максимальный	не ограничено		
минимальный	1 м		
Торговая площадь объектов сферы торговли			
минимальная	не ограничено		
максимальная	200 кв. м		
Вместимость плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках			
минимальная	20		
максимальная	300 м/м на 1000 жителей		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300

2.2. Для условно разрешенных видов использования: объектов капитального строительства и земельных участков параметры, не указанные в ниже представленной таблице, определяются в соответствии с таблицей параметров для основных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальная	не ограничено

минимальная	не ограничено
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли (при скатной кровле) или верха парапета здания (при плоской кровле)	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Иные показатели	
Торговая площадь предприятия розничной торговли	
минимальная	200 кв. м
максимальная	не ограничено
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке	
минимальное	1
максимальное	5
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе	
минимальное	1
максимальное	2
Площадь культурно-досугового центра	
минимальная	200 кв. м
максимальная	не ограничено
Площадь спортивно-оздоровительного комплекса	
минимальная	200 кв. м
максимальная	не ограничено
Расстояние от границ места допустимого размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках	
максимальное	не ограничено
минимальное	3 м
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки	

максимальный	не ограничено
минимальный	1 м

Примечания:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3.Исключено.

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков - садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства, введены в градостроительный регламент с целью обеспечения законных прав граждан при приватизации и (или) оформлении права собственности на существующий объект капитального строительства или земельный участок.

5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков, находящихся в границах территорий садовых товариществ, предоставляются только при наличии разработанной и утвержденной планировочной документации, обеспечивающей устойчивое развитие территории.

Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

6. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

(п. 6 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

7. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(п. 7 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 35. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-жилой застройки второго типа (ОЖ-2)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

Регламент разработан для обеспечения правовых условий реформирования территорий индивидуальной и малоэтажной жилых застроек, прилегающих к магистралям общегородского значения, и преимущественного развития многоэтажной застройки, размещения объектов жилищного строительства, обслуживания и общественно-социального назначения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания (для территорий, не входящих в границы территорий садовых товариществ) (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки;
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
гостиницы	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.)
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	
специальные и специализированные общеобразовательные организации, специальные и специализированные профессиональные образовательные организации, комплексные социальные центры	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
Исключено. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568	
учреждения здравоохранения, в том числе поликлиники, амбулаторно-поликлинические учреждения	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
объекты сферы торговли (магазины), здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового	гостевые автостоянки, малые архитектурные формы, озеленение, проезды и проходы, площадки для сбора мусора

обслуживания) (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
аптеки (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	не устанавливаются
мебельные и автомобильные салоны, торгово-выставочные залы (если санитарно-защитная зона отсутствует и (или) ее границы совпадают с границами земельного участка)	помещения и объекты, технологически связанные с основным видом деятельности, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (отделения связи, почтовые отделения)	гостевые автостоянки, малые архитектурные формы, озеленение, проезды и проходы, площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	объекты, технологически связанные с эксплуатацией, гаражи для служебного транспорта, гостевые автостоянки, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения полиции, участковые пункты полиции	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора, озеленение и т.п.
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)	
пожарные депо (здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны)	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специального автотранспорта, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора, озеленение
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги,	не устанавливаются

велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)

индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах; хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты, резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
блокированные многоквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов	цветники, открытые площадки для отдыха, размещения зеленых насаждений, занятий спортом, гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты, резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
предприятия розничной торговли, общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, проезды, проходы, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы
выставочные залы, танцевальные залы, кинотеатры, культурнодосуговые центры	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы
крытые рынки	гостевые автостоянки, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора
мебельные и автомобильные салоны, торгово-выставочные залы	помещения и объекты, технологически связанные с основным видом деятельности, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы
спортивно-оздоровительные комплексы	открытые физкультурно-спортивные сооружения (теннисные корты, волейбольные, баскетбольные площадки и др.), встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные подземные автостоянки, гостевые автостоянки, проезды, проходы, малые архитектурные формы, озеленение, площадки для сбора мусора

автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом, автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667, от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства	сады, огороды; пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных домах; хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты, резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОЖ-2 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Для основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	

максимальная	не ограничено		
минимальная	для жилищного строительства	4 этажа	за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения
	для иных объектов	не ограничено	

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька крыши или верха парапета здания

максимальная	не ограничено за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения		
минимальная	для жилищного строительства	14 м	за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения
	для иных объектов	не ограничено	

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

Процент застройки

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков индивидуальных жилых домов, культовых учреждений, учреждений здравоохранения, отдельно стоящих банков, спортивнооздоровительных комплексов, профессионально-технических училищ, учреждений среднего и высшего образования, детских дошкольных учреждений, дошкольных образовательных учреждений, общежитий
максимальная высота ограждений вдоль улиц	2,0 м

максимальная высота ограждений между соседними участками	определяется действующими нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области		
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках			
максимальное	не ограничено		
минимальное	не ограничено		
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) градостроительным планом земельного участка		
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)			
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки			
максимальный	не ограничено		
минимальный	1 м		
Иные показатели			
Позиция исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98			
Вместимость плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках			
минимальная	20		
максимальная	300 м/мест на 1000 жителей		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300

2.2. Для условно разрешенных видов использования: объектов капитального строительства и земельных участков параметры, не указанные в ниже представленной таблице, определяются в соответствии с таблицей параметров для основных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Площадь земельного участка

максимальная	1000 кв. м (для индивидуального жилищного строительства)
	не ограничено
минимальная	1000 кв. м (для многоквартирных жилых домов)
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальная	3 (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)
минимальная	не ограничено (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли (при скатной кровле) или верха парапета здания (при плоской кровле)	
максимальная	12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)
минимальная	не ограничено (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)
Иные показатели	
Торговая площадь предприятия розничной торговли	
минимальная	200 кв. м
максимальная	не ограничено
количество автостоянок	по расчету в соответствии с местными Нормативами градостроительного проектирования
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке	
минимальное	1
максимальное	5
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе	
минимальное	1
максимальное	2
Площадь культурно-досугового центра	
минимальная	200 кв. м
максимальная	не ограничено
Площадь спортивно-оздоровительного комплекса	

минимальная	200 кв. м
максимальная	не ограничено

Примечания:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства (установленные к основным) могут использоваться.

4. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков - садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства, введены в градостроительный регламент с целью обеспечения законных прав граждан при приватизации и (или) оформлении права собственности на существующий объект капитального строительства или земельный участок.

5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков, находящихся в границах территорий садовых товариществ, предоставляются только при наличии разработанной и утвержденной планировочной документации, обеспечивающей устойчивое развитие территории.

При определении места допустимого размещения объекта капитального строительства (индивидуальные жилые дома), за пределами которого запрещено строительство, предусматривать минимальный отступ от границ земельного участка не менее 1 м для устройства отмостки или технического обслуживания объекта.

Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

6. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

(п. 6 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

7. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(п. 7 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 36. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
административные здания, здания органов	гостевые автостоянки, гаражи служебного

государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки вместимостью по расчету, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения
гостиницы	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.)
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы	встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения	
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки	
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты	гостевые автостоянки

продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
научно-исследовательские учреждения без производственной базы либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны	хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
объекты бытового обслуживания, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования, службы доставки питания по заказу	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки
магазины продовольственные и промтоварные, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ,

и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	мойки) и (или) иного нежилого назначения
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом, автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
физкультурно-спортивные комплексы, в т.ч. с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли "с колес"	хозяйственные постройки вместимостью по расчету, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
общественные туалеты	не устанавливаются
объекты гражданской обороны	не устанавливаются
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются

объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОД не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОД выделены следующие подзоны в соответствии с [ч. 3 ст. 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Подзона "А" включает в себя участки:

ОД/4/03, 04.

Подзона "Б" включает в себя участки:

ОД/3/06.

Подзона "В" включает в себя все остальные участки градостроительного зонирования.

Для указанных подзон установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

	Подзона "А"	Подзона "Б"	Подзона "В"
Площадь земельного участка			
максимальная	не ограничено		
минимальная	не ограничено		
предельные	не ограничены		

размеры земельных участков		
Этажность (количество наземных этажей)		
максимальное	6 для любых зданий и сооружений, выходящих на ул. Б. Садовая, для остальных 24, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	не ограничено
минимальное	4	не ограничено
Высота зданий, сооружений		
максимальная	20 м для любых зданий и сооружений, выходящих на ул. Б. Садовая, для остальных 90 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	не ограничено
минимальная	12 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения	не ограничено

Процент застройки			
максимальный	не ограничено		
минимальный	не ограничено		
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) градостроительным планом земельного участка		
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)			
Расстояние от границ места допустимого размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках			
максимальное	не ограничено		
минимальное	не ограничено		
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки			
максимальный	не ограничено		
минимальный	1 м		
Иные показатели			
устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков		
максимальная высота ограждений земельных участков	1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости с высоты более 0,5 м)		
протяженность здания по фасаду	25 м для фасадов любых зданий и сооружений, выходящих на ул. Большая Садовая, для остальных не нормируется	не ограничено	
минимальный процент озеленения	не ограничено	70%	не ограничено
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов			
минимальная	не ограничено		
максимальная	2000 кв. м		
Вместимость гаражей и плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках			

минимальная	10		
максимальная	300 м/м на 1000 жителей		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке			
минимальное	1		
максимальное	5		
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе			
минимальное	1		
максимальное	2		
Позиция исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98			
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов			
минимальное	не ограничено		
максимальное	2000 кв. м		
Площадь рынка продовольственных и непродовольственных товаров			
минимальное	не ограничено		
максимальное	3000 кв. м		
Площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес"			
минимальное	не ограничено		
максимальное	1000 кв. м		

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 37. Градостроительный регламент зоны коммерческой (торговой) застройки (КТ)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы торговой и (или) выставочной площадью более 2000 кв. м	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
гипермаркеты и торговые центры общей торговой площадью более 5000 кв. м	
развлекательные и культурнозрелищные комплексы, кинотеатры	
рынки продовольственных и непродовольственных товаров площадью не менее 1500 кв. м, площадки для торговли "с колес"	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)	гостевые автостоянки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
магазины продовольственные и промтоварные, специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, крытые автостоянки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
объекты бытового обслуживания, отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту, пошивочные ателье и мастерские	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора

парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, бани, сауны общего пользования, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей	
центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию, фотосалоны	
аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
ночные клубы, фитнес-клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
службы доставки питания по заказу	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, салоны сотовой связи, переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, площадки для сбора мусора
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки,	не устанавливаются

бульвары, территории озеленения	
парки и скверы, территории озеленения общего пользования	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
научно-исследовательские, проектные институты, лаборатории и	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для

производственные предприятия, не имеющие санитарно-защитных зон	сотрудников, открытые гостевые автостоянки; проезды, проходы, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение. Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
логистические комплексы по приему и обработке грузов, склады, складские комплексы, универсальные базы по хранению и отгрузке продукции (при отсутствии санитарно-защитных зон и (или) если границы санитарно-защитных зон совпадают с границами земельного участка)	административные здания и офисы, хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров.
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны КТ не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено

минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 38. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы (ОС)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
учреждения здравоохранения	хозяйственные постройки, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, общежития и гостиницы для персонала, пациентов дневных стационаров и лиц, сопровождающих пациентов; парки и территории озеленения; гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, площадки для сбора мусора.
профилактории, лечебно-оздоровительные комплексы	
фитнес-комплексы, салоны красоты и физиотерапевтических услуг, пластической хирургии, дневные стационары с медицинскими кабинетами, гостиницы для пациентов дневных стационаров и лиц, сопровождающих пациентов, сооружения инженерного обеспечения	
объекты социального обеспечения населения, дома для престарелых граждан	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые авто-стоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой,

дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования; детские организации, дошкольные образовательные организации; специальные и специализированные общеобразовательные организации, специальные и специализированные профессиональные образовательные организации, организации для внешкольных занятий, детские дома, лесные школы, общежития, гостиницы	парки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора.
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568 , от 25.08.2016 N 183)	
объекты физкультуры, спорта и туризма	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые авто-стоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, озеленение, площадки для сбора мусора
театры, кинотеатры, концертные залы, музеи, библиотеки	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов,	не устанавливаются

автостоянки плоскостные	
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
организация строительных работ (строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	не устанавливаются
подпорная стена (строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	не устанавливаются

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 39. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы лечебно-оздоровительного назначения (ОС-1)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
санатории, клиники, дома отдыха, больницы, родильные дома, центры реабилитации, научно-медицинские лечебные центры и институты	объекты, технологически связанные с основным видом использования
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: улицы, скверы, парки, бульвары, территории	не устанавливаются

озеленения	
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-1 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены

следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 40. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы для проведения научных исследований фауны, флоры и популяризации культуры взаимоотношений человека и живой природы (ОС-2)

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

Основные виды разрешенного	Вспомогательные виды разрешенного
----------------------------	-----------------------------------

использования:	использования (установленные к основным):
зоопарки, питомники для животных, лесопарки	административные здания, музейные помещения, вольеры для содержания животных, хозяйственные постройки и объекты, технологически связанные с содержанием, лечением, изучением, демонстрацией и обслуживанием животных, гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты ландшафтного дизайна и благоустройства; площадки для фотографирования, обустроенные места для приема пищи и отдыха посетителей, бюветы для продажи воды и прохладительных напитков, временные и стационарные объекты общественного питания на открытом воздухе, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: маршруты осмотра, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются

(строка введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)

подпорная стена

не устанавливаются

(строка введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-2 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 41. Градостроительный регламент зоны природно-производственного комплекса (ОС-3)

Регламент разработан для обеспечения инженерной подготовки территории размещения социально значимых объектов общегородского значения.

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
Городские леса (земельные участки, использование которых определено в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов)	не устанавливаются
Лесопарки, природные комплексы и парки, заказники	не устанавливаются
Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
Территории общего пользования: маршруты осмотра, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
Земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
Земельные участки для проведения инженерной подготовки территории	не устанавливаются
Объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
Искусственные и естественные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории	
Линейные объекты: линии	не устанавливаются

электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	
Организация строительных работ	не устанавливаются
Зеленые насаждения	не устанавливаются
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 09.04.2013 N 439)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-3 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено

минимальный	не ограничено
-------------	---------------

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 42. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы спортивно-развлекательного назначения (ОС-4)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
многофункциональный конно-спортивный комплекс	ипподром, административные здания, музейные помещения, хозяйственные постройки и объекты, технологически связанные с основным видом использования; гостиницы, офисы; предприятия общественного питания (в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения), выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы; универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами); клубы, залы для аттракционов и развлечений, активных детских игр, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки; парки и территории озеленения, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
ипподром	
гостиницы, офисы, предприятия общественного питания, выставочные и торгово-выставочные комплексы, универсальные магазины, клубы, торгово- и спортивно-развлекательные комплексы	залы для аттракционов и развлечений, активных детских игр, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, парки и территории озеленения, площадки для сбора мусора

мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, улицы, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения, АЗС	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки, АЗС)
земельные участки для проведения инженерной подготовки территории	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
искусственные и естественные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-4 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 43. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы спортивно-физкультурного назначения (ОС-5)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
футбольно-спортивный комплекс, объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчиненности)	гостиницы, офисы; предприятия общественного питания (в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения), выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы; универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами); клубы, залы для аттракционов и развлечений, активных детских игр, центры общения и досуговых занятий гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
гостиницы, жилые дома гостиничного типа для временного проживания, дома отдыха, реабилитационные центры, офисы, предприятия общественного питания (в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения), выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами), клубы, залы для аттракционов и развлечений, активных детских игр, центры общения и досуговых занятий, гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, улицы, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки, АЗС)

назначения, АЗС	
земельные участки для проведения инженерной подготовки территории	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
искусственные и естественные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-5 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 44. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной сферы, предназначенный для развития водных видов спорта (ОС-6)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
гребной канал, водно-спортивный комплекс, объекты физкультуры и спорта	гребной канал, административные здания, музейные помещения, хозяйственные постройки и объекты, технологически связанные с основным видом разрешенного использования; гостиницы, офисы; предприятия общественного питания (в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения), спортивные клубы по водным и родственным видам спорта, залы для спортивных аттракционов и развлечений, активных физкультурно-спортивных детских игр, центры общения и досуговых занятий;

	спасательные станции; специализированные спортивно-реабилитационные центры (спортивная медицина); гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки)
земельные участки для проведения инженерной подготовки территории	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
искусственные и естественные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются

(строка введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)

подпорная стена

не устанавливаются

(строка введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-6 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 45. Градостроительный регламент зоны размещения объектов выставочно-делового комплекса регионального значения (ОС-7)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
выставочные и торгово-выставочные комплексы и павильоны, торговоразвлекательные комплексы, спортивно-зрелищные комплексы	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
аукционные комплексы	
ярмарочные комплексы	
торговые центры, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)	
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны, торгово-выставочные залы	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
административные здания, офисы, банки и (или) их отделения, гостиницы	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
рестораны, кафе, бары, предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	летние площадки предприятий общественного питания, озеленение, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд	
медицинские пункты по оказанию скорой медицинской помощи, аптеки, аптечные пункты, почтовые отделения	гостевые автостоянки, озеленение, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	автостоянки служебного и гостевого транспорта, озеленение, места для сбора мусора
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки,

	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом, автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки)
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки плоскостные, площадки благоустройства и озеленения
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
причалные комплексы для маломерных судов	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	

линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ОС-7 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОС-7 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	0,2 га
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	

максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков не ограничены
(часть 2.1 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 46. Градостроительный регламент общественно-социальной зоны смешанного типа (ОС-8)

Регламент разработан в целях реализации положений Генерального [плана](#) города по развитию общественно-деловой застройки в левобережной части города и создания правовых предпосылок для реализации прав граждан по оформлению в собственность занимаемых ими земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
выставочные и торгово-выставочные комплексы и павильоны, торговоразвлекательные комплексы, спортивно-зрелищные комплексы	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
аукционные комплексы	
ярмарочные комплексы	
торговые центры, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)	
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны, торгово-выставочные залы	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
административные здания, офисы, банки и (или) их отделения, гостиницы	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки,

	объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
рестораны, кафе, бары, предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	летние площадки предприятий общественного питания, озеленение, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд	
медицинские пункты по оказанию скорой медицинской помощи, аптеки, аптечные пункты, почтовые отделения	гостевые автостоянки, озеленение, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	автостоянки служебного и гостевого транспорта, озеленение, места для сбора мусора
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта бензином и дизельным топливом, автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки)
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки плоскостные, площадки благоустройства и озеленения
мемориальные комплексы, монументы,	не устанавливаются

памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
причалные комплексы для маломерных судов	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным):
индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	хозяйственные постройки, гаражи индивидуального транспорта, надворные туалеты, площадки для сбора мусора

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ОС-8 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Для основных видов разрешенного использования:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	0,2 га
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

2.2. Для условно разрешенных видов использования:

Площадь земельного участка	
максимальная	0,1 га
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены

2.3. Минимальные отступы от границ земельных участков не ограничены.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для условно разрешенных видов использования не ограничен.

(абзац 2.3 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 47. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны первого типа (П-1)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
прачечные и химчистки, прачечные самообслуживания	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
специализированные, промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора

здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
гостиницы, мотели	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
автозаправочные станции (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные), АГНКС	не устанавливаются
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383 , от 25.08.2016 N 183)	
станции и пункты техобслуживания автомобилей	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
автомойки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 50 м	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
станции скорой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
предприятия общественного питания	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли "с колес"	хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
парки и скверы, территории озеленения общего пользования	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные
мемориальные комплексы, монументы,	

памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные); железнодорожные пути	не устанавливаются
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
предприятия производственного назначения	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора,
производственные базы, производственно-складские базы, складские базы	
торговые базы	

производственные здания, складские здания	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения	
производственно-складские комплексы, торгово-складские комплексы	
помещения охраны, пропускные пункты	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
таксомоторные парки	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы";
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
артезианские скважины	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-1 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 48. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны второго типа (П-2)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100 м	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ,

и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	мойки) и (или) иного нежилого назначения
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
гостиницы, мотели	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
автозаправочные станции (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные, АГНКС)	не устанавливаются
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383 , от 25.08.2016 N 183)	
станции и пункты техобслуживания автомобилей	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
автомойки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 100 м	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
станции скорой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
предприятия общественного питания	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора

производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли "с колес"	хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
парки и скверы, территории озеленения общего пользования	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии	не устанавливаются

уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные); железнодорожные пути	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
предприятия производственного назначения	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные базы, производственно-складские базы, складские базы	
торговые базы	
производственные здания, складские здания	
производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения	
производственно-складские комплексы, торгово-складские комплексы	
помещения охраны, пропускные пункты	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
таксомоторные парки	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
артезианские скважины	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	

зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-2 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 49. Градостроительный регламент производственно-коммунальной зоны третьего типа (П-3)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной до 300 м	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
прачечные и химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
автозаправочные станции (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные, АГНКС)	не устанавливаются
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383 , от 25.08.2016 N 183)	
станции и пункты техобслуживания	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора

автомобилей	
автомойки	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения с опытно-производственной базой с санитарно-защитной зоной не более 300 м	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
предприятия общественного питания	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
аэродром экспериментальной авиации	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
парки и скверы, территории озеленения общего пользования	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения	не устанавливаются

и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные); железнодорожные пути	не устанавливаются
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
предприятия производственного назначения	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные базы, производственно-складские базы, складские базы	
торговые базы	
производственные здания, складские здания	
производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения	
производственно-складские комплексы, торгово-складские комплексы	
помещения охраны, пропускные пункты	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
таксомоторные парки	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора,

	общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
артезианские скважины	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П-3 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 50. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры города (ИГ)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь)	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные)	не устанавливаются

(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
объекты гражданской обороны	не устанавливаются
зеленые насаждения	не устанавливаются
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
очистные сооружения: водопровода, канализации, ливневой канализации	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
водопроводные сооружения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
водопроводные насосные станции (ВНС)	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
канализационные насосные станции (КНС)	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
котельные	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
канализационные колодцы (К), шахтные стволы смотровых канализационных колодцев (ШСК)	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
газорегуляторные пункты: ГРП, ГРПШ, ШГРП	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
трансформаторные подстанции: ТП, КТП	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подстанции: ПС, районные (РП)	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	

подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИГ не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 51. Градостроительный регламент зоны внешнего транспорта (Т-1)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения, предприятия по ремонту и обслуживанию подвижного состава	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, привокзальные гостиницы, привокзальные предприятия общественного питания и торговли, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты производственного и складского назначения, автосервис, автомойки, магазины сопутствующих товаров, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, озеленение,
здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, аэровокзалы, аэродромы, авиаремонтные предприятия, сооружения для обеспечения организации и безопасности воздушного движения	административно-бытовые здания, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией водного транспорта, портовые сооружения, речные вокзалы, пристани, причалы, сооружения для обеспечения организации и безопасности водного движения, судостроительные и судоремонтные предприятия, доки, погрузочно-разгрузочные предприятия, производственно-логистические комплексы, здания служб управления зоной порта, здания и объекты пограничного, таможенного, санитарного контроля	административно-бытовые здания, складские помещения, гостиницы, сооружения для перегрузки и перевалки грузов с одного вида транспорта на другой, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии,

транспорта, территории, отведенные для перспективного освоения под строительство автодорог, автовокзалы, автостанции	здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий
учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, спортивные сооружения, учебные корпуса, лабораторные корпуса, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки
центры подготовки водителей и регистрации автотранспортных средств	
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
автозаправочные станции бензинового, дизельного и газового топлива (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные, АГНКС)	магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, автомойки, автосервис, гостевые парковки и автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383 , от 25.08.2016 N 183)	
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы,	не устанавливаются

памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные); железнодорожные пути	не устанавливаются
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения транспорта	не устанавливаются
административные здания, производственные здания, складские здания	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183	
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183	
автомобильные салоны	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, проезды, проходы к объекту, площадки для сбора мусора, озеленение,

	малые архитектурные формы
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 52. Градостроительный регламент зоны инфраструктуры городского транспорта (Т-2)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией городского и пригородного общественного транспорта	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, спортивно-оздоровительные сооружения для работников
диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения транспорта	
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
автозаправочные станции бензинового, дизельного и газового топлива (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные, АГНКС)	магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, автомойки, авто-сервис, гостевые парковки и автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383 , от 25.08.2016 N 183)	
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического	не устанавливаются

обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные)	не устанавливаются
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
административные здания, производственные здания, складские здания	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-2 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено

минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 72)

Статья 53. Градостроительный регламент зоны реформирования внешнего транспорта (Т-3)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, аэровокзалы, аэродромы, авиаремонтные предприятия, сооружения для обеспечения организации и	административно-бытовые здания, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта,

безопасности воздушного движения	спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства	не устанавливаются

и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения транспорта	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)
многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки;
общежития	территории общего пользования в составе:

жилые дома гостиничного типа для временного проживания	площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)
специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения	
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, прогулок, сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	
специальные общеобразовательные организации, специальные профессиональные образовательные организации	
отдельные корпуса высших учебных заведений	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы	гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения,	

информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки, музеи	
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	гостевые автостоянки
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения без производственной базы либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны	хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
объекты социального обеспечения населения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки	гостевые автостоянки

парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
магазины, специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы, супермаркеты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения
физкультурно-спортивные и (или) спортивно-зрелищные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения служб охраны и наблюдения
службы доставки питания по заказу	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора

автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383	
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667, от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес"	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Т-3 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальная	не ограничено
минимальная для многоэтажных жилых домов	4 этажа
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183	
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная для многоэтажных жилых домов	12 м, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183.	
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Иные показатели	
устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научноисследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков
максимальная высота ограждений земельных участков	1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости высоты более 0,5 м)
Вместимость гаражей и плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках	

минимальная	10		
максимальная	300 м/мест на 1000 жителей		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке			
минимальное	1		
максимальное	5		
Количество постов автомойки, и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе			
минимальное	1		
максимальное	2		

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков не ограничены.

(часть 2.1 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 54. Градостроительный регламент зоны смешанного типа, позволяющей на равных правах развивать промышленно-транспортную инфраструктуру и использовать территорию для целей сельхозпроизводства культур, разрешенных к выращиванию в санитарно-защитных зонах предприятий (ТС)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог,	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии,

вокзалы, станционные сооружения	гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, привокзальные гостиницы, привокзальные предприятия общественного питания и торговли, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением	
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, аэровокзалы, аэродромы, авиаремонтные предприятия, сооружения для обеспечения организации и безопасности воздушного движения	административно-бытовые здания, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией водного транспорта, портовые сооружения, речные вокзалы, пристани, причалы, сооружения для обеспечения организации и безопасности водного движения	административно-бытовые здания, складские помещения, сооружения для перегрузки и перевалки грузов с одного вида транспорта на другой, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта, территории, отведенные для перспективного освоения под строительство автодорог, автовокзалы, автостанции	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий
учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта	вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, спортивные сооружения, учебные корпуса, лабораторные корпуса, гостевые

	автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки
диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации автобусного движения	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
общественные туалеты	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные)	не устанавливаются
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
объекты гражданской обороны	не устанавливаются
зеленые насаждения	не устанавливаются
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
поля и участки для выращивания сельхозпродукции	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки
пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений	
производственные и складские предприятия	

сельскохозяйственного назначения	вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, привокзальные гостиницы, предприятия общественного питания и торговли, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий
животноводческие, звероводческие и птицеводческие предприятия	
предприятия по ремонту сельхозтехники	
оранжереи, теплицы, парники	
коммунально-складские и производственные предприятия с санитарнозащитной зоной не более 50 м	
научно-исследовательские корпуса, лабораторные корпуса	
объекты гражданской обороны	не устанавливаются
зеленые насаждения	не устанавливаются
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
административные здания	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
набережные, причальные стенки, причальные сооружения, причальные набережные	
грузовые районы порта	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ТС не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры	не ограничены

земельных участков	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 55. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства (СХ-1)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
городские леса (земельные участки, использование, которых определено в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов)	не устанавливаются
земельные участки лесоустройства	искусственные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории в целях лесоустройства и благоустройства
зеленые насаждения	

парки, гидропарки	залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки
производственные предприятия сельхозназначения	поля и участки для выращивания сельхозпродукции, пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений, оранжереи, теплицы, парники
поля и участки для выращивания сельхозпродукции	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений	
оранжереи, теплицы, парники	
коммунально-складские и производственные предприятия с санитарнозащитной зоной не более 50 м	
склады, базы и предприятия материально-технического снабжения сельхозназначения	
предприятия по ремонту сельхозтехники	
земельные участки и сооружения для занятий спортивно-прикладными видами спорта	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
автодром	
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	
земельные участки для рыбоводства, искусственные и естественные водные объекты	
животноводческие, звероводческие и птицеводческие предприятия	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
земельные участки для проведения инженерной подготовки территории в целях лесоустройства и благоустройства	не устанавливаются

объекты связи инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
искусственные и естественные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

Площадь земельного участка		
для ведения садоводства	максимальная	0,12 гектара
	минимальная	0,03 гектара
для дачного строительства	максимальная	0,2 гектара
	минимальная	0,05 гектара

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено

минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

5. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 5 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 56. Градостроительный регламент зоны садоводства и дачного хозяйства (СХ-2)
(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства	сады, огороды; пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных домах;
индивидуальные жилые дома	

	хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
земельные участки садовых товариществ	садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства, площадки для хозяйственных целей, объекты инженерной инфраструктуры, пешеходные дорожки, дороги, улицы, переулки, проезды, тупики, территории благоустройства и озеленения
административные здания и хозяйственные постройки садового товарищества	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	павильоны розничной торговли и обслуживания населения, площадки для сбора мусора
аптечные пункты	не устанавливаются
магазины продовольственные и промтоварные	гостевые автостоянки
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи, стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
территории общего пользования: площадки для хозяйственных целей, пешеходные дорожки, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории благоустройства и озеленения	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения,	не устанавливаются

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, велосипедные дорожки, линии уличного освещения и другие линейные объекты	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХ-2 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для всех участков градостроительного зонирования:	
Площадь земельного участка	
максимальная	1200 кв. м
минимальная	300 кв. м
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	3

минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	10 м
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	40%
минимальный	не ограничено
Иные показатели	
устройство ограждений между садовыми участками	допускается высотой не более 2 м при условии соблюдения условий проветриваемости
устройство ограждений между садовыми участками и проездами	допускается высотой не более 2 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 1,0 м от поверхности земли
отступ застройки от межи участка, отделяющей его от общего проезда	1 м

3. При определении места допустимого размещения объекта капитального строительства (индивидуальные жилые дома), за пределами которого запрещено строительство, предусматривать минимальный отступ от границ земельного участка не менее 1 м для устройства отмостки или технического обслуживания объекта.

4. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

5. Предельные размеры земельных участков для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

Площадь земельного участка		
для ведения садоводства	максимальная	0,12 гектара
	минимальная	0,03 гектара
для дачного строительства	максимальная	0,2 гектара
	минимальная	0,05 гектара

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

7. Минимальные предельные размеры земельного участка для размещения объекта инженерной инфраструктуры не нормируются.

(часть 7 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

8. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 8 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 57. Градостроительный регламент зоны реформирования земель сельхозпроизводства в жилую застройку (СХ-3)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
городские леса (земельные участки, использование которых определено в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов)	не устанавливаются
земельные участки лесоустройства	искусственные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории в целях лесоустройства и благоустройства
зеленые насаждения	
парки, гидропарки	залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки
производственные предприятия сельхозназначения	поля и участки для выращивания сельхозпродукции, пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений, оранжереи, теплицы, парники
поля и участки для выращивания сельхозпродукции	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
пашни, луга, пастбища, участки многолетних насаждений	
оранжереи, теплицы, парники	
коммунально-складские и производственные предприятия с санитарнозащитной зоной не более 50 м	
склады, базы и предприятия материально-	

технического снабжения сельхозназначения	
предприятия по ремонту сельхозтехники	
земельные участки и сооружения для занятий спортивно-прикладными видами спорта	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
автодром	
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	
земельные участки для рыбоводства, искусственные и естественные водные объекты	
животноводческие, звероводческие и птицеводческие предприятия	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
земельные участки для проведения инженерной подготовки территории	не устанавливаются
объекты связи инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
искусственные и естественные водоемы, карьеры по добыче песка и грунта для инженерной подготовки территории	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта,

	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным):
индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих индивидуальных жилых домах; хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты; резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
блокированные малоэтажные многоквартирные жилые дома, земельные участки для блокированных жилых домов	
садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства	сады, огороды; пристроенные кухни, пристроенные санузлы в существующих садовых и дачных домах хозяйственные постройки, постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (если в результате их эксплуатации не образуются санитарно-защитные зоны); гаражи индивидуального транспорта, открытые места для стоянки автомобилей; отдельно стоящие: бани и (или) сауны, бассейны для индивидуального пользования, надворные туалеты; резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды; площадки для сбора мусора
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки,

	индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	
специальные и специализированные общеобразовательные организации, специальные и специализированные профессиональные образовательные организации, комплексные социальные центры	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)	
общежития	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные,

	пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)
клубы, Дома культуры, театры, музеи, выставочные залы и комплексы, библиотеки, читальные залы, танцевальные залы, универсальные спортивно-зрелищные залы и комплексы, культурно-развлекательные комплексы, кинотеатры, открытые киноплощадки, культурно-досуговые центры, центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей, молодежи и взрослых многоцелевого и специализированного назначения	хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
амбулаторно-поликлинические учреждения; пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты, санитарно-эпидемиологические станции; станции скорой медицинской помощи; центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; салоны сотовой связи, фотосалоны, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные и химчистки (при отсутствии санитарно-защитных зон и (или) если границы санитарно-защитных зон совпадают с границами земельного участка)	гостевые автостоянки
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения полиции, участковые пункты полиции	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора

(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)	
пожарные части, пожарные депо, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, гостевые автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
жилищно-эксплуатационные службы районов, аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки;
многоквартирные жилые дома средней этажности, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	
гостиницы	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора

	мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.)
научно-исследовательские, проектные институты, лаборатории и производственные предприятия, не имеющие санитарно-защитных зон	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников, открытые гостевые автостоянки; проезды, проходы, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение; сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения
предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, службы доставки, не поименованные в перечне основных видов разрешенного использования, в том числе встроенные и (или) пристроенные к объектам иного назначения	хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
торгово-развлекательные и спортивно-развлекательные комплексы, аквапарки, яхт-клубы, лодочные станции	гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для персонала и посетителей спортивно-развлекательных и культурно-развлекательных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных и культурно-развлекательных мероприятий, кинотеатры, места для игры в боулинг, фонтаны, территории озеленения общего пользования, парки, скверы, площадки для сбора мусора
рынки, оптовые и мелкооптовые магазины	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
приемные пункты вторичного сырья	гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора
спортивно-оздоровительные комплексы, физкультурно-спортивные комплексы,	гостевые автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов,

включающие в свой состав открытые спортивные сооружения с трибунами для размещения зрителей	здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами	
открытые площадки для занятий групповыми видами спорта	
крытые и открытые физкультурно-спортивные сооружения (теннисные корты, волейбольные, баскетбольные площадки и др.)	
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383	
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
парки и скверы, территории озеленения общего пользования, мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора мусора

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СХ-3 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	200 кв. м (для индивидуального жилищного строительства)

	не ограничено (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	3 (для индивидуального жилищного строительства)
	4 (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальное	не ограничено (для индивидуального жилищного строительства)
	2 (для многоквартирных жилых домов)
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания	
максимальная	12 м (для индивидуальных и блокированных жилых домов с приусадебными участками)
	16 м (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	не ограничено (для индивидуального жилищного строительства)
	7 м (для многоквартирных жилых домов)
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено (для индивидуального жилищного строительства)
	не ограничено (для многоквартирных жилых домов и всех видов использования объектов капитального строительства)
Иные показатели	
Вместимость трибун для размещения зрителей открытого спортивного сооружения, входящего в состав физкультурно-спортивного комплекса	
минимум	не ограничено
максимум	99 мест
Количество машиномест на земельном участке	нормируется СанПиН, правилами и нормами противопожарной безопасности, техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

Вместимость плоскостных открытых автостоянок (парковок) общего пользования на отдельных земельных участках			
минимальная	20		
максимальная	нормируется СанПиН, правилами и нормами противопожарной безопасности, техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования		
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке			
минимальное	1		
максимальное	5		
Количество постов автомойки, и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе			
минимальное	1		
максимальное	2		
Площадь торгово-развлекательного и (или) спортивно-развлекательного комплекса, аквапарка			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не нормируется		
Площадь выставочного комплекса, универсального спортивно-зрелищного комплекса, культурно-развлекательного комплекса, культурно-досугового центра			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не ограничено		
Площадь спортивно-оздоровительного и (или) физкультурно-спортивного комплекса			
минимальная	1000 кв. м		
максимальная	не ограничено		
максимальная	2 м (для индивидуального жилищного строительства)		

высота оград вдоль улиц	
максимальная высота ограждения между соседними участками	определяется действующими Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) градостроительным планом земельного участка (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки	
максимальный	не ограничено
минимальный	1 м

Примечания к таблице:

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

При определении места допустимого размещения объекта капитального строительства (индивидуальные жилые дома), за пределами которого запрещено строительство, предусматривать минимальный отступ от границ земельного участка не менее 1 м для устройства отмостки или технического обслуживания объекта.

3. Предельные размеры земельных участков для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

Площадь земельного участка		
для ведения садоводства	максимальная	0,12 гектара
	минимальная	0,03 гектара
для дачного строительства	максимальная	0,2 гектара

	минимальная	0,05 гектара
--	-------------	--------------

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

(часть 2 в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

5. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

(п. 5 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

6. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков, находящихся в границах территорий садовых товариществ, предоставляются только при наличии разработанной и утвержденной документации по планировке территории, обеспечивающей устойчивое развитие территории.

(п. 6 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

7. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(п. 7 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 58. Градостроительный регламент зоны общественных парков отдыха (Р)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
парки, скверы, бульвары, территория зеленых насаждений	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы, здания и сооружения для обеспечения функционирования парка, пункты оказания первой медицинской помощи, помещения для хранения технических средств и инвентаря для работы с зелеными насаждениями; выставки-продажи картин, изделий народных промыслов и декоративно-прикладного искусства на открытом воздухе, навесы и беседки, ротонды, линии освещения и подсветки территории парка, пешеходные и велосипедные дорожки, общественные туалеты, площадки для сбора мусора, земельные участки для временного размещения нестационарных объектов
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи,	не устанавливаются

линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	
объекты гражданской обороны, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
искусственные и (или) естественные водоемы и (или) водные объекты	не устанавливаются
лодочные станции, причалы	
пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции	
опорные пункты органов охраны правопорядка	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, линии уличного	не устанавливаются

освещения	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

3. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 3 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 59. Градостроительный регламент зоны общественных парков организованного отдыха (Р-1)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
парки, скверы	мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы, здания и сооружения для обеспечения функционирования парка, пункты оказания первой медицинской помощи, помещения для хранения технических средств и инвентаря для работы с зелеными насаждениями, оранжереи, теплицы; навесы и беседки, ротонды, линии освещения и подсветки территории парка, пешеходные и велосипедные дорожки, общественные туалеты, площадки для сбора мусора, земельные участки для временного размещения нестационарных объектов; открытые спортивные площадки, места для игры в шахматы, настольный теннис, бильярд; детские и взрослые развлекательные аттракционы, тир, танцевальные площадки, открытые летние киноплощадки
городские парки	административные здания, лектории, выставочные залы, выставки-продажи картин, изделий народных промыслов и декоративно-прикладного искусства на открытом воздухе, художественные выставочные салоны, музейные помещения, залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, смотровые площадки, хозяйственные постройки и объекты, связанные с технологией организации отдыха, развлечений и культурного времяпрепровождения, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты ландшафтного дизайна и благоустройства; площадки для фотографирования, обустроенные места для приема пищи и отдыха посетителей, бюветы для продажи воды и прохладительных напитков, временные и стационарные объекты общественного питания на открытом воздухе, помещения для хранения технических средств и

	инвентаря для работы с зелеными насаждениями, оранжереи, теплицы; площадки для сбора мусора, общественные туалеты
павильоны компьютерных игр и аттракционов, павильон для игры в боулинг, танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки	не устанавливаются
здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.)	складские помещения, мастерские, административно-бытовые здания и помещения, площадки для сбора мусора
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе	не устанавливаются
общественные бассейны, в т.ч. с открытыми (летними) ваннами	гостевые автостоянки (при размещении объекта на земельном участке, непосредственно примыкающем к границам парка)
искусственные и (или) естественные водоемы и (или) водные объекты	не устанавливаются
лодочные станции, причалы	
пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции	
опорные пункты органов охраны правопорядка	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
спортивные площадки, детские игровые площадки	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, пешеходные и	не устанавливаются

велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
гостевые подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе с эксплуатируемой кровлей	сооружения локального инженерного обеспечения
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 60. Градостроительный регламент зоны специализированных парков (Р-2)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
аквапарки, купальные бассейны	залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные площадки
парки развлечений, луна-парки	
залы компьютерных игр, залы для игры в боулинг, залы аттракционов, компьютерных игр, танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады, открытые танцевальные	не устанавливаются

площадки	
здания и сооружения для обеспечения функционирования парка (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.)	складские помещения, мастерские, административно-бытовые здания парков и помещения, площадки для сбора мусора
специализированные, многофункциональные (универсальные) спортивные, спортивно-демонстрационные, спортивно-зрелищные, универсальные корпуса, крытые стадионы, стадионы	здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований, автостоянки под плоскостными спортивными сооружениями, находящиеся ниже планировочной отметки земли, предприятия торговли и общественного питания, гостевые автостоянки, гостиницы и общежития для участников и гостей соревнований
конно-спортивные манежи, сооружения (в т.ч. плоскостные) для проведения конно-спортивных соревнований	
крытые и закрытые теннисные корты	
сауны общего пользования, фитнес-клубы	
прочие плоскостные спортивные сооружения	
предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе	не устанавливаются
лодочные станции, причалы	не устанавливаются
пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции	не устанавливаются
опорные пункты органов охраны правопорядка	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
гостевые подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе с эксплуатируемой кровлей	сооружения локального инженерного обеспечения
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты	не устанавливаются

коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	
многофункциональный спортивный комплекс	здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований, открытые спортивные сооружения с трибунами для зрителей, объекты учебно-тренировочного назначения
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.08.2015 N 905)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-2 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 61. Градостроительный регламент зоны скверов, бульваров и площадей (Р-3)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
территории общего пользования: парки, скверы, бульвары, площади, территории озеленения, проспекты, улицы, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные	не устанавливаются
игровые площадки, площадки для национальных игр	объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны	

кафе, закусочные	
здания и сооружения культовых учреждений	
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)	
опорные пункты органов охраны правопорядка	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
гостевые подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе с эксплуатируемой кровлей	сооружения локального инженерного обеспечения
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-3 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка

максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 62. Градостроительный регламент зоны городских пляжей (Р-4)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
пляжи, пляжные сооружения	водно-береговая полоса, обустроенная для безопасного купания и обеспечения условий, необходимых для работы службы спасения на водах; административно-бытовые здания и помещения,
аквапарки	

	предприятия общественного питания, отдельные спортплощадки, навесы, солярии, беседки, фонтаны, сооружения: для хранения и выдачи отдыхающим пляжного инвентаря; плавсредств маломерного флота, обслуживающего отдыхающих; пунктов проката средств отдыха на воде; площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
административно-бытовые здания и помещения, отдельно стоящие или пристроенные строения для хранения и (или) проката игрового и спортивного инвентаря	автостоянки, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения дежурного персонала служб охраны, наблюдения и спасения на водах; сооружения для хранения плавсредств маломерного флота, обслуживающего отдыхающих
предприятия общественного питания	
спасательные станции	
информационные центры, справочные бюро, радиоузлы, связанные с обслуживанием отдыхающих	
пункты оказания первой медицинской помощи	
парки развлечений	танцевальные залы (дискотеки), открытые (летние) танцевальные площадки, летние театры и эстрады, универсальные зрительные залы, залы компьютерных игр и аттракционов, игровые площадки, площадки для национальных игр
танцевальные залы (дискотеки), открытые (летние) танцевальные площадки, летние театры и эстрады, универсальные зрительные залы, залы компьютерных игр и аттракционов, игровые площадки, площадки для национальных игр	не устанавливаются
яхт-клубы, лодочные станции	вспомогательные сооружения, причальные сооружения, эллинги для яхт, сооружения для хранения яхт и иных малых судов, причалы
спортивные ядра без возможности установки временных трибун, купальные плавательные бассейны общего пользования открытые и с трансформируемыми конструкциями	отдельно стоящие или пристроенные раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных и развлекательных объектов, отдельно стоящие или пристроенные судейские, теле- и радиоккомментаторские, а также здания и сооружения, технологически связанные с обеспечением проведения спортивных соревнований и физкультурных мероприятий,
спортивные клубы	

	площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
аптечные пункты и киоски	не устанавливаются
опорные пункты органов охраны правопорядка	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: территории озеленения, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные, спортивные площадки, детские игровые площадки	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
гостевые подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе с эксплуатируемой кровлей	сооружения локального инженерного обеспечения
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	
музеи, выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, сооружения инженерного обеспечения, здания и сооружения для размещения

	служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, озеленение
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	
центры общения, залы для встреч, собраний, информационный центр	гостевые автостоянки, сооружения инженерного обеспечения, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, озеленение
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-4 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 63. Градостроительный регламент зоны лесов (Р-5)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
городские леса (земельные участки, использование которых определено в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов)	не устанавливаются
организация строительных работ (строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	не устанавливаются
зеленые насаждения (строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	не устанавливаются

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-5 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

Статья 64. Градостроительный регламент зоны рекреационного строительства (Р-6)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
базы отдыха, туристические базы, детские оздоровительные лагеря	гостевые автостоянки, спортивные площадки, хозяйственные постройки, солярии, гаражи для служебного автотранспорта, гаражи для хранения маломерных судов, бани, сауны, здания и сооружения для обеспечения функционирования территории (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.), складские помещения, мастерские, площадки для сбора мусора
гостиницы, пансионаты	
аквапарки, купальные бассейны	
танцевальные залы, дискотеки, клубы многоцелевого и специализированного назначения, открытые танцевальные площадки	озеленение, гостевые автостоянки, автостоянки служебного транспорта, площадки для сбора мусора
универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады	
крытые и закрытые теннисные корты	
сауны общего пользования, фитнес-клубы	
предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе	

лодочные станции, яхт-клубы, причалы	автостоянки, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения дежурного персонала служб охраны, наблюдения и спасения на водах; сооружения для хранения плавсредств маломерного флота, обслуживающего отдыхающих, вспомогательные сооружения, причальные сооружения, эллинги для яхт, сооружения для хранения яхт и иных малых судов, причалы
пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции	
опорные пункты органов охраны правопорядка	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
территории общего пользования: территории озеленения, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные, спортивные площадки, детские игровые площадки	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
гостевые подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе с эксплуатируемой кровлей	сооружения локального инженерного обеспечения
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения	не устанавливаются
объекты физкультуры и спорта	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 29)	

здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-6 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	3 (для всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	12 м (для всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Иные показатели	
устройство	допускается высотой на более 2 м

ограждений между участками	
минимальный процент озеленения земельного участка	определяется требованиями СНиП и СанПиН, правилами землепользования и застройки, правилами и нормами противопожарной безопасности, техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков не ограничены.

(часть 2.1 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 65. Градостроительный регламент зоны природных ландшафтов (Р-7)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
природные комплексы и парки	не устанавливается
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливается
территории общего пользования: территории озеленения, пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные, спортивные площадки, детские игровые площадки	не устанавливается
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливается
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-	не устанавливаются

кабельные сооружения), трубопроводы, проспекты, улицы, автомобильные дороги, линии уличного освещения	
организация строительных работ	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-7 не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 66. Градостроительный регламент зоны отдыха смешанного типа (Р-8)
(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
городские леса (земельные участки, использование которых определено в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов)	не устанавливается
территории общего пользования: пешеходные и велосипедные дорожки, технологические дороги и проезды, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливается
пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливается
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливается
культурно-развлекательные мега комплексы	развлекательные кинокомплексы (специальные киностудии универсальные зрительные залы), гостиницы, пансионаты, аквапарки, водные аттракционы, бассейны, танцевальные залы, дискотеки, клубы
гостиницы, пансионаты	гостевые автостоянки, спортивные площадки для групповых занятий, хозяйственные постройки, солярии, гаражи для служебного автотранспорта, гаражи для хранения маломерных судов, бани, сауны, площадки для сбора мусора
танцевальные залы, дискотеки, клубы	не устанавливается
универсальные зрительные залы, кинотеатры, концертные залы, летние театры и эстрады	не устанавливается

здания и сооружения для обеспечения функционирования территории (уборки мусора, работы с зелеными насаждениями и т.п.)	складские помещения, мастерские
крытые и закрытые теннисные корты	не устанавливается
сауны общего пользования, фитнес-клубы	не устанавливается
предприятия общественного питания, в т.ч. летние площадки для кафе	не устанавливается
искусственные и (или) естественные водоемы и (или) водные объекты	не устанавливаются
лодочные станции, причалы, пляжи	
пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции	
опорные пункты органов охраны правопорядка	не устанавливается
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливается
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, линии уличного освещения	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-8 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	3 (для всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	12 м (для всех видов использования объектов капитального строительства)
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Иные показатели	
устройство ограждений между участками	допускается высотой на более 2 м
минимальный процент озеленения земельного участка	60 %

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков не ограничены-
(часть 2.1 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 03.03.2016 N 98)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 67. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий (ООПТ)

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

Основные разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
деятельность по особой охране и изучению природы	государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады
организация строительных работ (строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	не устанавливается
зеленые насаждения (строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	не устанавливается

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ООПТ не устанавливаются.

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	

максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

Статья 68. Градостроительный регламент зоны производственной, коммерческой и деловой активности первого типа (ПКД-1)
(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)

Регламент разработан для обеспечения правовых условий реформирования территорий, прилегающих к магистралям общегородского значения и граничащих с территориями крупных транспортно-производственных комплексов (порты, грузовые железнодорожные станции) с преимущественным размещением объектов логистики, крупных коммерческих и торговых центров, центров обслуживания и общественно-социального назначения, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100 м	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
электродепо метрополитена	не устанавливаются
логистические комплексы по приему и обработке грузов, склады, складские комплексы, универсальные базы по хранению и отгрузке продукции	административные здания и офисы, хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров; здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
рынки продовольственных и непродовольственных товаров	
магазины продовольственные и промтоварные, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами)	
гипермаркеты и торговые центры	
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные	

салоны	
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	встроенные и (или) пристроенные здания, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
гостиницы, мотели	встроенные и (или) пристроенные здания, объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка,
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные залы и комплексы	гостевые, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения
пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания	гостевые автостоянки
аптечные пункты, медицинские кабинеты, аптеки	
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.)	
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки
отделения связи, почтовые отделения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора

автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки бензином, дизельным и газовым топливом (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные, АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383 , от 25.08.2016 N 183)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливается
станции скорой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора
зеленые насаждения	не устанавливается
здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь)	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, привокзальные гостиницы, привокзальные предприятия общественного питания и торговли, здания (помещения) для размещения подразделения
здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением	

	органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией городского и пригородного общественного транспорта	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, спортивно-оздоровительные сооружения для работников
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, территории озеленения	не устанавливается
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливается
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи, стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные); железнодорожные пути	не устанавливаются
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома

	причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
предприятия производственного назначения	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные базы, производственно-складские базы, складские базы	
торговые базы	
производственные здания, складские здания	
производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения	
производственно-складские комплексы, торгово-складские комплексы	
торгово-выставочные комплексы	
станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, мастерские по ремонту бытовой техники	
помещения охраны, пропускные пункты	
причалы, набережные, причальные стенки, причальные сооружения, причальные набережные, портовые сооружения	
грузовые районы порта	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	
автомобильный транспорт (размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов	не устанавливаются

органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту)	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.08.2015 N 905)	

2. Условно-разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ПКД-1 не устанавливаются.

3. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

5. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 5 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 69. Градостроительный регламент зоны производственной, коммерческой и деловой активности второго типа (ПКД-2)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667)

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

Регламент разработан для обеспечения правовых условий реформирования территорий садовых и дачных товариществ, прилегающих к магистралям общегородского значения и граничащих с территориями крупных транспортно-производственных комплексов (порты, грузовые железнодорожные станции), с преимущественным размещением объектов логистики, крупных коммерческих и торговых центров, центров обслуживания и общественно-социального назначения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
объекты капитального строительства и виды использования земельных участков, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 100 м	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
логистические комплексы по приему и обработке грузов, склады, складские комплексы, универсальные базы по хранению и отгрузке продукции	административные здания и офисы, хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров; здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора; хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
рынки продовольственных и непродовольственных товаров	
магазины продовольственные и промтоварные, универсальные магазины, смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами	
гипермаркеты и торговые центры	
специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	
здания и помещения для размещения	гостевые автостоянки, гаражи для служебного

подразделений органов охраны правопорядка	транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	встроенные и (или) пристроенные здания, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
гостиницы, мотели	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и т.п.)
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	летние площадки предприятий общественного питания, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные залы и комплексы	гостевые, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения
пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки, в т.ч. прачечные самообслуживания	гостевые автостоянки
аптечные пункты, медицинские кабинеты, аптеки	
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	
отдельно стоящие и встроенные приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонт обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.)	
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, гостевые автостоянки
отделения связи, почтовые отделения	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора

технического обеспечения города	мусора
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки бензином, дизельным и газовым топливом (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные, АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383 , от 25.08.2016 N 183)	
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливается
станции скорой медицинской помощи	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора
зеленые насаждения	не устанавливается
здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь)	административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешенного использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, привокзальные гостиницы, привокзальные
здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление	

движением	предприятия общественного питания и торговли, здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией городского и пригородного общественного транспорта	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, автозаправочные станции, спортивно-оздоровительные сооружения для работников
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, территории озеленения	не устанавливается
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливается
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена, автодорожные развязки, транспортные эстакады, эстакады, мостовые переходы, пешеходные переходы (наземные, подземные); железнодорожные пути	не устанавливаются
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница,

	богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
предприятия производственного назначения	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные базы, производственно-складские базы, складские базы	
торговые базы	
производственные здания, складские здания	
производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения	
производственно-складские комплексы, торгово-складские комплексы	
торгово-выставочные комплексы	
станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, мастерские по ремонту бытовой техники	
помещения охраны, пропускные пункты	
причалы, набережные, причальные стенки, причальные сооружения, причальные набережные, портовые сооружения	
грузовые районы порта	
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
организация строительных работ	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливается
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)
многоквартирные жилые дома, в том числе	дворы общего пользования в составе: площадки для

со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки; объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)
садовые и дачные дома, земельные участки для садоводства	сады и огороды, площадки для хозяйственных целей, объекты инженерной инфраструктуры, пешеходные дорожки, дороги, улицы, переулки, проезды, тупики, территории благоустройства и озеленения, хозяйственные постройки, биотуалеты
объекты социальной инфраструктуры, поликлиники, школы, детские дошкольные учреждения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, школьные сады, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора;

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ПКД-2 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности,

	выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения		
минимальное	1		
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька кровли или верха парапета здания			
максимальная	не ограничено,		
минимальная	4 м		
Процент застройки			
максимальный	не ограничено		
минимальный	не ограничено		
Иные показатели			
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса			
	Открытая плоскостная	Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами	Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами
минимальная	10	51	51
максимальная	50	100	300
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке			
минимальное	1		
максимальное	5		
Количество постов автомойки, и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе			
минимальное	1		
максимальное	2		
Площадь торгово-развлекательного и (или) спортивно-развлекательного комплекса			
минимальная	200 кв. м		
максимальная	не определено		
максимальная высота оград вдоль улиц	2 м (для индивидуального жилищного строительства)		

максимальная высота оград между соседними участками	определяется действующими Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке (в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)
отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки	1 м

Примечания к таблице.

1. В объектах, сочетающих различные виды использования, нежилые виды использования должны располагаться на первых этажах, под помещениями жилого назначения, и обеспечиваться отдельным входом.

2. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на участки меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей (применительно к соответствующему виду использования). Исключения могут быть предоставлены только по процедурам согласований, проводимых в установленном законом порядке.

3. При определении мест размещения объектов, назначение которых определяется вспомогательным видом разрешенного использования (установленные к основным), должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

При определении места допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которого запрещено строительство, предусматривать минимальный отступ от границ земельного участка не менее 1 м для устройства отстойки или технического обслуживания объекта.

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.12.2013 N 568)

4. Если границы санитарно-защитной зоны совпадают с границами земельного участка, то вид использования земельного участка определяется в соответствии с проектом расчета санитарно-защитной зоны.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

6. При первичном формировании земельного участка в целях эксплуатации объектов капитального строительства, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, границы земельного участка определяются с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных настоящим градостроительным регламентом.

(п. 6 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

7. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для земельных участков, находящихся в границах территорий садовых товариществ, предоставляются только при наличии разработанной и утвержденной документации по планировке

территории, обеспечивающей устойчивое развитие территории.

(п. 7 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской думы от 24.12.2013 N 568)

8. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(п. 8 введен [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 70. Градостроительный регламент зоны режимных объектов (С-1)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)	объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	

Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным):
автозаправочные станции бензинового, дизельного и газового топлива	магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, автомойки, автосервис, гостевые парковки и автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

Статья 71. Градостроительный регламент зоны насаждений специального назначения (С-2)

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

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
пешеходные дорожки, спортивные площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются

объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
участки для выращивания многолетних насаждений защитного назначения	площадки для сбора мусора
оранжереи, теплицы, парники	площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным):
автозаправочные станции бензинового и дизельного топлива, автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, автомойки, автосервис, гостевые парковки и автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
(в ред. решений Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 N 667 , от 18.08.2015 N 905)	

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено

предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 72. Градостроительный регламент зоны размещения и переработки отходов производства и потребления (С-3)

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
полигоны твердых отходов производства и потребления	административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, , автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям), площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
мусороперерабатывающие предприятия и комплексы	
мусоросортировочные и мусороперегрузочные производственные	

базы	
площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
подпорная стена	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны С-3 не устанавливаются.

(часть 1 в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 28.08.2012 N 312)

2. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено

минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

4. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.

(часть 4 введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Статья 73. Градостроительный регламент зоны кладбищ и крематориев (С-4) (в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 13.06.2012 N 290)

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
земельные участки для размещения новых городских кладбищ, действующие кладбища традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации	административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям), площадки для сбора мусора, емкости для технической воды, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии)	
бюро похоронного обслуживания	
дома траурных обрядов	
дома поминальных обедов	
крематории	
склепы	

предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий	
здания и сооружения культовых учреждений	храм, крещальня, часовня, церковно-причтовый дом, здания хозяйственных служб, церковная лавка, воскресная школа (гимназия), гостиница, богадельня, медицинский пункт, жилые дома причта, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора и иные объекты в соответствии с требованиями нормативных документов
аптечные пункты и киоски	не устанавливаются
сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения	не устанавливаются
объекты гражданской обороны	не устанавливаются
общественные туалеты	не устанавливаются
магазины по продаже ритуальных принадлежностей	автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям), площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения культового назначения	
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	
зеленые насаждения	не устанавливаются
(строка введена решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.12.2012 N 383)	

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и

земельных участков для зоны С-4 не устанавливаются.

1. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

Статья 74. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунального, торгово-коммерческого развития (ПТК)

(введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Регламент разработан для обеспечения стабильного долгосрочного (устойчивого) развития территорий города, расположенных в санитарно-защитных зонах. Предусматривает размещение и функционирование производственных, производственно-коммунальных, торговых и коммерческих предприятий, виды и параметры которых соответствуют требованиям федерального законодательства в части соблюдения норм о санитарно-защитных зонах. Регламентом

предусмотрено соблюдение нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ПТК:

(в ред. [решения](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.08.2015 N 905)

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
подземные и подземно-надземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
индустриальный парк	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
производственные базы, производственно-складские базы, складские базы, торговые базы, логистические центры, производственные здания, складские здания, производственные помещения, административные помещения, бытовые помещения, нежилые помещения, производственно-складские комплексы, торгово-складские комплексы, торгово-выставочные комплексы, производственного назначения предприятия малого бизнеса, объекты производственного назначения, телекоммуникационные инфраструктуры	
станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажные мастерские, мастерские по ремонту бытовой техники	
автомойки, автосервис	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
автозаправочные станции для заправки бензином, дизельным и газовым топливом (АЗС, АГЗС, блочного типа, контейнерные, АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проходы проезды
(в ред. решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183)	
здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного	административно-бытовые здания, конструкторское бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения

обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергосбережение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь)	при предприятиях, лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технически связанные с основным видом разрешенного использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, очистные сооружения: канализации, ливневой канализации. Канализационные насосные станции, котельные, канализационные колодцы, шахтные стволы смотровых канализационных колодцев. Газорегуляторные пункты: ГРП, ГПРШ. Трансформаторные подстанции (ТП, КТП), подстанции (ПС), районные (РП, организация строительных работ	не устанавливаются
животноводческие, звероводческие и птицеводческие предприятия	административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятиях, здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, гаражи служебного автотранспорта
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные проезды, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	не устанавливаются
территории общего пользования: площадки, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии	не устанавливаются

метрополитена	
подземные и подземно-надземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора
организация строительных работ	не устанавливаются
подпорная стена	не устанавливаются

2. Условно-разрешенные виды использования земельных участков строительства для зоны ПТК не устанавливаются.

На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
Высота зданий, сооружений	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено

Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено

Примечания:

1. Исключено.
2. Высота подпорной стены и площадь земельного участка для ее устройства определяются инженерно-техническими расчетами.
3. Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статьях 20 и 21](#) настоящих Правил.

Статья 75. Градостроительный регламент особой зоны смешанного типа (ДА-1)
(введена [решением](#) Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.10.2014 N 729)

Регламент разработан для обеспечения устойчивого развития территории города при формировании застройки как единого многофункционального комплекса в сочетании с объектами общественно-делового назначения в границах квартала (части квартала) микрорайона (части микрорайона). Регламентом предусмотрено соблюдение нижеследующих видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков.

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
многофункциональный комплекс (включает объекты торгово-развлекательного назначения, а также объекты из числа перечисленных в основных видах разрешенного использования настоящего Регламента)	объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки
административные здания, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
гостиницы	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки для сотрудников и проживающих в гостинице, открытые гостевые автостоянки; объекты, связанные с эксплуатацией гостиницы (сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, объекты, обеспечивающие безопасность, площадки для сбора мусора, малые архитектурные формы, озеленение и

	т.п.)
объекты сферы торговли (магазины), здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)	гостевые автостоянки, малые архитектурные формы, озеленение, проезды и проходы, площадки для сбора мусора
аптеки	гостевые автостоянки, малые архитектурные формы, озеленение, проезды и проходы, площадки для сбора мусора
торгово-выставочные залы (если санитарно-защитная зона отсутствует и (или) ее границы совпадают с границами земельного участка)	помещения и объекты, технологически связанные с основным видом деятельности, гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора, озеленение, малые архитектурные формы
объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (отделения связи, почтовые отделения)	гостевые автостоянки, малые архитектурные формы, озеленение, проезды и проходы, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка, отделения милиции, участковые пункты полиции	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора, озеленение и т.п.
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
внутриквартальная территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, площадки благоустройства и озеленения
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
парки и скверы, территории озеленения общего пользования	здания и сооружения для размещения служб обслуживания, охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, магазины, кафе, пункты оказания первой медицинской помощи, общественные туалеты, складские постройки, площадки для сбора

	мусора
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
подпорная стена	не устанавливаются
организация строительных работ	не устанавливаются
зеленые насаждения	не устанавливаются

2. Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ДА-1 не устанавливаются.

3. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны ДА-1 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не ограничено
минимальная	не ограничено (для всех видов использования объектов капитального строительства)
предельные размеры земельных участков	не ограничены
Этажность (количество наземных этажей)	
максимальная	не ограничено, за исключением земельных участков и объектов

	капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям: охраны объектов культурного наследия; безопасности воздушного движения
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183	
Высота зданий, сооружений от уровня планировочной отметки участка до конька крыши или верха парапета здания:	
максимальная	не ограничено, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям: охраны объектов культурного наследия; безопасности воздушного движения
строка исключена. - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.08.2016 N 183	
Процент застройки	
максимальный	не ограничено
минимальный	не ограничено
устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков культовых учреждений, учреждений здравоохранения, отдельно стоящих банков, спортивно-оздоровительных комплексов
максимальная высота ограждений вдоль улиц	2,0 м
максимальная высота ограждений между соседними участками	2,0 м
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках	
максимальное	не ограничено
минимальное	не ограничено
отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) градостроительным планом земельного участка
Отступ застройки от границы, разделяющей смежные земельные участки	
максимальный	не ограничено
минимальный	1 м