

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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

В части внесения изменений в градостроительные регламенты:

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

В целях исправления выявленной технической ошибки дополнить градостроительный регламент территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД) основным видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2) со вспомогательным видом «Не устанавливаются», установив следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	Не устанавливается	Не устанавливается

Предложение ДАиГ:

С целью сохранения распространения требований зоны речного фасада на территории, не подлежащие жилой застройке, и сохранения панорамы речного фасада реки Дон, видовой композиции южного въезда в город и архитектурного облика в целом и устранения дисбаланса между интересами граждан, проживающих в существующих малоэтажных жилых домах в территориальной зоне речного фасада (РФ), и градостроительной политикой, направленной на ужесточение регулирования вопросов застройки территории вдоль ул. Береговой ввести новую территориальную зону речного фасада вдоль реки Дон:

- откорректировать градостроительный регламент территориальной зоны (РФ) в Градостроительный регламент территориальной зоны речного фасада первого типа (РФ-1) изложив его в новой редакции.

«Статья 61. Градостроительный регламент территориальной зоны охраны речного фасада первого типа (РФ-1)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования и обслуживания территорий вдоль реки Дон с целью сохранения исторической застройки и градостроительных доминант, охраны

панорамы речного фасада вдоль реки Дон. Данная территориальная зона предназначена для размещения преимущественно общественной застройки, в том числе для отдыха, туризма и рекреации, и исключает возведение высотных зданий.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Не устанавливаются
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	4.9.1.3 - Автомобильные мойки
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Не устанавливаются
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не устанавливаются
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливаются

	коммунальных услуг		
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не устанавливаются
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Не устанавливаются
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не устанавливаются
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не устанавливаются
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	2.7.1 - Хранение автотранспорта
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	2.7.1 - Хранение автотранспорта
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и	Не устанавливаются

		среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	Не устанавливаются
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не устанавливаются
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Не устанавливаются
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не устанавливаются
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Не устанавливаются
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	Не устанавливаются

3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не устанавливаются
3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	Не устанавливаются
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не устанавливаются
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не устанавливаются
3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	Не устанавливаются
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	2.7.1 - Хранение автотранспорта
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием	Не устанавливаются

		услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
4.2	Объекты торговли	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.9 - Служебные гаражи
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.9 - Служебные гаражи
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не устанавливаются
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не устанавливаются
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не устанавливаются
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.6 - Общественное питание
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	Не устанавливаются
4.8.2	Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их	Не устанавливаются

		пунктов приема ставок вне игорных зон	
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не устанавливаются
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не устанавливаются
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не устанавливаются
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не устанавливаются
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливаются
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не устанавливаются
5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	Не устанавливаются
5.2	Природно-познавательный	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по	Не устанавливаются

	туризм	ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	Не устанавливаются
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Не устанавливаются
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	Не устанавливаются
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществления необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	Не устанавливаются
7.6	Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	Не устанавливаются
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не устанавливаются

8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не устанавливаются
11.3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не устанавливаются
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории,	Не устанавливаются

		общественных туалетов	
--	--	-----------------------	--

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.6 - Общественное питание
7.1.1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	Не устанавливаются
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и	Не устанавливаются

		автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	
7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	Не устанавливаются

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

N п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.1.1	0,1	Не устанавливается	40 <*>	2	4	20	25 <*>
2	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	20 <*>	25
3	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 5.4	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	4	20 <*>	25 <*>
4	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <*>	1	Не устанавливается <*>	20 <*>	25 <*>
5	3.3, 4.1	Не устанавливается	Не устанавливается	70 <*>	1	5	20 <*>	25 <*>
6	3.8.1, 3.8.2, 3.9, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.5, 4.10	Не устанавливается	Не устанавливается	70 <*>	1	Не устанавливается <*>	20 <*>	25 <*>
7	3.5.1	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <*>	1	4	20 <*>	25 <*>
8	3.6.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2	Не устанавливается	Не устанавливается	70 <*>	1	5	20	25 <*>

N п/п	Коды видов разрешенно го использо вания	Площадь земельного участка (га)		Максималь ный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максималь ная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальны й процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
9	3.6.2	Не устанавли вается	Не устанавли вается	20	1	2	6	70
10	3.6.3	Не устанавли вается	Не устанавли вается	70 <*>	1	4	20	25
11	4.3	Не устанавли вается	Не устанавли вается	70 <*>	1	5	20	Не устанавливае тся
12	4.7	0,05	Не устанавли вается	70 <*>	3	Не устанавли вается <*>	20 <*>	25 <*>
13	4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавли вается	1	5	20 <*>	Не устанавливае тся
14	5.1.1, 5.1.6, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 5.3, 5.5	Не устанавли вается	Не устанавли вается	40 <*>	1	5	20 <*>	Не устанавливае тся
15	5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5	Не устанавли вается	Не устанавли вается	40 <*>	1	4	20 <*>	25 <*>
16	7.1.1, 7.1.2, 7.3	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавли вается	1	Не устанавли вается <*>	20 <*>	25 <*>
17	4.9.2, 7.6, 8.0, 11.1, 11.3, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавлива ется	Не устанавливае тся
18	2.7.2	Не устанавли вается	0,003	Не устанавли вается	1	1	5	Не устанавливае тся

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

<*> При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

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

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

5.1. Торговая площадь:

Вид разрешенного использования	Минимальная	Максимальная
--------------------------------	-------------	--------------

	торговая площадь	торговая площадь
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.2	5000 кв. м	не ограничена
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.3	6 кв. м на одно торговое место	200 кв. м на одно торговое место
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.4	не ограничена	5000 кв. м

5.2. Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1.1, максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки - 15% от общей площади многоквартирного жилого дома.

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

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

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

- распространить территориальную зону (РФ-1) в отношении территорий, расположенных в кадастровых кварталах 61:44:0041022 и 61:44:0041138, а также в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0000000:1097 и 61:44:0041202:19, с целью достижения равномерного распространения зоны речного фасада по ширине от набережной города до дальних видовых точек.

- ввести новую **территориальную зону охраны речного фасада второго типа (РФ-2)** и ее распространения в отношении территорий вдоль реки Дон с образованием новых территориальных зон РФ-2/4/1, РФ-2/4/2, РФ-2/3/1, РФ-2/3/2, РФ-2/3/3, РФ-2/3/4, РФ-2/3/5, РФ-2/3/6, РФ-2/3/7, РФ-2/3/8, РФ-2/3/9, РФ-2/3/10, РФ-2/3/11, РФ-2/3/12, РФ-2/7/1, РФ-2/7/2, РФ-2/7/3, РФ-2/7/4, РФ-2/7/5, РФ-2/7/6, РФ-2/7/7, РФ-2/7/8, РФ-2/7/9, РФ-2/7/10, РФ-2/7/11, РФ-2/7/12, и дополнить Правила **статьей 61.1** в следующей редакции:

«Статья 61.1. Градостроительный регламент территориальной зоны охраны речного фасада второго типа (РФ-2).

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий вдоль реки Дон с целью регулирования архитектурной застройки, влияющей на образ и панораму города, а также достижения композиционного единства архитектурных объемов с учетом существующей застройки. Данная территориальная зона предназначена исключительно для размещения общественно-деловой застройки, в том числе для отдыха, туризма и рекреации.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	4.9.1.3 - Автомобильные мойки
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Не устанавливаются
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не устанавливаются
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливаются
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не устанавливаются
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения	Не устанавливаются

		общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не устанавливаются
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не устанавливаются
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	2.7.1 - Хранение автотранспорта
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	2.7.1 - Хранение автотранспорта
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	Не устанавливаются
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные	Не устанавливаются

		организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не устанавливаются
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Не устанавливаются
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не устанавливаются
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Не устанавливаются
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	Не устанавливаются
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не устанавливаются
3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	Не устанавливаются
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических,	Не устанавливаются

		агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не устанавливаются
3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	Не устанавливаются
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	2.7.1 - Хранение автотранспорта
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не устанавливаются
4.2	Объекты торговли	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.9 - Служебные гаражи
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации	4.9 - Служебные гаражи

		постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не устанавливаются
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не устанавливаются
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не устанавливаются
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.6 - Общественное питание
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	Не устанавливаются
4.8.2	Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	Не устанавливаются
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не устанавливаются
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не устанавливаются
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные	Не устанавливаются

	мероприятий	места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не устанавливаются
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливаются
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не устанавливаются
5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	Не устанавливаются
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Не устанавливаются
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	Не устанавливаются
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Не устанавливаются
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и	Не устанавливаются

		обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществления необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	Не устанавливаются
7.6	Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	Не устанавливаются
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств,	Не устанавливаются

		предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	
11.3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не устанавливаются
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливаются

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли,	Не устанавливаются

		зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.6 - Общественное питание
7.1.1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	Не устанавливаются
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	Не устанавливаются
7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения	Не устанавливаются

		судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	
--	--	---	--

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

N п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
2	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	18 <*>	25
3	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 5.4	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <*>	1	4	18 <*>	25 <*>
4	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <*>	1	Не устанавливается <*>	18 <*>	25 <*>
5	3.3, 4.1	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <*>	1	5	18 <*>	25 <*>
6	3.8.1, 3.8.2, 3.9, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.5, 4.10	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <*>	1	Не устанавливается <*>	18 <*>	25 <*>
7	3.5.1	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <*>	1	4	18 <*>	25 <*>
8	3.6.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <*>	1	5	18	25 <*>
9	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
10	3.6.3	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <*>	1	4	18	40
11	4.3	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <*>	1	5	18	Не устанавливается
12	4.7	0,05	Не устанавливается	60 <*>	3	Не устанавливается <*>	18 <*>	25 <*>
13	4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	18 <*>	Не устанавливается
14	5.1.1, 5.1.6, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <*>	1	5	18 <*>	Не устанавливается
15	5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <*>	1	4	18 <*>	25 <*>

N п/п	Коды видов разрешенно го использова ния	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
16	7.3, 7.1.1, 7.1.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	18 <*>	25 <*>
17	7.6, 4.9.2, 8.0, 11.1, 11.3, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

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

<*> При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

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

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

5.1. Торговая площадь:

Вид разрешенного использования	Минимальная торговая площадь	Максимальная торговая площадь
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.2	5000 кв. м	не ограничена
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.3	6 кв. м на одно торговое место	200 кв. м на одно торговое место
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.4	не ограничена	5000 кв. м

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

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

7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны РФ-2 принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.».

- дополнить статью 18 Правил пунктом 3.2 в следующей редакции:

«3.2. Общественно-деловые зоны иных видов:

- 1) зона общегородского центра первого типа (Ц-1);
- 2) зона общегородского центра второго типа (Ц-2);
- 3) зона общегородского центра третьего типа (Ц-3);
- 4) зона общегородского центра четвертого типа (Ц-4);
- 5) зона охраны речного фасада первого типа (РФ-1);
- 6) зона охраны речного фасада второго типа (РФ-2).»

- часть 8 статьи 18 Правил изложить в следующей редакции:

«8. Иные зоны:

- 1) зона перспективного освоения первого типа (ПО-1);
- 2) зона перспективного освоения второго типа (ПО-2);
- 3) зона перспективного освоения третьего типа (ПО-3);
- 4) зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств первого типа (ЗР-1);
- 5) зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа (ЗР-2);
- 6) зона реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3);
- 7) зона реформирования жилой застройки (ЗР-4);
- 8) зона многофункциональной застройки вдоль реки Темерник первого типа (МФ-1);
- 9) зона многофункциональной застройки вдоль реки Темерник второго типа (МФ-2);
- 10) зона многофункциональной застройки вдоль реки Темерник третьего типа (МФ-3);
- 11) зона перспективного развития улично-дорожной сети (УДП);
- 12) зона иной застройки (ИЗ).»

- в пунктах 3 и 4 статьи 23 Правил слова «в статьях 28 - 61 Правил» заменить на «в статьях 28 - 62 Правил».

-в подпункте 4.2 статьи 49 Правил исключить: строку 20 «Ц-1/3/52»; строку 21 «Ц-1/3/54».

-в подпункте 4.1 статьи 32 Правил исключить: строку 2 «КД-1/3/3», строку 3 «КД-1/3/4», строку 4 «КД-1/3/5», строку 5 «КД-1/3/6», строку 6 «КД-1/3/7», строку 7 «КД-1/3/9», строку 8 «КД-1/3/10», строку 9 «КД-1/3/11», строку 10 «КД-1/3/13», строку 13 «КД-1/3/16», строку 18 «КД-1/7/7», строку 19 «КД-1/7/8», строку 20 «КД-1/7/11», строку 22 «КД-1/7/13», строку 23 «КД-1/7/14», строку 24 «КД-1/7/15», строку 25 «КД-1/7/16», строку 26 «КД-1/7/17», строку 27 «КД-1/7/18», строку 28 «КД-1/7/19», строку 29 «КД-1/7/20».

- в подпункте 4.3 статьи 32 Правил исключить: строку 29 «КД-1/3/18», строку 30 «КД-1/3/19», строку 33 «КД-1/4/2», строку 35 «КД-1/4/4».

Планируемые внесения изменений в Правила не противоречат функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону, в

соответствии с которым рассматриваемые территории входят в границы общественно-деловой зоны.

В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования:

Предложение ДАиГ:

В целях формирования земельного участка под существующим объектом недвижимости, на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 26.10.2021 № 954 «О разрешении Местной религиозной организации «Старообрядческая община во имя Покрова Пресвятыя Богородицы г. Ростова-на-Дону» подготовки документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах: ул. Ульяновская – восточные границы существующих земельных участков – ул. Баумана – пер. Газетный» и исходных данных на подготовку документации по планировке территории от 14.01.2022 № 8 и подготовленной документации по планировке территории.

Изменить границы территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1/4/20) для возможности образования земельного участка в соответствии с разрабатываемой документацией по планировке территории, включив образуемый земельный участок (ЗУ-2) в границы территориальной зоны (Ц-1/4/20) (величина пересечения территориальной зоны (Ц-1/4/20) и образуемого земельного участка ЗУ-2 – 62 см).

Планируемое внесение изменений в Правила не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. 21.12.2021), в соответствии с которым рассматриваемая территория включена в границы общественно-деловой зоны.

Предложение ДАиГ:

В рамках исполнения муниципального контракта от 11.05.2022 № 013/22, для возможности образования земельных участков и реализации проекта межевания территории подготовленного на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 27.12.2021 № 1242 «О подготовке документации по планировке территорий (проекты межевания территорий) города Ростова-на-Дону» с целью формирования земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом по ул. Нансена, 395 (лит. А) изменить границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1), включив образуемые земельные участки (:ЗУ9 – 330 см, :ЗУ5 – 35 см.) в границы территориальной зоны (Ж-1/1/1).

Предложение на основании обращения гр. Тындык А.Л.:

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0081004:16, расположенный по адресу: ул. Особенная, 3 (вид разрешенного использования «Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м» на котором расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 61:44:0000000:56009 (Магазин), 61:44:0000000:56010 (Садовый дом). Поставлен на кадастровый учет 05.08.1994 (дата присвоения кадастрового номера), вышеуказанные объекты капитального строительства поставлены на кадастровый учет 02.07.2011) расположен частично в границах территориальной зоны ЗР-3 и частично отнесен к территории общего пользования.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 61:44:0081004:16 расположен в границах территории, на которую постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 03.03.2021 № 151 утверждена документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейного объекта: «Реконструкция автомобильной дороги по ул. Вавилова (ул. Особенная – ул. Сосновая) со строительством транспортной развязки ул. Особенная – ул. Вавилова – пр. Королева».

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок не относится к территории общего пользования и не входит в границы зоны планируемого размещения линейного объекта.

Согласно карте функционального зонирования действующего Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021), рассматриваемый земельный участок отнесен к общественно-деловой функциональной зоне (планируемой).

Границы территориальной зоны ЗР-3/5/6 также пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0081004:15.

По сведениям ЕГРН данный земельный участок с видом разрешенного использования «Производственные помещения, административные помещения, складские помещения, бытовые помещения, нежилые помещения» находится в общей долевой собственности частных лиц, дата присвоения кадастрового номера – 21.11.2001.

Генеральным планом города Ростова-на-Дону, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 (ред. от 21.12.2021) рассматриваемый земельный участок отнесен к общественно-деловой функциональной зоне.

В целях устранения выявленных нарушений изменить границы территориальной зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств третьего типа (ЗР-3) в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:44:0081004:15, расположенного по адресу: ул. Особенная, 1 и земельного участка с кадастровым номером 61:44:0081004:16, расположенного по адресу: ул. Особенная, 3.