

ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

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

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

Представленный проект включает в себя изменения:

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

По итогам рассмотрения и анализа предложенных изменений предлагается:

1. В целях определения понятия ширины земельного участка предлагается дополнить часть 2 статьи 2 Правил, термином следующего содержания:

«Ширина участка – среднее расстояние по горизонтальной прямой между боковыми границами участка».

2. В целях обеспечения возможности использовать земельный участок с кадастровым номером 61:44:0073110:24 (площадью 952 кв. м имеет вид разрешенного использования «Для эксплуатации здания военкомата») для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации дополнить статью 29 Правил (территориальная зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2)) основным видом разрешенного использования «Обеспечение обороны и безопасности» (код 8.0) в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, со следующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами 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.		
	8.0	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

В пункте 4 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» статьи 29 Правил строку 13 таблицы дополнить кодом 8.0.

Также для исправления технической ошибки в вышеуказанной таблице строку 17 исключить и дополнить строку 13 кодом 4.9.2.

3. В целях упрощения процедуры установления вида разрешенного использования с кодом 13.2 «Ведение садоводства» земельному участку, образованному из земельного участка, предоставленного действующему садоводческому некоммерческому товариществу (СНТ), включенному в Единый государственный реестр юридических лиц, предлагается дополнить статью 16 «Переходные положения» частью 6 в следующей редакции:

«Вид разрешенного использования земельного участку, образованному из земельного участка, предоставленного действующему садоводческому некоммерческому товариществу (СНТ), включенному в Единый государственный реестр юридических лиц, может быть установлен членом (-ами) садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ) при наличии документа, подтверждающего членство в СНТ, и решения общего собрания членов СНТ о распределении указанному(-ым) члену(-ам) такого земельного участка, без дополнительных разрешений и согласований.

Для целей эксплуатации такого земельного участка устанавливается вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий коду 13.2 Классификатора, утвержденного федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
13.2	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд

Для целей эксплуатации земельного участка действие градостроительного регламента в пределах границы территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, не распространяется.

Строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства на земельном участке может осуществляться только в соответствии с градостроительным регламентом той территориальной зоны, в границах которой располагается земельный участок и объект капитального строительства.».

4. В целях дальнейшей реализации на территории города среднеэтажной, многоэтажной (высотной) многоквартирной жилой застройки, а также объектов гостиничного обслуживания через процедуру (институт) КРТ, предлагается рассмотреть следующие предложения о внесении изменений в Правила:

1) Откорректировать часть 1 статьи 26 (Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в градостроительных регламентах территориальных зон) Правил, изложив ее в следующем виде:

«1. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.5, 2.6, осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, КР-1, в случае если в отношении территории предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, возможно на основании решения о комплексном развитии территории (КРТ) в соответствии с заключенным соглашением с лицом, определенным органом местного самоуправления (оператором), или договором о КРТ, в том числе по инициативе правообладателя(-ей) земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития.

1.1. Не требуется подготовка документации по планировке территории при осуществлении реконструкции объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования с кодами 2.5, 2.6 и находящихся в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-2, ЗР-4, МФ-2, ИЗ, КР-1, если такая реконструкция не повлечет за собой увеличение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности реконструируемого объекта капитального строительства объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, определенных по фактическим технико-экономическим показателям объекта капитального строительства до его реконструкции.».

1.2. Для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующего коду 4.7, в случае, если в гостинице более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», а также если в отношении территории предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ж-4, КД-1, КД-2, СК, ПД, ОЖ, ОТ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-2, МФ-3, РФ-1, РФ-2, РФ-3, ЦГФО, КР-1, возможно на основании решения о комплексном развитии территории (КРТ) в соответствии с заключенным соглашением с лицом, определенным органом местного самоуправления (оператором), или договором о КРТ, в том числе по инициативе правообладателя(-ей) земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития.

1.3. При подготовке документации по планировке территории для объекта капитального строительства с кодом 4.7 обеспеченность территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения рассчитывается, исходя из численности населения в соответствии с проектной вместимостью объекта капитального строительства с кодом 4.7.

Расчетные показатели для объекта капитального строительства с кодом 4.7 принимаются равнозначно расчетным показателям, установленным Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону для многоквартирной жилой застройки, исходя из нормы площади жилого помещения 40 м²/чел и принимаемой этажности планируемого к строительству (реконструкции) здания либо количества этажей в составе многофункционального объекта капитального строительства, занимаемого объектом с кодом 4.7, при условии соблюдения требований части 9 статьи 23 Правил.

1.4. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением планируемого размещения объектов, соответствующих кодам 2.5, 2.6, 4.7 (где более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»), в случае если в отношении территории предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (КРТ) принятие решения о подготовке документации по планировке территории возможно при отсутствии решения о КРТ в соответствии с заключенным соглашением с лицом, определенным органом местного самоуправления (оператором), или договором о КРТ, в том числе по инициативе правообладателя(-ей) земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития.».

2) Дополнить статью 9 (Общие положения о планировке территории) Правил частью 7. следующего содержания:

«7. В случае если принято решение о подготовке документации по планировке территории, срок разработки которой не истек или разрабатываемая документация в рамках отведенного срока отправлена на доработку, то действие части 1 статьи 26 в отношении разрабатываемой документации по планировке территории не распространяется.».

3) В статье 9 (Общие положения о планировке территории) Правил, устанавливающей перечень случаев, при которых подготовка документации по планировке территории в границах города Ростова-на-Дону является обязательной, в связи с чем пункт 3 части 3 «3) указанных в части 1 статьи 26 настоящих Правил;» исключить, так как в пункте 1 части 3 Правил указана ссылка на часть 3 статьи 41 ГрК РФ, в которой установлен перечень случаев, при которых документация по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной. Одним из указанных случаев является планируемое осуществление комплексного развития территории.

Вместе с этим, пункт 4 части 3 откорректировать и изложить в следующей редакции:

«3) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.».

Для целей дальнейшей возможности размещения объектов с вышеуказанными видами разрешенного использования без разработки

документации по планировке территории предлагается:

1) откорректировать пункт 4.2. части 4 статьи 26 (Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в градостроительных регламентах территориальных зон) Правил и изложить в следующей редакции:

«4.2. Подготовка проектной документации для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зоны градостроительного регулирования застройки Левобережной части города, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения, а также объектов, соответствующих коду 2.1, 2.7.1, 2.7.2, 4.9.2, 13.2, должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории.».

2) откорректировать пункт 5.2 статьи 52 (Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра четвертого типа (Ц-4) Правил и изложить в следующей редакции:

«5.2. При новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, а также объектов, соответствующих коду 4.9.2, в границах данной территориальной зоны необходима разработка документации по планировке территории либо внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, с обязательным установлением границ зон планируемого размещения применительно к объектам нового строительства и реконструкции.».

3) откорректировать пункт 6.2 статьи 54 (Градостроительный регламент территориальной зоны реформирования садоводческих и дачных хозяйств второго типа (ЗР-2) Правил и изложить в следующей редакции:

«6.2. При новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, а также объектов, соответствующих коду 2.1, 2.7.1, 2.7.2, 4.9.2, 13.2, в границах данной территориальной зоны необходима разработка документации по планировке территории либо внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, с обязательным установлением границ зон планируемого размещения применительно к объектам нового строительства и реконструкции.»;

4) откорректировать пункт 5.2 статьи 57 (Градостроительный регламент территориальной зоны многофункциональной застройки вдоль реки Темерник первого типа (МФ-1) Правил и изложить в следующей редакции:

«5.2. При новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, а также объектов, соответствующих коду 4.9.2, в границах данной территориальной зоны необходима разработка документации по планировке территории либо внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, с обязательным установлением границ зон планируемого размещения применительно к объектам нового строительства и реконструкции.».

5) откорректировать пункт 6.2 статьи 58 (Градостроительный регламент территориальной зоны многофункциональной застройки вдоль реки Темерник второго типа (МФ-2) Правил и изложить в следующей редакции:

«6.2. При новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, а также объектов, соответствующих коду 2.7.1, 2.7.2, 4.9.2, в границах данной территориальной зоны необходима разработка документации по планировке территории либо внесение изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, с обязательным установлением границ зон планируемого размещения применительно к объектам нового строительства и реконструкции.».

5. В целях дальнейшей возможности включения территорий, которые в настоящее время в соответствии с Генеральным планом отнесены к зоне озелененных территорий специального назначения, в состав городского лесничества предлагается дополнить территориальную зону насаждений специального назначения (С-2) основным видом разрешенного использования «Охрана природных территорий» (код 9.1), вспомогательные виды разрешенного использования для данного вида не устанавливаются.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в отношении вида разрешенного использования с кодом 9.1 в границах территориальной зоны С-2 не подлежат установлению.

В связи с чем внести также изменения в часть 4 статьи 43 (Градостроительный регламент территориальной зоны насаждений специального назначения (С-2) Правил, дополнив ее видом разрешенного использования с кодом 9.1.

6. В целях приведения видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с Классификатором, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 и исправления технических ошибок предлагается:

в градостроительных регламентах территориальных зон КД-1, КД-2, ПД, ОЖ ПКТ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-3, МФ-2 описание вида разрешенного использования земельного участка с кодом 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» изложить в следующей редакции: «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, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра».

в градостроительных регламентах территориальных зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4,

КД-1, КД-2, СК, ПД, ОЖ, ПО-1, ПО-2, ПО-3, Ц-1, Ц-2, Ц-3, ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4, МФ-1, МФ-2, МФ-3, МФ-4, ЦГФО описание вида разрешенного использования земельного участка с кодом 3.3 «Бытовое обслуживание» изложить в следующей редакции: «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)».

7. В целях приведения градостроительных регламентов территориальных зон Р-1, Р-2, Р-3, Р-4, ЛР-1, ЛР-2 в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.06.2024 № 1372-р предлагается изложить градостроительные регламенты территориальных зон Р-1, Р-2, Р-3, Р-4, ЛР-1, ЛР-2 в редакции **согласно приложению 1**.

8. В целях исключения дальнейшего развития **территории рынка Темерник**, как территории оптовой и розничной торговли, предлагается внести изменения в Правила в части создания новых территориальных зон: общественно-делового назначения (ОД) и производственной и инженерно-транспортной территориальной зоны (ПИТ), локального распространения их границ в отношении территории рынка Темерник, в связи с чем дополнить Правила **статьей 37.2** (Градостроительный регламент производственной и инженерно-транспортной территориальной зоны (ПИТ) и **статьей 66** (Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-делового назначения (ОД) и изложить в редакциях согласно **приложению 2**.

Предлагаемое к установлению градостроительное зонирование соответствует функциональному зонированию, принятому в Генеральном плане города.

Кроме того, учитывая, что территориальная зона общественно-делового назначения (ОД) по своему назначению относится к общественно-деловым зонам, предлагается внести изменения в часть 3 статьи 18 Правил, дополнив ее следующим содержанием:

«5) зона общественно-делового назначения (ОД).».

Территориальная зона по своему назначению относится к производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктур, в связи с чем предлагается внести изменения в часть 4 статьи 18 Правил, дополнив ее следующим содержанием:

«3) производственная и инженерно-транспортная территориальная зона (ПИТ).».

Также в пунктах 3 и 4 статьи 23 Правил слова «в статьях 28 - 65 Правил» заменить на «в статьях 28 - 66 Правил».

9. В целях размещения гостиницы предлагается включить земельный участок с **КН 61:44:0041313:140**, расположенный по **ул. Пойменная, 2 а**, в границы территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (**КД-1 подзоны В**).

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

КД-1/3/3	КД-1/3/3/В
----------	------------

10. В целях вовлечения в хозяйственный оборот, предлагается для земельного участка с кадастровым номером **61:44:0082615:98** по ул. Зрелищная, 38 установить территориальную зону насаждений специального назначения (С-2).

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0082615:98 по ул. Зрелищная, 38 расположен преимущественно в функциональной зоне озелененных территорий специального назначения и частично в зоне транспортной инфраструктуры.

Согласно документации по планировке территории утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону 29.03.2019 № 227 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), предназначенной для размещения линейного объекта: «Строительство автомобильной дороги по ул. Орбитальной (пер. Космический – ул. Особенная) в г. Ростове-на-Дону» земельный участок расположен за границей красных линий и размещение линейного объекта на данном участке не планируется.

В отношении вышеуказанного земельного участка градостроительный регламент не установлен, в связи с отсутствием принадлежности его к одной из территориальных зон, установленных для земель населенного пункта города Ростова-на-Дону и земель иных категорий, входящих в состав муниципального образования «Город Ростова-на-Дону».

Предлагаемое внесение изменений в Правила соответствует функциональному зонированию Генерального плана города.

11. В целях устранения пересечения границ территориальных зон предлагается включить земельные участки с КН **61:44:0010853:10** по адресу: **пер. Бориславский, 10а** (площадью 622 кв. м имеет вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство», поставлен на государственный кадастровый учет – 27.03.1997. Участок находится в частной собственности. В границах вышеуказанного земельного участка расположены объекты капитального строительства с КН 61:44:0010853:48 (1-этажное нежилое здание площадью 15,3 кв. м), 61:44:0010853:38 (1-этажное жилое здание площадью 52,3 кв. м), 61:44:0010853:39 (1-этажное жилое здание площадью 31,1 кв. м), 61:44:0010853:49 (2-этажное жилое здание площадью 163,6 кв. м).) и **61:44:0010853:17** (площадью 312 кв. м имеет вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство», поставлен на государственный кадастровый учет – 30.12.2002. Участок находится в частной собственности. В границах данного земельного участка расположены объекты капитального

строительства с КН 61:44:0000000:26014 (2-этажное жилое здание площадью 115,3 кв. м), 61:44:0000000:26013 (1-этажное нежилое здание площадью 9,7 кв. м), 61:44:0000000:26012 (1-этажное нежилое здание площадью 54,9 кв. м), 61:44:0000000:26011 (1-этажное нежилое здание площадью 5,9 кв. м).) в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (**Ж-1/1/9**).

12. В целях образования земельных участков под существующими многоквартирными домами с литерами **А, Б, Б1** по ул. Вагулевского, 17 (в Едином государственном реестре недвижимости учтен жилой дом площадью 335,8 кв.м с кадастровым номером (КН) 61:44:0061765:132 (литер А и литер Б), а также здания с КН 61:44:0061765:70, 61:44:0061765:71, 61:44:0061765:72) предлагается отнести территории под многоквартирным домом по ул. Вагулевского, 17 к границам территориальной зоны (**ЗР-4/2/19**).

13. В целях устранения пересечения границ территориальных зон предлагается включить

- земельные участки с кадастровыми номерами **61:44:0020122:12** (по адресу: ул. Вересаева, 17, площадью 828 кв. м имеет вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство», поставлен на государственный кадастровый учет 30.12.2002.

В границах вышеуказанного земельного участка расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 61:44:0020122:45 (1-этажный жилой дом площадью 47,8 кв. м, год завершения строительства – 1949), 61:44:0020122:46 (1-этажный гараж площадью 22,1 кв. м), 61:44:0020122:47 (1-этажный гараж площадью 20,4 кв. м), 61:44:0020122:48 (1-этажный сарай площадью 14,6 кв. м), 61:44:0020122:49 (1-этажный сарай площадью 13,1 кв. м)), 61:44:0020146:27 (площадь 1000 кв. м, вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство») в границы территориальной зоны Ж-1/6/11;

- земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0000000:183702 (площадь 36820 кв. м, вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта; Предоставление коммунальных услуг; Улично-дорожная сеть; Благоустройство территории»), 61:44:0020202:23 (площадь 21839 кв. м, вид разрешенного использования «Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, сооружения для обеспечения организации и безопасности воздушного движения»), 61:44:0020203:191 (площадь 23396 кв. м, вид разрешенного использования «Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, аэровокзалы, аэродромы, авиаремонтные предприятия, сооружения для обеспечения организации и безопасности воздушного движения»), в границы территориальной зоны КР-1/6/1;

- земельный участок с кадастровым номером 61:44:0020203:410 (площадь 3855 кв. м, вид разрешенного использования «Для эксплуатации производственной

базы») в границы территориальной зоны ПКТ/6/31.

Предлагаемое внесение изменений в Правила соответствует функциональному зонированию Генерального плана города.

14. В целях устранения пересечения границ территориальных зон земельного участка по адресу ул. Безымянная Балка, 236а с границами территориальной зоны Ж-1/5/5 предлагается внести изменения в границы территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1/5/5), включив уточняемый земельный участок по адресу: в границы данной зоны.

Согласно сведениям Публичной кадастровой карты земельный участок, расположенный по адресу: ул. Безымянная Балка, 236а, с кадастровым номером 61:44:0081425:6, с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», без координат границ, декларированной площадью 445 кв. м, имеет статус ранее учтенного. Дата присвоения кадастрового номера – 30.12.2002.

В границах земельного участка расположен 3-этажный жилой дом с кадастровым номером 61:44:0000000:184926 (площадью 157,5 кв. м). Дата присвоения кадастрового номера – 01.04.2024.

Земельный участок и объект капитального строительства находятся в частной собственности.

Предлагаемое внесение изменений в Правила соответствует функциональному зонированию Генерального плана города.

15. В целях устранения пересечения границ территориальных зон для планируемого к образованию земельного участка с адресным ориентиром: пр-кт. Стачки, 259а, бокс № 967 предлагается включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0073504:3 (видом разрешенного использования «Для эксплуатации автогаражей», предоставленного ГСК «Гигант» (Государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей №РО-44-03293 от 01.02.1994)) в границы территориальной зоны ПКТ/8/7.

16. С целью дальнейшего использования «для эксплуатации гаража» (боксы №17 и №18) предлагается включить земельный участок с КН 61:44:0021133:5 по адресу ул. Пановой, 30А на котором расположены капитальные гаражи (вид разрешенного использования «гараж капитальный») в границы территориальной зоны ПКТ/6/3.

17. В целях устранения пересечения границ территориальных зон предлагается:

-включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0032038:14 по адресу: ул. 49-я линия, д. 5 (площадью 1127 кв. м имеет вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство», поставлен на

государственный кадастровый учет 30.12.2002, находится в частной собственности. В границах вышеуказанного земельного участка расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 61:44:0032038:125 (1-этажное жилое здание площадью 65,7 кв. м), 61:44:0032038:129 (1-этажный жилой дом площадью 49,9 кв. м), 61:44:0032038:208 (2-этажный жилой дом площадью 149,7 кв. м), 61:44:0032038:209 (гараж площадью 19,1 кв. м), 61:44:0032038:210 (1-этажный жилой дом площадью 41,9 кв. м), 61:44:0032038:211 (2-этажный жилой дом площадью 82,3 кв. м), 61:44:0032038:130 (1-этажное нежилое здание, площадь 22,8 кв. м, снято с кадастрового учета 05.08.2024) в границы территориальной зоны Ж-1/7/32;

- исключить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:178061 (площадью 1 889 кв. м, имеет вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары, пешеходные переходы; набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства)») из границ территориальных зон Ж-1/7/32, Ж-1/7/26, Ж-1/7/27, Ж-3/7/2 и включить в границы территории общего пользования.

18. В целях устранения пересечения границ территориальных зон предлагается:

- включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0080602:5597 (площадь 5 462 кв. м, вид разрешенного использования «Многokвартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания», 61:44:0080604:764 (площадь 1 794 кв. м), 61:44:0080604:763 (площадь 2 513 кв. м), 61:44:0080602:5615 (площадь 4 966 кв. м) вид разрешенного использования которых «Многokвартирный жилой дом, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания») в границы территориальной зоны Ж-4/5/14;

- исключить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:137109 (площадь 39 630 кв. м, вид разрешенного использования «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 управлений 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)») из границ территориальной зоны

Ж-4/5/14 и включить его в границы территориальной зоны ПКТ/5/8;

- исключить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0000000:178111 (площадь 248 кв. м, вид разрешенного использования «внутриквартальная территория») из границ территориальной зоны ПД/5/4 и включить его в границы территориальной зоны Ж-4/5/14.

19. В целях дальнейшего формирования земельных участков под существующими многоквартирными домами предлагается отнести территории по ул. Амбулаторная, 24 к границам территориальной зоны (Р-2/2/8) и территории по ул. Русская, 11 к границам территориальной зоны (ЗР-4/2/23).

- Большая часть образуемого земельного участка по ул. Русская, 11 расположена в границах территориальной зоны реформирования жилой застройки (ЗР-4/2/23) и частично в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1/2/27).

- Большая часть образуемого земельного участка по ул. Амбулаторная, 24 расположена в границах территориальной зоны рекреационного назначения второго типа (Р-2/2/8) и частично в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3/2/16).

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, территория, в границах которой расположен многоквартирный дом по ул. Амбулаторная, 24, большей частью отнесена к зоне озелененных территорий специального назначения и частично в зоне транспортной инфраструктуры. Территория, в границах которой расположен многоквартирный дом по ул. Русская, 11 отнесена к жилой зоне.

20. В целях устранения пересечения границ территориальных зон предлагается:

- включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0032213:7 (по адресу: пер. Александровский спуск, д. 67, площадью 707 кв. м имеет вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство», поставлен на государственный кадастровый учет 30.12.2002. В границах вышеуказанного земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 61:44:0032213:15 (2-этажный жилой дом площадью 165 кв. м, год завершения строительства – 1990, дата присвоения кадастрового номера – 23.09.2010)), 61:44:0032213:6 (площадь 477 кв. м, вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство»), 61:44:0032209:27 (площадь 557 кв. м, вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство»), 61:44:0000000:254 (площадь 637 кв. м, имеет вид разрешенного использования «Для эксплуатации жилого дома») в границы территориальной зоны Ж-1/7/23;

- включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0032234:70 (площадь 784 кв. м), 61:44:0032213:29 (площадь 1596 кв. м), 61:44:0032209:161 (площадь 523 кв. м), 61:44:0032203:124 (площадь 1792 кв. м), 61:44:0032207:125

(площадь 588 кв. м), 61:44:0032208:34 (площадь 732 кв. м), 61:44:0032208:35 (площадь 1344 кв. м) имеют вид разрешенного использования «Территории общего пользования: территории озеленения» в границы территориальной зоны Р-1/7/7;

- исключить часть земельного участка с кадастровым номером 61:44:0032227:146 (многоконтурный, площадь 9462 кв. м, вид разрешенного использования «Территории общего пользования: территории озеленения») из границы территориальной зоны Ж-1/7/15 и включить в границы территориальной зоны Р-1/7/7;

- включить земельный участок с кадастровым номером 61:44:0031331:2 (площадь 588 кв. м, вид разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство») в границы территориальной зоны ЗР-4/7/20.

21. В целях устранения несоответствия сведений, содержащихся в градостроительной документации друг другу, принимая во внимание существующую застройку и дальнейшее развитие микрорайона «Платовский» предлагается отнести земельный участок с кадастровым номером 61:44:0023366:546 (площадью 3749 кв. м, имеющий местоположение: г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Шолохова – Синявского/пер. Хачатуряна (мкр. «Платовский»)) к границам территориальной зоны ПКТ/6/25, для предоставления его путем проведения аукциона, для размещения автостоянки плоскостной.

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0023366:546 входит в границы территории, в отношении которой постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 25.07.2019 № 641 утверждена документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе Ростовского моря. Согласно документации на испрашиваемом земельном участке предусмотрено размещение автостоянки плоскостной (:ЗУ4-3 по проекту). Исходя из утвержденных красных линий, рассматриваемый земельный участок к территории общего пользования не относится.

Действующий Генеральный план города Ростова-на-Дону предусматривает следующие проектные периоды: первая очередь – до 2025 года и расчетный срок – до 2035 года.

В связи с окончанием первой очереди реализации Генерального плана города, в рамках муниципальной программы «Развитие градостроительной деятельности в городе Ростове-на-Дону» запланированы мероприятия по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план города Ростова-на-Дону на 2007 - 2025 годы. Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 26.10.2023 № 1184 принято решение о выполнении корректировки Генерального плана города.

На сегодняшний день на основании заключенного муниципального контракта от 15.03.2024 № 025/24 проводятся работы по разработке проекта внесения изменений в Генеральный план города Ростова-на-Дону (далее – Проект), в рамках которых разработчику Проекта необходимо проанализировать функциональное зонирование муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» с учетом градостроительного зонирования.

В связи с чем, предложение по внесению изменений в Генеральный план города в части приведения границ функциональных зон в соответствие с документом градостроительного зонирования и утвержденной документацией Департаментом будут направлены разработчику Проекта для учета в работе.

22. Учитывая запланированное в Генеральном плане развитие жилого микрорайона ДОСААФ, с целью завершения освоения данной территории предлагается отнести земельные участки с КН 61:44:0000000:1063 и КН 61:44:0000000:1089 к территориальной зоне Ж-3 подзона «В», в связи с чем, установить в градостроительном регламенте территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3) подзоны «В», для чего статью 30 «Градостроительный регламент территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3)» Правил после части 3 «Перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства», начиная с части 4, откорректировать и изложить в редакции согласно **приложению 3**.

Постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.05.2016 № 491 утверждена документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) бывшего аэродрома ДОСААФ (корректировка), в соответствии с которой, в том числе сформированы земельные участки для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения площадью 679,80 м² и подземной автостоянкой на 116 машиномест, этажность – 9 (ЗУ-XXI) и многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения площадью 679,80 м² и подземной автостоянкой на 116 машиномест, этажность – 9 (ЗУ-XX).

Земельные участки сформированы и поставлены на кадастровый учет ЗУ-XX с КН 61:44:0000000:1089, ЗУ-XXI с КН 61:44:0000000:1063. Выданы градостроительные планы № РФ-61-3-10-0-00-2023-2328-0 от 21.11.2023 и № РФ-61-3-10-0-00-2023-0269 от 03.03.2023 соответственно.

Приложение 1.

Статья 38. Градостроительный регламент территориальной зоны рекреационного назначения первого типа (Р-1)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения озеленения общего пользования, преимущественно без возведения объектов капитального строительства.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	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
5.2	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
5.3	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
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
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в	Не устанавливаются

		границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не устанавливаются
9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Не устанавливаются
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	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
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	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	Не устанавливаются

		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, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
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. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (Р-1) не устанавливаются.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка) в отношении видов разрешенного использования с кодами 3.6.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.2, 5.3, 7.6, 9.0, 9.1, 9.3, 11.0, 11.1, 11.2, 11.3, 12.0.1, 12.0.2 в границах территориальной зоны Р-1 не подлежат установлению.

5. Для вида разрешенного использования с кодом 3.1.1 устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		

1	3.1.1	Не устанавливаются	Не устанавливаются	Не устанавливаются	1	2	10	Не устанавливаются
---	-------	--------------------	--------------------	--------------------	---	---	----	--------------------

Для указанного вида разрешенного использования минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

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

7. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной Правительством Ростовской области, подлежат применению требования к градостроительным регламентам, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону.

8. Использование земельных участков, находящихся в территориальной зоне Р-1, осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 01.06.2024 № 1372-р «Об утверждении перечня объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности на землях рекреационного значения».

Статья 39. Градостроительный регламент территориальной зоны рекреационного назначения второго типа (Р-2)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за	Не устанавливаются

		исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	
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)	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
5.1.3	Площадки для занятия 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)	3.3 Бытовое обслуживание
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)	3.3 Бытовое обслуживание
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)	3.3 Бытовое обслуживание
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	3.3 Бытовое обслуживание 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не устанавливаются
9.2.1	Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей)	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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 осуществление 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
9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия,	Не устанавливаются

		достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	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
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	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, 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	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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,	Не устанавливаются

		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)	
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
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины

4. 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)		Макси- мальный 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	3.6.1, 3.6.2, 3.6.3	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	60	1	4	22	40
2	3.9.1, 3.9.2, 9.3	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	60	1	2	Не устанавлива- ется	40
3	4.6, 4.8.1, 5.5	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	60	1	2	10	40
4	3.1.1	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	1	2	10	Не устанавлива- ется
5	5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	1	2	10	60
6	5.2, 5.3, 5.4	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	1	1	Не устанавлива- ется*	Не устанавлива- ется
7	4.9.2, 7.6, 11.0, 11.1, 11.2, 11.3, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	Не устанавлива- ется	Не устанавлива- ется
8	5.2.1, 9.2.1	Не устанавли- ается	Не устанавли- ается	60	1	3	20	40

* За исключением объектов капитального строительства,

находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

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

4.1. В случае установления согласно части 9 статьи 23 Правил земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.

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

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

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

8. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной Правительством Ростовской области, также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные Правительством Ростовской области.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону.

9. Использование земельных участков, находящихся в территориальной зоне Р-2, осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 01.06.2024 № 1372-р «Об утверждении перечня объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности на землях рекреационного значения».

Статья 39.1. Градостроительный регламент территориальной зоны рекреационного назначения третьего типа (Р-3).

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения озеленения общего пользования, с включением спортивно-развлекательных объектов, в том числе путем заключения концессионного соглашения, муниципально-частного партнерства и иной инвестиционной деятельности.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоциклов, 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)	3.3 Бытовое обслуживание 4.4 Магазины
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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)	3.3 Бытовое обслуживание
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)	3.3 Бытовое обслуживание
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-	3.3 Бытовое обслуживание

		посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	3.3 Бытовое обслуживание 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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
9.2.1	Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей)	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	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
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	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,	Не устанавливаются

		элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
--	--	---	--

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины

4. 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)		Макси-мальный 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	3.1.1, 3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	2	10	Не устанавливается
2	5.2, 5.3, 5.2.1, 5.4, 9.2.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	1	Не устанавливается*	Не устанавливается
3	4.6, 4.8.1	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	2	10	40
3	5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	2	10	60
4	4.9.2, 11.0, 11.1, 11.2, 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.

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.

4.1. В случае установления согласно части 9 статьи 23 Правил земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.

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

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны Р-3 принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.

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

8. Использование земельных участков, находящихся в территориальной зоне Р-3, осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 01.06.2024 № 1372-р «Об утверждении перечня объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности на землях рекреационного значения».

Статья 39.2. Градостроительный регламент территориальной зоны рекреационного назначения четвертого типа (Р-4).

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных преимущественно для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, стных сооружений, насосных станций, водопроводов, ий электропередач, трансформаторных подстанций, проводов, линий связи, телефонных станций, ализаций, стоянок, гаражей и мастерских для туживания уборочной и аварийной техники, ружений, 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	3.3 Бытовое обслуживание
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	Не устанавливаются

		лаборатории) кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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)	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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)	3.3 Бытовое обслуживание
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)	3.3 Бытовое обслуживание
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)	3.3 Бытовое обслуживание,

5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
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 осуществление 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
9.2.1	Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	3.3 Бытовое обслуживание, 4.4 Магазины
9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Не устанавливаются
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	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
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых	Не устанавливаются

		и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	
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	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

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

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

№ п/п	Порядковые номера видов разрешенног о использован ия	Площадь земельного участка (га)		Макси- мальный 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	3.1.1, 3.1.2, 3.4.1	Не устанавлива ется	Не устанавлив ается	Не устанавлива ется	1	2	10	Не устанавливаетс я
2	3.6.1, 3.6.3, 3.9.1, 3.9.2	Не устанавлива ется	Не устанавлив ается	60	1	4	22	40
3	4.6, 4.8.1, 5.1.2, 5.2.1, 9.2.1, 9.3	Не устанавлива ется	Не устанавлив ается	60	1	2	22	40
4	5.2, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанавлива ется	Не устанавлив ается	Не устанавлива ется	1	1	Не устанавливается *	Не устанавливаетс я
5	5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7	Не устанавлива ется	Не устанавлив ается	Не устанавлива ется	1	2	10	60
6	4.9.2, 7.6, 11.0, 11.1, 11.2, 11.3, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавлива ется	Не устанавлив ается	Не установли вается	Не устанав ли вается	Не устанав ли вается	Не устанавливается	Не устанавливаетс я
7	3.6.2	Не устанавлива ется	Не установлив ается	20	1	2	6	70
8	5.1.1	Не устанавлива ется	Не установлив ается	60	1	2	22	40

* 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.

3.1. 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.

3.2. В случае установления согласно части 9 статьи 23 Правил земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.

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

5. 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 Р-4 принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.

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

7. Использование земельных участков, находящихся в территориальной зоне Р-4, осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 01.06.2024 № 1372-р «Об утверждении перечня объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности на землях рекреационного значения».

Статья 40. Градостроительный регламент территориальной зоны городских лесов и особо охраняемых территорий (ЛР-1)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий городских лесов и особо охраняемых территорий.

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

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
-------------------------------------	--	---	---

я земельного участка			
1	2	3	4
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
5.2	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
5.3	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
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	Не устанавливаются
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не устанавливаются
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	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

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
--	--	---	---

1	2	3	4
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
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	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

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка) границах территориальной зоны ЛР-1 не подлежат установлению.

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

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

7. Использование земельных участков, находящихся в территориальной зоне ЛР-1, осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 01.06.2024 № 1372-р «Об утверждении перечня объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности на землях рекреационного значения».

Статья 41. Градостроительный регламент территориальной зоны сохранения и развития природных территорий (ЛР-2)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для осуществления деятельности по сохранению и воссозданию биоресурсного потенциала города, в том числе для создания условий выполнения компенсационных мероприятий при изменении границ городских лесов.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
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
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
5.2	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
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	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
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы,	Не устанавливаются

		не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не устанавливаются
9.1.1	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с сохранением и репродукцией редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и (или) репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	Не устанавливаются
10.4	Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	Не устанавливаются
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	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
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	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, общественных туалетов	Не устанавливаются

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

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного
-------------------------------------	--	---	-----------------------------------

земельного участка			использования
1	2	3	4
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

4. 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	9
1	3.1.1, 3.9.1	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	Не устанавливается*	Не устанавливается*	Не устанавливается
2	5.1.3, 5.1.4, 5.2, 5.3	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	Не устанавливается*	Не устанавливается*	Не устанавливается
3	9.0, 9.1.1	Не устанавливается	Не устанавливается	10	1	1	Не устанавливается*	Не устанавливается
4	10.4	Не устанавливается	Не устанавливается	10	Не устанавливается	Не устанавливается*	Не устанавливается*	Не устанавливается
5	9.1, 11.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	1	Не устанавливается*	Не устанавливается
6	7.6, 11.0, 11.2, 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.

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.

4.1. В случае установления согласно части 9 статьи 23 Правил земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.

5 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня

территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны ЛР-2 принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.

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

7. Использование земельных участков, находящихся в территориальной зоне ЛР-2, осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 01.06.2024 № 1372-р «Об утверждении перечня объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности на землях рекреационного значения».

Приложение 2.

Статья 37.2 Градостроительный регламент производственной и инженерно-транспортной территориальной зоны (ПИТ)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для перспективного размещения промышленных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, за исключением объектов торгового назначения.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.7.1	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	Не устанавливаются
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
3.9.1	Обеспечение деятельности в области	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	Не устанавливаются

	гидрометеорологии и смежных с ней областях	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)	
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
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	Не устанавливаются
6.2	Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации	Не устанавливаются

		которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	Не устанавливаются
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	Не устанавливаются
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	Не устанавливаются
6.3.2	Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	Не устанавливаются
6.3.3	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	Не устанавливаются
6.3.4	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	Не устанавливаются
6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их	Не устанавливаются

		переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	
6.5	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	Не устанавливаются
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Не устанавливаются
6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	Не устанавливаются
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не устанавливаются
6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному	Не устанавливаются

		хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Не устанавливаются
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	Не устанавливаются
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	Не устанавливаются

		условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не устанавливаются
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	Не устанавливаются
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозку людей по установленному маршруту	Не устанавливаются
7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	Не устанавливаются
7.4	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение	Не устанавливаются

		радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	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;	Не устанавливаются

		размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных	Не устанавливаются

		строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
--	--	---	--

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	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	2.7.1, 3.9.1, 4.9, 6.9, 8.3, 6.9.1	Не устанавливается	Не устанавливается	60	Не устанавливается	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
2	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
3	4.6	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	5	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
4	6.0, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.11, 7.1.1, 7.1.2, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.3, 7.4, 7.5	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
5	4.9.2, 7.6, 8.0, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
6	8.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	1	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.

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. В случае установления согласно [части 9 статьи 23](#) Правил земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с [частью 8 статьи 25](#) настоящих 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 и транспортной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны ПИТ принимаются в соответствии со [статьей 27](#) Правил.

8. В отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов, устанавливаются требования, предусмотренные [частями 2, 3, 4, 5, 6 статьи 15.1](#) настоящих Правил.

9. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной Правительством Ростовской области, также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные Правительством Ростовской области.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону.

Статья 66. Градостроительный регламент территориальной зоны общественно-делового назначения (ОД)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для перспективного развития и формирования общественно-деловой застройки, за исключением объектов торгового назначения.

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе	Не устанавливаются

		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	
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 общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Не устанавливаются
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных	Не

		для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	устанавливаются
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не устанавливаются
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро и иные объекты капитального строительства для оказания населению или организациям бытовых услуг)	Не устанавливаются
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	2.7.1 - Хранение автотранспорта
3.4.2	Стационарное 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	3.4.3 - Медицинские организации особого назначения
3.4.3	Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	Не устанавливаются
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,	Не устанавливаются

		гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных 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
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моельные 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 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
4.5	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
4.8.1	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
4.9	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
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	Не устанавливаются
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозку людей по установленному маршруту	Не устанавливаются
7.6	Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных	Не устанавливаются

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

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

N п/ п	Коды видов разрешенного	Площадь земельного участка (га)	Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальная высота зданий,	Минимальный процент озеленения
--------------	-------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---	-----------------------------	--------------------------------

	использован ия	мин.	макс.		мин.	макс.	строений и сооружений (м)	земельных участков (%)
1	3.3, 3.6.1, 4.6, 4.8.1	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	80	1	5	30	15
2	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.2	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	40	1	Не устанавливает ся <*>	Не устанавливает ся <*>	25
3	3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	80	1	Не устанавливает ся <*>	Не устанавливает ся <*>	15
4	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	1	5	Не устанавливает ся <*>	Не устанавливает ся
5	2.7.1, 4.9, 7.2.2, 7.2.3, 8.3	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	1	Не устанавливает ся <*>	Не устанавливает ся <*>	Не устанавливает ся
6	3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	40	1	5	Не устанавливает ся <*>	Не устанавливает ся
7	3.6.2	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	20	1	2	6	70
8	4.9.2, 7.6, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся	Не устанавливает ся

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

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

4.1. В случае установления согласно [части 9 статьи 23](#) Правил земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с [частью 8 статьи 25](#) настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в [статье 26](#) Правил.

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны ОД принимаются в соответствии со [статьей 27](#) Правил.

7. В отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон

регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов, устанавливаются требования, предусмотренные [частями 2, 3, 4, 5 статьи 15.1](#) настоящих Правил.

8. В отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, установленной Правительством Ростовской области, также подлежат применению требования к градостроительным регламентам, утвержденные Правительством Ростовской области.

При этом предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам, объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону.

Приложение 3.

4. На основе сочетания предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-3 выделены следующие подзоны:

4.1. Границы «подзоны «А» совпадают с границами территориальных зон Ж-3/7/12, Ж-3/6/33, Ж-3/8/32.

4.2. Границы подзон «Б» совпадают со всеми остальными границами территориальных зон, кроме территориальной зоны Ж-3/7/12, Ж-3/6/33, Ж-3/8/32, Ж-3/2/20, Ж-3/2/21.

4.3. Границы «подзоны «В» совпадают с границами территориальных зон Ж-3/2/20 и Ж-3/2/21.

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

5.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «А»

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.5	0,15	Не устанавливается	60	5	8	33	20**
2	2.6	0,3	Не устанавливается	40***	9	14	54	20**
3	3.3, 3.6.1, 4.3, 4.4, 4.6	Не устанавливается	0,5	80	1	5	23	15

№ п/п	Коды видов разрешен ного использо вания	Площадь земельного участка (га)		Максима льный процент застройки и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максима льная высота зданий, строений и сооружен ий (м)	Минима льный процент озелене ния земель ных участко в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
4	3.8.1, 3.8.2, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанав ливаетс я	0,5	80	1	10	40	15
5	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.2	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	10	40	25
6	5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	5	Не устанавли вается*	25
7	3.5.1	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	5	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я
8	4.7	0,05	Не устанав ливаетс я	70	3	14	54	20**
9	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	10	40	Не устанав ливаетс я
10	3.7.1. 3.7.2, 3.9.1	0,5	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	4	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я
11	5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	20	1	4	Не устанавли вается*	70
12	8.0, 12.0.1, 12.0.2	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавли вается	Не устанав ливаетс я
13	3.1.1, 3.1.2	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	4	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я

№ п/п	Коды видов разрешен ного использо вания	Площадь земельного участка (га)		Максима льный процент застройк и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максима льная высота зданий, строений и сооружен ий (м)	Минима льный процент озелене ния земель ных участко в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
14	2.7.2	Не устанав ливаетс я	0,003	Не устанавл ивается	1	1	5	Не устанав ливаетс я
15	2.1.1	0,1	Не устанав ливаетс я	40	1	4	20	25 <*>
16	3.6.2	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	20	1	2	6	70
17	4.9.2	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавли вается	Не устанав ливаетс я

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

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

*** В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

5.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «Б»

№ п/ п	Коды видов разрешенн ого использов ания	Площадь земельного участка (га)		Макси- мальны й процент застрой ки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максима льная высота зданий, строений и сооружен ий (м)	Минима льный процент озелене ния земель ных участко в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.1.1	0,1	Не устанавл ивается	40	1	4	20	25 ***
2	2.5	0,15	Не устанавл ивается	60	5	8	33	20***

№ п/ п	Коды видов разрешенн ого использов ания	Площадь земельного участка (га)		Макси- мальны й процент застрой ки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максима льная высота зданий, строений и сооружен ий (м)	Минима льный процент озелене ния земель ных участко в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
3	2.6	0,15	Не устанав ливается	40**	9	30	100*	20***
4	3.3, 3.6.1, 4.3, 4.4, 4.6	Не устанав ливает ся	0,5	80	1	5	23	15
5	3.8.1. 3.8.2, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанав ливает ся	0,5	80	1	10	40	15
6	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.2	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	1	10	40	25
7	5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	1	5	Не устанавли вается*	25
8	3.5.1	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	1	5	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я
9	4.7	0,05	Не устанавл ивается	70	3	25	80*	20
10	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	1	10	40	Не устанав ливаетс я
11	3.7.1, 3.7.2, 3.9.1	0,5	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	1	4	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я
12	5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	20	1	4	Не устанавли вается*	70
13	8.0, 12.0.1, 12.0.2	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавли вается	Не устанав ливаетс я

№ п/п	Коды видов разрешенн ого использов ания	Площадь земельного участка (га)		Макси- мальны й процент застрой ки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максима льная высота зданий, строений и сооружен ий (м)	Минима льный процент озелене ния земель ных участко в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1 4	3.1.1, 3.1.2	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	1	4	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я
1 5	2.7.2	Не устанав ливает ся	0,003	Не устанав ливаетс я	1	1	5	Не устанав ливаетс я
1 6	3.6.2	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	20	1	2	6	70
1 7	4.9.2	Не устанав ливает ся	Не устанавл ивается	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавли вается	Не устанав ливаетс я

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

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

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

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

5.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне «В»

№ п/п	Коды видов разрешен ного использо вания	Площадь земельного участка (га)		Максима льный процент застройк и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максима льная высота зданий, строений и сооружен ий (м)	Минима льный процент озелене ния земель ных участко в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.5	0,15	Не устанав ливаетс я	60	5	8	33	20**

№ п/п	Коды видов разрешен ного использо вания	Площадь земельного участка (га)		Максима льный процент застройк и (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максима льная высота зданий, строений и сооружен ий (м)	Минима льный процент озелене ния земель ных участко в (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
2	2.6	0,3	Не устанав ливаетс я	40***	9	9	36	20**
3	3.3, 3.6.1, 4.3, 4.4, 4.6	Не устанав ливаетс я	0,5	80	1	5	23	15
4	3.8.1, 3.8.2, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанав ливаетс я	0,5	80	1	10	40	15
5	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.2	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	10	40	25
6	5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	5	Не устанавли вается*	25
7	3.5.1	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	5	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я
8	4.7	0,05	Не устанав ливаетс я	70	3	14	54	20**
9	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	10	40	Не устанав ливаетс я
10	3.7.1. 3.7.2, 3.9.1	0,5	Не устанав ливаетс я	Не устанавл ивается	1	4	Не устанавли вается*	Не устанав ливаетс я
11	5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанав ливаетс я	Не устанав ливаетс я	20	1	4	Не устанавли вается*	70

№ 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
12	8.0, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
13	3.1.1, 3.1.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	4	Не устанавливается*	Не устанавливается
14	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
15	2.1.1	0,1	Не устанавливается	40	1	4	20	25 <***>
16	<u>3.6.2</u>	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
17	<u>4.9.2</u>	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.

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

*** В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%.

5.4. Для указанных в пунктах 5.1 - 5.3 части 5 настоящей статьи видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «А», «Б» и «В».

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

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

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

6.3. В случае установления согласно части 9 статьи 23 Правил земельному участку и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 настоящих Правил.

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

8. 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 Ж-3 принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.

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