

ВЫПИСКА

из Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 (ред. от 22.06.2026 утв. Постановлением Правительства РО № 528)

в отношении земельного участка, расположенного по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Прогулочная, 2 б, Кад. № 61:44:0070905:1902

Статья 16. Переходные положения

1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в документации по планировке территории, разработанной в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до 1 сентября 2024 г., являются действительными в том случае, когда по указанным проектам в установленном порядке получены положительные заключения уполномоченных органов об их соответствии требованиям части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в срок до вступления в силу настоящих Правил.

2. Виды разрешенного использования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные настоящими Правилами на момент выдачи разрешения на строительство, являются соответствующими строящемуся объекту капитального строительства на весь период действия разрешения на строительство, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, утвержденном до вступления в силу настоящих Правил, может быть использована для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, а также для выдачи разрешений на строительство в течение срока действия данного градостроительного плана земельного участка, за исключением случаев применения градостроительного плана земельного участка для целей многоквартирного жилищного строительства. Многоквартирное жилищное строительство осуществляется в соответствии с требованиями статьи 26 настоящих Правил.

4. При наличии вступившего до 31 декабря 2023 г. в законную силу решения суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями возведенного без разрешительных документов (самовольно) оконченного строительством

блокированного жилого дома, многоквартирного жилого дома, либо о признании права собственности на данный объект (часть, долю в объекте оконченом строительстве), вид разрешенного использования земельного участка признается соответствующим назначению объекта, установленного судом, и выбирается правообладателем(ми) для эксплуатации самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований из нижеперечисленных:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов общей площади помещений дома

Для целей эксплуатации указанных жилых домов действие градостроительного регламента в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, не распространяется.

Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. Изменение видов разрешенного использования указанных

земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства жилого назначения, состоящий на государственном кадастровом учете по состоянию на 1 сентября 2023 г., представляющий собой отдельно стоящее здание количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, признается соответствующим назначению объекта и может быть выбран правообладателем(ми) для эксплуатации самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Для целей эксплуатации указанных жилых домов устанавливается вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий коду 2.1 классификатора видов разрешенного использования земельных участков:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

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

Реконструкция такого объекта капитального строительства может осуществляться только путем приведения его в соответствие с градостроительным регламентом. Изменение вида разрешенного использования указанного земельного участка и объекта капитального строительства может осуществляться путем приведения его в соответствие с видами разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Вид разрешенного использования земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного действующему садоводческому некоммерческому товариществу, включенному в Единый государственный реестр юридических лиц, может быть выбран членом(ми) садоводческого некоммерческого товарищества при наличии документа, подтверждающего членство в садоводческом некоммерческом товариществе, и решения общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества о распределении указанному(ым) члену(ам) садоводческого некоммерческого товарищества 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 видов разрешенного использования земельных участков:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
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.

Действие положений настоящей части не распространяется на земельные участки, расположенные в границах территориальных зон МФ-2 и МФ-3.

7. В целях соблюдения параметра вместимости (проектной мощности) объекта образования (здравоохранения), установленного документацией по планировке территории, утвержденной до вступления в силу решения Правительства Ростовской области об утверждении изменений в настоящие Правила, при подготовке проектной документации для такого объекта

допускается уточнение его характеристик, установленных такой документацией по планировке территории. Уточнение установленных характеристик проектируемого объекта образования (здравоохранения) возможно в рамках предельных параметров, установленных в соответствующем градостроительном регламенте и при соблюдении требований технических регламентов.

Ранее установленные проектом планировки территории вместимость (проектная мощность) такого объекта капитального строительства и площадь его земельного участка остаются неизменными при разработке проектной документации.

Статья 21. Установление территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отображаются на отдельной карте согласно приложению 2.

2. Планирование осуществления деятельности по комплексному развитию территории основывается на Положении о территориальном планировании Генерального плана, определяющего основные направления градостроительного развития территории города.

3. На территориях, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации предусматриваются следующие виды комплексного развития территории:

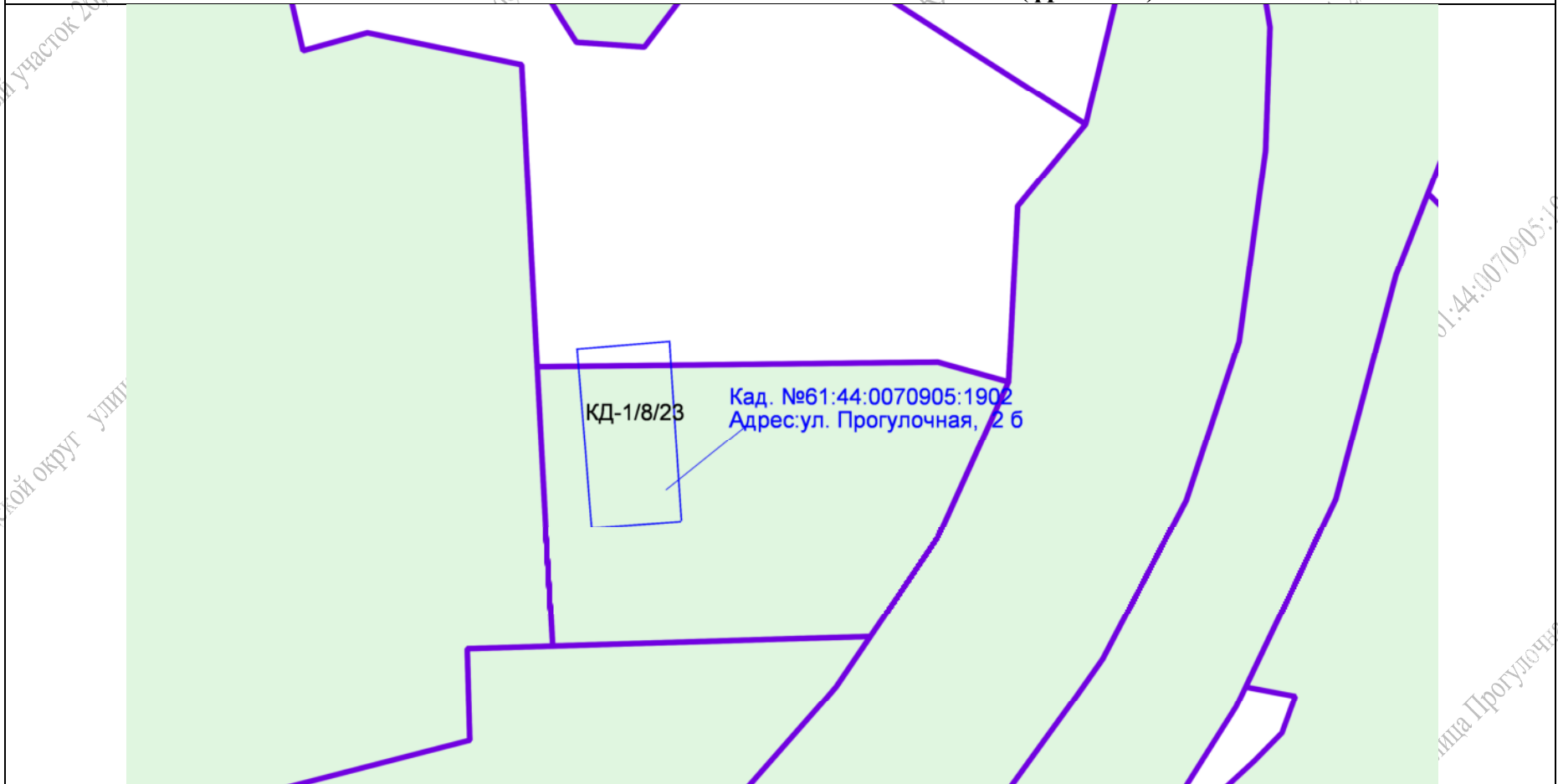
1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома (комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства (комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

СХЕМА ТЕРРИТОРИЙ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМОТРЕНО ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ (фрагмент)



Условные обозначения:

ГРАНИЦЫ



Территориальной зоны

Территории осуществления деятельности
по комплексному развитию

Статья 32. Градостроительный регламент территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения объектов делового, общественного и коммерческого 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
1	2	3	4
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
3.1.1	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
3.1.2	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 для размещения пунктов оказания	Не устанавливаются

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

		услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
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)	Не устанавливается
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	2.7.1 – Хранение автотранспорта
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	2.7.1 – Хранение автотранспорта 3.4.3 – 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 (морти)	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, 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)	Не устанавливаются
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	Не устанавливаются
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не устанавливаются
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Не устанавливаются
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не устанавливаются
3.7.1	Осуществление религиозных	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения	Не устанавливаются

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

	обрядов	религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	
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
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Не устанавливается

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.9 – Служебные гаражи
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не устанавливаются
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не устанавливаются
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не устанавливаются
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.6 – Общественное питание
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	Не устанавливаются
4.8.2	Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	Не устанавливаются
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0 , а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не устанавливаются
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не устанавливаются
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	Не устанавливаются
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не устанавливаются
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не устанавливаются
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливаются
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины,	Не устанавливаются

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

		спортивные стрельбища)	
5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	Не устанавливаются
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Не устанавливаются
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, размещение детских лагерей	Не устанавливаются
5.3	Деятельность в сфере охотничьего хозяйства	Различные виды деятельности в сфере охотничьего хозяйства, предусмотренные законодательством Российской Федерации в области охоты и сохранения охотничьих ресурсов	Не устанавливается
5.3.1	Рыболовство	Деятельность, связанная с добычей (выловом) водных биологических ресурсов, приемкой, обработкой, перегрузкой, транспортировкой, хранением и выгрузкой уловов водных биологических ресурсов, производством рыбной продукции	Не устанавливается
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
7.2.2	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 переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог,	Не устанавливаются

		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	
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
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются

4. На основе сочетания предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны КД-1 выделены следующие подзоны:

4.1. Границы подзона «А» совпадают с границами территориальных зон:

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
КД-1/3/14	КД-1/3/14/А
КД-1/3/15	КД-1/3/15/А
КД-1/3/17	КД-1/3/17/А
КД-1/5/19	КД-1/5/19/А
КД-1/7/3	КД-1/7/3/А
КД-1/7/5	КД-1/7/5/А
КД-1/7/12	КД-1/7/12/А

4.2. Границы подзон «Б» совпадают с границами территориальных зон:

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
----------------------------	---------------

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

КД-1/1/11	КД-1/1/11/Б
КД-1/1/12	КД-1/1/12/Б
КД-1/1/13	КД-1/1/13/Б
КД-1/1/14	КД-1/1/14/Б
КД-1/1/18	КД-1/1/18/Б
КД-1/3/8	КД-1/3/8/Б
КД-1/5/14	КД-1/5/14/Б
КД-1/6/9	КД-1/6/9/Б
КД-1/6/10	КД-1/6/10/Б
КД-1/6/14	КД-1/6/14/Б
КД-1/8/10	КД-1/8/10/Б
КД-1/8/12	КД-1/8/12/Б
КД-1/8/16	КД-1/8/16/Б

4.3. Границы подзон «В» совпадают с границами территориальных зон:

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
КД-1/1/1	КД-1/1/1/В
КД-1/1/2	КД-1/1/2/В
КД-1/1/3	КД-1/1/3/В
КД-1/1/4	КД-1/1/4/В
КД-1/1/5	КД-1/1/5/В
КД-1/1/6	КД-1/1/6/В
КД-1/1/7	КД-1/1/7/В
КД-1/1/8	КД-1/1/8/В
КД-1/1/9	КД-1/1/9/В
КД-1/1/10	КД-1/1/10/В
КД-1/1/15	КД-1/1/15/В
КД-1/1/16	КД-1/1/16/В
КД-1/1/17	КД-1/1/17/В
КД-1/2/1	КД-1/2/1/В
КД-1/2/2	КД-1/2/2/В
КД-1/2/3	КД-1/2/3/В
КД-1/2/4	КД-1/2/4/В
КД-1/2/5	КД-1/2/5/В
КД-1/2/6	КД-1/2/6/В
КД-1/2/7	КД-1/2/7/В
КД-1/2/8	КД-1/2/8/В
КД-1/2/9	КД-1/2/9/В
КД-1/2/10	КД-1/2/10/В
КД-1/2/11	КД-1/2/11/В
КД-1/3/1	КД-1/3/1/В
КД-1/3/2	КД-1/3/2/В
КД-1/3/20	КД-1/3/20/В
КД-1/4/1	КД-1/4/1/В
КД-1/4/3	КД-1/4/3/В
КД-1/4/5	КД-1/4/5/В
КД-1/4/6	КД-1/4/6/В
КД-1/4/9	КД-1/4/9/В

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
КД-1/4/10	КД-1/4/10/В
КД-1/4/11	КД-1/4/11/В
КД-1/5/1	КД-1/5/1/В
КД-1/5/2	КД-1/5/2/В
КД-1/5/3	КД-1/5/3/В
КД-1/5/4	КД-1/5/4/В
КД-1/5/6	КД-1/5/6/В
КД-1/5/7	КД-1/5/7/В
КД-1/5/8	КД-1/5/8/В
КД-1/5/9	КД-1/5/9/В
КД-1/5/10	КД-1/5/10/В
КД-1/5/11	КД-1/5/11/В
КД-1/5/12	КД-1/5/12/В
КД-1/5/13	КД-1/5/13/В
КД-1/5/15	КД-1/5/15/В
КД-1/5/16	КД-1/5/16/В
КД-1/5/17	КД-1/5/17/В
КД-1/5/20	КД-1/5/20/В
КД-1/6/1	КД-1/6/1/В
КД-1/6/2	КД-1/6/2/В
КД-1/6/3	КД-1/6/3/В
КД-1/6/4	КД-1/6/4/В
КД-1/6/5	КД-1/6/5/В
КД-1/6/6	КД-1/6/6/В
КД-1/6/7	КД-1/6/7/В
КД-1/6/8	КД-1/6/8/В
КД-1/6/11	КД-1/6/11/В
КД-1/6/12	КД-1/6/12/В
КД-1/6/13	КД-1/6/13/В
КД-1/7/1	КД-1/7/1/В
КД-1/7/2	КД-1/7/2/В
КД-1/7/4	КД-1/7/4/В
КД-1/7/6	КД-1/7/6/В
КД-1/7/9	КД-1/7/9/В
КД-1/8/1	КД-1/8/1/В
КД-1/8/2	КД-1/8/2/В
КД-1/8/3	КД-1/8/3/В
КД-1/8/4	КД-1/8/4/В
КД-1/8/5	КД-1/8/5/В
КД-1/8/6	КД-1/8/6/В
КД-1/8/7	КД-1/8/7/В
КД-1/8/8	КД-1/8/8/В
КД-1/8/9	КД-1/8/9/В
КД-1/8/11	КД-1/8/11/В
КД-1/8/13	КД-1/8/13/В
КД-1/8/14	КД-1/8/14/В
КД-1/8/15	КД-1/8/15/В

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
КД-1/8/17	КД-1/8/17/В
КД-1/8/18	КД-1/8/18/В
КД-1/8/19	КД-1/8/19/В
КД-1/8/20	КД-1/8/20/В
КД-1/8/21	КД-1/8/21/В
КД-1/8/22	КД-1/8/22/В
КД-1/8/23	КД-1/8/23В

4.4. Границы подзон «Г» совпадают с границами территориальных зон:

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
КД-1/4/7	КД-1/4/7/Г
КД-1/5/5	КД-1/5/5/Г

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 подзонах «А»

№ 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	3.3, 3.6.1, 3.6.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	5	18	25
2	4.3	0,3	Не устанавливается	60	1	5	18	25
3	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	5	18	25
4	4.2	Не устанавливается	2	40	1	3	18	25
5	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 устанавливается	Не устанавливается	60	1	5	18	25
6	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	18	Не устанавливается
7	5.1.3, 5.1.4, 5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	5	1	1	Не устанавливается	60
8	4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	18	Не устанавливается
9	3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.3.1, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40***	1	5	18	25
10	4.7	0,05	Не устанавливается	60	3	5	18	25
11	7.2.3, 7.6, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

№ 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
12	2.7.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	18	Не устанавливается
13	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
14	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
15	4.9.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
16	7.2.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	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 в пункте 5.1 части 5 настоящей статьи видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, не подлежат установлению.

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

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

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	3.3 , 3.6.1, 3.6.3, 4.2 , 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10	Не устанавливается	Не устанавливается	80	1	5	30	25
2	4.3	0,3	Не устанавливается	80	1	5	30	25
3	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	1	5	30	25
4	3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанавливается	Не устанавливается	80	1	5	30	25
5	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	30	Не устанавливается
6	5.1.3, 5.1.4, 5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	5	1	1	Не устанавливается	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
7	4.9 , 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	30	Не устанавливается
8	3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.3.1, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40***	1	5	30	25
9	4.7	0,05	Не устанавливается	60	3	5	30	25
10	7.2.3, 7.6 , 12.0.1 , 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
11	2.7.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	30	Не устанавливается
12	3.4.1, 3.4.2, 3.4.3	Не устанавливается	Не устанавливается	80	1	10	50	25
13	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
14	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
15	4.9.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
16	7.2.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	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.

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

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

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
1		2	3	4	5	6	7	8
1	3.3 , 3.6.1, 3.6.3, 4.2 , 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10	Не устанавливается	Не устанавливается	80***	1	5	30	15***
2	4.3	0,3	Не устанавливается	80***	1	5	30	15***

№ 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
3	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 устанавливается	Не устанавливается	40**	1	Не устанавливается*	Не устанавливается*	25**
4	3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанавливается	Не устанавливается	80***	1	Не устанавливается*	Не устанавливается*	15***
5	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	Не устанавливается*	Не устанавливается
6	4.9 , 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается*	Не устанавливается*	Не устанавливается
7	3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 5.3, 5.3.1, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40***	1	5	Не устанавливается	Не устанавливается
8	4.7	0,05	Не устанавливается	70	3	Не устанавливается*	Не устанавливается*	15
9	7.2.3, 7.6 , 12.0.1 , 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
10	2.7.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается*	Не устанавливается*	Не устанавливается
11	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
12	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
13	4.9.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
14	7.2.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	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.

** Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. При реконструкции объекта капитального строительства процент застройки может быть увеличен до 60% при уменьшении минимального процента озеленения земельных участков до 15%.

*** Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. При реконструкции объекта капитального строительства процент застройки может быть увеличен до 100% при условии компенсации

озеленения земельного участка на прилегающей территории на расстоянии не более 12 м.

5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзонах «Г»

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	макс.		мин.	макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	3.3, 3.6.1, 3.6.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	0*	0*	25
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 устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	0*	0*	25
3	3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	0*	0*	25
4	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	0*	0*	Не устанавливается
5	5.1.3, 5.1.4, 5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	5	Не устанавливается	Не устанавливается*	0*	70
6	4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	0*	0*	25
7	3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 5.3, 5.3.1, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	0*	0*	25
8	4.7	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	0*	0*	25
9	7.2.3, 7.6, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
10	2.7.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается*	0*	0*	0
11	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	Не устанавливается	0<*>	Не устанавливается	Не устанавливается
12	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
13	4.9.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	0<*>	0<*>	Не устанавливается
14	7.2.2	Не устанавливается	Не устанавливается	80	Не устанавливается	0 <*>	0 <*>	Не устанавливается

* Допускаются только подземные этажи.

5.5. Для указанных в пунктах 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 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», «В» и «Г».

6.1. В подзонах «В» и «Г» предельная торговая площадь:

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

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.

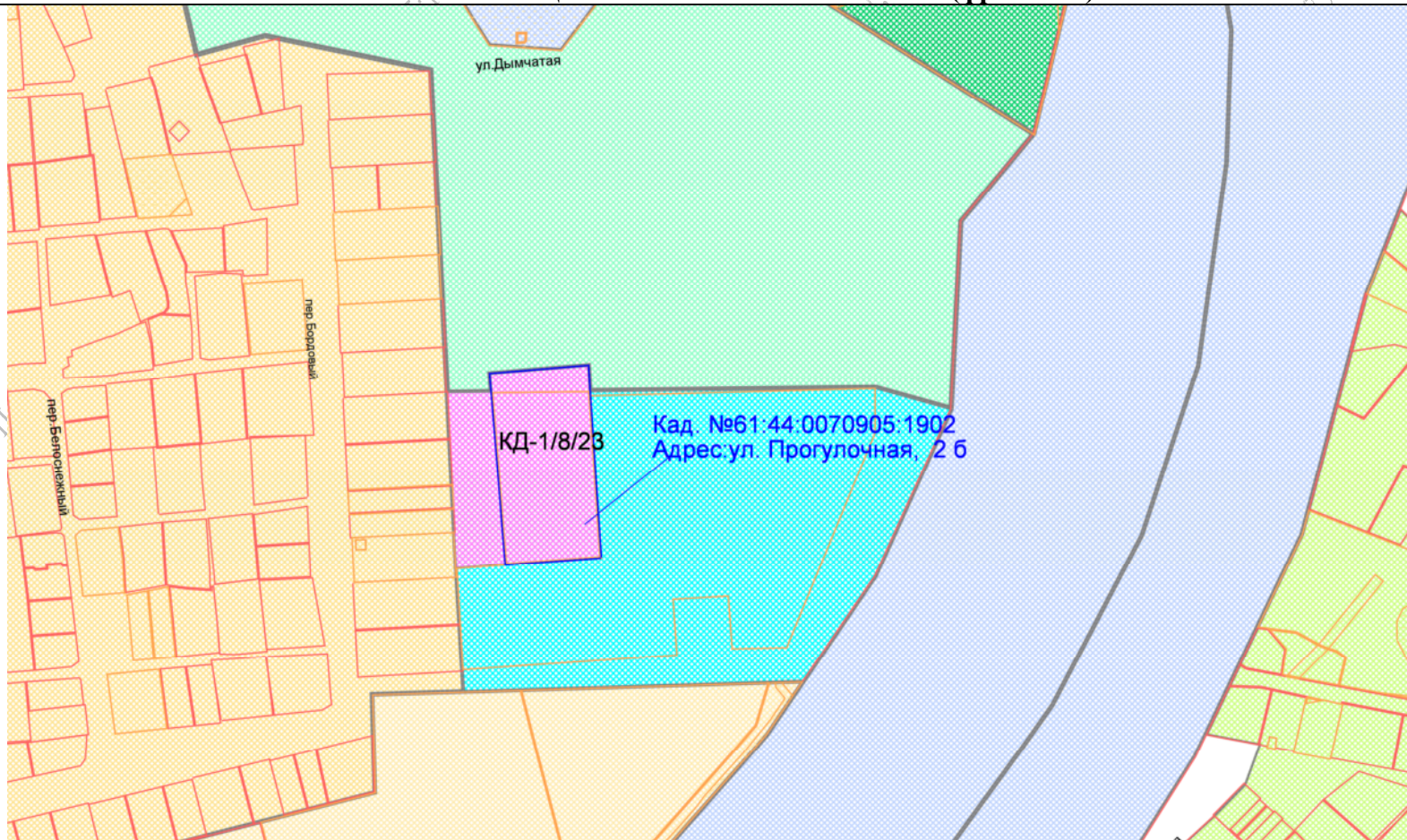
8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны КД-1 принимаются в соответствии 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.

10. 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.

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (фрагмент)



КД-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения первого типа

Статья 15.1. Зоны и градостроительные регламенты регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону.

1. На территории города Ростова-на-Дону устанавливаются 5 зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов. Границы зон определены на Карте зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории города Ростова-на-Дону согласно приложению 10 к настоящим Правилам и могут не совпадать с границами территориальных зон.

2. Зона 1 объединяет зону концентрации объектов культурного наследия и зону строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1:

сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории путем соблюдения требований пунктов 1, 2, 3 части 2 статьи 15 настоящих Правил, а также формирования фасадами линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки кварталов, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства и объектов, размещаемых на внутриквартальной территории. Размещение объектов на внутриквартальной территории допускается со второго и последующих рядов застройки;

требования к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны;

требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. При реконструкции не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных фасадов здания;

отделочные материалы фасадов объектов должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, в том числе: путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей, кирпичной кладки; облицовки керамической плиткой и натуральным камнем, колористические решения которых соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил;

не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов, за исключением балконов

и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение архитектурного декора (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и другое), характерных для исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства;

расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия, асимметрия, сомасштабность и так далее);

композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объектов должны соответствовать исторически ценной архитектурной стилистике окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистике исторически ценной застройки квартала;

не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства;

не допускается размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) на главных и боковых фасадах объектов и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения;

главные фасады строящихся и реконструируемых объектов оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

2.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1, применяются в части, не противоречащей утвержденным Правительством Ростовской области требованиям к градостроительным регламентам в границах территории объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону (далее – объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону).

3. Зона 2 включает в себя зону композиционного регулирования речного фасада, включая зону градостроительного регулирования застройки Левобережной части города и остров Зеленый. Целью регулирования

архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зоны является достижение единства с архитектурно-композиционными решениями сложившейся застройки.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 2:

необходимость сохранения сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, а также соблюдения требований пунктов 1, 2, 3 части 5 статьи 15 настоящих Правил;

требования к максимальной высоте зданий, строений и сооружений, устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 настоящих Правил, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, устанавливаемой настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны;

требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. Не допускается фрагментарная цветовая отделка фасадов здания;

применяются следующие отделочные материалы фасадов объектов: оштукатуренные и неоштукатуренные поверхности, кирпичная кладка, облицовка керамической плиткой и натуральным камнем, колористические решения которых соответствуют части 5 статьи 14 настоящих Правил;

не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов, кроме балконов и эркеров, аналогичных элементов, имеющих в окружающей застройке квартала, за исключением случаев реконструкции существующих объектов капитального строительства;

расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия – асимметрия, сомасштабность и так далее);

первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проемов и объемов здания. На территории правого берега реки Дон композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объектов должны соответствовать исторически ценной архитектурной стилистике окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистике исторически ценной застройки квартала;

остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорции отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов;

не допускается размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) на главных и боковых фасадах объектов и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения

технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения;

главные фасады строящихся и реконструируемых объектов оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

3.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 2, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону.

3.2. Зона 2.1 включает в себя зону градоформирующих комплексов. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зоны является создание новых и развитие существующих градостроительных ансамблей, обеспечивающих развитие пространственных взаимосвязей и обогащение силуэта застройки города.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 2.1:

требования к объемно-планировочным характеристикам объектов: максимальная высота зданий, строений и сооружений, устанавливаемых в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 настоящих Правил, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, устанавливаемый настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны;

требования к стилистическим характеристикам объектов: необходимо обеспечить формирование художественного единства всей застройки планируемой и (или) сохраняемой в границах зоны градоформирующих комплексов и усиления ее значения в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек;

требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил не допускается фрагментарная цветовая отделка фасадов здания;

требования к отделочным материалам фасадов объектов: применяются следующие натуральные и имитирующие натуральные отделочные материалы: оштукатуренные поверхности, кирпичная кладка одного цвета и сочетающихся цветов; отделка из натуральной древесины; облицовка клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой и естественным камнем; использование вентилируемого фасада с облицовкой клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой, естественным камнем или металлическими кассетами с полимерным покрытием, соответствующие части 5 статьи 14 настоящих Правил.

Не допускается использовать: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг (за исключением объектов индивидуальной жилой застройки, объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий, расположенных в глубине застройки и не просматриваемых с улиц и дорог местного значения), металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных

конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева), сэндвич-панели без декоративного полимерного покрытия;

требования к консольным выступающим элементам фасадов объектов при строительстве не подлежат установлению;

требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов: расположение входных групп (за исключением аварийных и противопожарных выходов), окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид, материал и цвет должны соответствовать архитектурному облику фасадов проектируемого или реконструируемого объекта. Входные группы, окна и витрины должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия – асимметрия, сомасштабность и так далее);

требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов: первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проемов и объемов здания;

требования к остеклению фасадов объектов: не допускается применение цветного и (или) зеркального остекления, в том числе использование самоклеящейся пленки;

техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) допускается размещать с использованием маскирующих ограждений, коробов в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику и архитектурное решение фасада объекта, оснащать кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки и оборудование видеонаблюдения;

главные и боковые фасады строящихся и реконструируемых объектов, расположенных по красной линии застройки, оборудуются декоративной подсветкой (цветовая температура (Тц) в диапазоне 2000 – 2700 К, за исключением дополнительной, праздничной подсветки) путем сочетаний фоновой, линейной, точечной подсветок, а также отдельно.

3.3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 2.1, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростова-на-Дону.

4. Зона 3 включает в себя зону регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города Ростова-на-Дону.

Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов является создание композиционно сбалансированной застройки.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 3:

требования к объемно-планировочным характеристикам объектов: максимальная высота зданий, строений и сооружений устанавливается в соответствии с пунктом 4.3 части 4 статьи 25 настоящих Правил, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, устанавливаемой настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны;

требования к стилистическим характеристикам объектов не подлежат установлению;

требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

требования к отделочным материалам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. Не допускается использовать в облицовке фасадов: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева), сэндвич-панели без декоративного полимерного покрытия (за исключением объектов капитального строительства, расположенных в коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоне (ПКТ), в глубине застройки и не просматриваемых с территорий общего пользования);

требования к консольным выступающим элементам фасадов объектов не подлежат установлению;

требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов: расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику объектов, подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия – асимметрия, сомасштабность и так далее);

требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов: первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проемов и объемов здания;

требования к остеклению фасадов объектов не подлежат установлению;

техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) допускается размещать с использованием маскирующих ограждений, коробов в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику и архитектурное решение фасада объекта, оснащать кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются

на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения;

главные и боковые фасады строящихся и реконструируемых объектов, расположенных по красной линии застройки оборудуются декоративной подсветкой (цветовая температура (Тц) в диапазоне 2000 — 2700 К, за исключением дополнительной, праздничной подсветки) путем сочетаний фоновой, линейной, точечной подсветок, а также отдельно.

4.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 3, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону.

5. Зона 4 включает в себя остальные территории города Ростова-на-Дону.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 4:

требования к объемно-планировочным характеристикам объектов не подлежат установлению;

требования к стилистическим характеристикам объектов не подлежат установлению;

требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

требования к отделочным материалам фасадов объектов определены в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил. Не допускается использовать в облицовке фасадов: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением HPL-панелей с имитацией дерева), сэндви-панели без декоративного полимерного покрытия (за исключением объектов капитального строительства, расположенных в коммунальной, производственной, инженерно-транспортной территориальной зоне (ПКТ), в глубине застройки и не просматриваемых с территорий общего пользования);

требования к консольным выступающим элементам объектов не подлежат установлению;

требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов: расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия, асимметрия, сомасштабность и так далее);

требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов: первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проемов и объемов здания;

требования к остеклению фасадов объектов не подлежат установлению;

требования к техническому и инженерному оборудованию на фасадах объектов не подлежат установлению;

требования декоративной подсветки фасадов объектов не подлежат установлению.

5.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 4, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города Ростов-на-Дону.

6. В случае расположения земельного участка, объекта капитального строительства в нескольких зонах регулирования архитектурно-градостроительного облика применяются требования зоны более строгого регулирования.

Схема зон регулирования архитектурно-градостроительного облика (фрагмент)



Тюрина Лариса Валентиновна, +7(863)240-92-82