ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки 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.

В части внесения изменений в порядок применения:

1) предлагается внести изменения в часть 3.2 статьи 18 Правил, дополнив ее следующим содержанием:

«7) зона сохранения и формирования речного фасада третьего типа (РФ-3).».

2) предлагается внести изменения в часть 2 статьи 2 Правил, дополнив ее термином следующего содержания:

«доминанта – здание (сооружение) или комплекс зданий (сооружений), господствующих в окружающей застройке и (или) ландшафте, организующие пространство вокруг себя, а также формирующие композиционно-видовую целостность окружающей среды.».

3) Согласно части 6.2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством РФ, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства. Дата начала действия документа – 01.09.2023.

В целях реализации полномочий по регулированию Архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства (далее – АГО) при реконструкции и новом строительстве, учитывая требования и правила согласования АГО объектов, установленных Постановлением Правительства РФ, в порядке действия статей 31, 33 ГрК РФ предлагается внести изменения в Правила в части корректировки статьи 15.1, изложив ее в новой редакции:

«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 4 Зоны

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 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, а также соблюдения требований пунктов 1, 2, 3 части 2 статьи 15 настоящих Правил, а также путем формирования фасадами линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки кварталов, за исключением зданий и сооружений размещаемых на внутриквартальной территории. Размещение на внутриквартальной территории допускается второго и последующих зданий и сооружений;

- требования к колористическим характеристикам фасадов зданий, строений, сооружений, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

- отделочные материалы фасадов зданий, строений и сооружений должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов наиболее раннего исторического периода окружающей застройки путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей кирпичной кладки красного, бежевого и белого оттенков, а также их сочетаний; облицовки керамической плиткой и естественным камнем (под окружающей застройкой понимаются существующие здания и сооружения, инженерные и транспортные коммуникации, расположенные в границах данного квартала) и определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

- не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов зданий, за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение декоративных выступающих элементов (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для наиболее раннего исторического периода окружающей застройки;

- расположение входных групп, окон и витрин на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику зданий и строений: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов здания и строения с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения зданий и строений (симметрия, асимметрия, сомасштабность и т.д.);

- композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей зданий должны соответствовать архитектурным

решениям зданий, окружающей застройки наиболее раннего исторического периода;

- не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использования стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов зданий, строений, сооружений выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов;

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

- главные фасады строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

3. Зона 2 включает в себя зону композиционного регулирования речного фасада, включая зону градостроительного регулирования застройки Левобережной части города и острова Зеленый. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика 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 колористическим характеристикам фасадов зданий, строений, сооружений, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

- отделочные материалы фасадов зданий, строений и сооружений должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов наиболее раннего исторического периода окружающей застройки путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей кирпичной кладки красного, бежевого и белого оттенков, а также их сочетаний; облицовки керамической плиткой и естественным камнем и определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

- не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов зданий, за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке;

- расположение входных групп, окон и витрин на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику зданий и строений: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов здания и строения с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения зданий и строений (симметрия-асимметрия, сомасштабность и т.д.);

- композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных

характеристик первых этажей зданий должны соответствовать архитектурным решениям зданий, окружающей застройки наиболее раннего исторического периода;

- остекление фасадов зданий, строений сооружений 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, видеонаблюдения) на главных и боковых фасадах зданий, строений, сооружений и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки;

- главные фасады строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

4. Зона 3 включает в себя зону регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города Ростова-на-Дону. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика является создание композиционно сбалансированной застройки.

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

- требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

- требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

- требования к колористическим характеристикам фасадов зданий, строений, сооружений, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

- требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;

- требования к консольным выступающим элементам фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

- требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений не подлежат установлению;

- требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий не подлежат установлению;

- требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

- техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) допускается размещать в специальных декоративных коробах в соответствие со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику здания. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки;

- главные фасады строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

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 зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;
- требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;
- требования к колористическим характеристикам фасадов зданий, строений, сооружений, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;
- требования к отделочным материалам фасадов зданий, строений и сооружений, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;
- требования к консольным выступающим элементам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;
- требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений не подлежат установлению;
- требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий не подлежат установлению;
- требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;
- требования к техническому и инженерному оборудованию не подлежат установлению;
- требования декоративной подсветки фасадов не подлежат установлению.».

В части внесения изменений в градостроительные регламенты:

1) В целях развития территории левобережной части города предлагается градостроительный регламент территориальной зоны общественно-жилой застройки (ОЖ) (статья 36) дополнить подзонами «А» и «Б»; часть 4 и далее, изложить в следующей редакции:

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

4.1. Границы подзоны «А» совпадают со всеми границами территориальных зон, кроме территориальных зон ОЖ/3/5, ОЖ/4/3, ОЖ/4/5, ОЖ/4/6.

4.2. Границы подзоны «Б» совпадают с границами территориальных зон ОЖ/3/5, ОЖ/4/3, ОЖ/4/5, ОЖ/4/6.

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»:

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	2.1.1	0,1	1	40	2	4	20	15
2	2.5	0,15	2	60	5	8	33	15
3	2.6	0,15	2	60	9	25 <*>	80 <*>	15
4	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	60	1	5	25	15
5	3.3, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.5	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	25 <*>	80 <*>	Не устанавливается
6	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
7	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	25 <*>	80 <*>	Не устанавливается
9	3.5.1	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	5	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
10	5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	4	Не устанавливается <*>	25
11	4.7	Не устанавливается	Не устанавливается	60	3	25 <*>	80 <*>	15
12	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	4	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
13	12.0.1, 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
14	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
15	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
16	4.9.2	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.

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

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	2.1.1	0,1	1	40	2	4	20	15
2	2.5	0,15	2	60	5	8	33	15
3	2.6	0,15	2	60	9	32 <*>	100 <*>	15
4	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	60	1	5	25	15
5	3.3, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.5	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	32 <*>	100 <*>	Не устанавливается
6	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
7	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	25 <*>	80 <*>	Не устанавливается
9	3.5.1	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	5	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
10	5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	4	Не устанавливается <*>	25
11	4.7	Не устанавливается	Не устанавливается	60	3	25 <*>	80 <*>	15
12	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	4	Не устанавливается <*>	Не устанавливается
13	12.0.1, 12.0.2	Не устанавлив	Не устанавлив	Не устанавливается	Не устанавлив	Не устанавли	Не устанавлив	Не устанавлив

		ается	ается		ается	вается	ается	ается
14	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
15	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
16	4.9.2	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.

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

6.1. Для видов разрешенного использования, соответствующих коду 4.9.1.3, автомобильные мойки не более двух постов.

6.2. 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	не ограничена	200 кв. м на одно торговое место
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.4	не ограничена	5000 кв. м

6.3. Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроено-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, соответствующего коду 2.6	15% от общей площади многоквартирного жилого дома
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1.1	15% от общей площади многоквартирного жилого дома

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

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства указаны в статье 26 Правил.

7.2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке в границах территориальной зоны ОЖ допускается при условии, если суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны <*>, составляет не менее 40% от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны (если такая зона или подзона не превышает размера элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон)), включая планируемые к строительству, реконструкции объекты капитального строительства.

При этом расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны рассчитывается с учетом процентного соотношения площади встроенных, пристроенных и строено-пристроенных помещений общественного назначения, размещаемых в объектах капитального строительства иного назначения, по следующей формуле:

SUM Sзастр.о.н.расч. = SUM (S застр.и.н.xn) +

+ SUM Sзастр.о.н.,

где SUM S застр.о.н.расч. – расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны;

S застр.и.н. – площадь застройки объекта капитального строительства иного назначения (многоквартирные жилые дома, объекты коммунального обслуживания, объекты обслуживание автотранспорта);

n – отношение площади встроенных, пристроенных и строено-пристроенных помещений в объекте капитального строительства иного назначения к общей площади помещений объекта капитального строительства иного назначения <**>;

SUM S застр.о.н – суммарная площадь застройки отдельно стоящих объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны.

При разработке документации по планировке территории в границах территориальной зоны или подзоны допускается уменьшать суммарную площадь застройки объектов общественного назначения до 20% от площади застройки всех объектов в границах территориальной зоны или подзоны при условии сохранения в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) не менее 40% суммарной площади застройки объектами общественного назначения от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон). При уменьшении суммарной площади застройки объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны, площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме общественного назначения не должна быть менее 10% от общей площади многоквартирного жилого дома в границах земельного участка.

<*> Площадь застройки существующих объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны и(или) в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон), определяется по контуру объектов капитального строительства, отображаемых на топографических планах в масштабе 1:500, внесенных в информационную систему обеспечения

градостроительной деятельности города Ростова-на-Дону.

<**> Для малоэтажного и многоэтажного многоквартирного жилого дома n = 0…0,15, для среднеэтажного многоквартирного жилого дома n = 0…0,2.

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 ОЖ принимаются в соответствии со статьей 27 Правил.».

2) В целях обеспечения сбалансированного, перспективного развития социальной инфраструктуры города Ростова-на-Дону в соответствии с установленными потребностями в объектах социальной инфраструктуры, а также для дальнейшей возможности размещения объектов местного, регионального, федерального значения без разработки документации по планировке территории, предлагается внести следующие изменения:

1) откорректировать пункт 5.2 статьи 52 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, 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.»;

2) откорректировать пункт 5.2 статьи 57 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, 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 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 2.7.2, 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 6.2 статьи 58 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 2.7.2, 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) исключить пункт 6.1 статьи 37.1 Правил.

3) В целях обеспечения большей вариативности размещения спортивных залов различных видов спорта с учетом установленных для них высот помещений, учитывая, в том числе, конструктивные особенности размещаемых спортивных сооружений, предлагается внести изменения в градостроительный регламент территориальной зоны (Р-4) в части изменения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования «Общественное питание» (код 4.6), «Развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий» (код 5.1.1) согласно нижеследующей таблице:

№ 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
	4.6, 4.8.1	Не устанавливается	Не устанавливается	60	1	2	**22**	40
	5.1.1	Не устанавливается	Не устанавливается	**60**	1	2	**22**	**40**

4) Предлагается дополнить градостроительные регламенты статьей 61.2 в следующей редакции:

«**Статья 61.2. Градостроительный регламент территориальной зоны сохранения и формирования речного фасада третьего типа (РФ-3).**

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования и обслуживания территории вдоль реки Дон с целью создания единой композиции застройки в зоне речного фасада и возможности размещения градостроительных акцентов (создание доминант).

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

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

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

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

	деятельности	художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	Не устанавливаются
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не устанавливаются
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Не устанавливаются
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	Не устанавливаются
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не устанавливаются
3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	Не устанавливаются
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного – космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы,	Не устанавливаются

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

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

		(физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не устанавливаются
5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	Не устанавливаются
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Не устанавливаются
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	Не устанавливаются
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Не устанавливаются
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	Не устанавливаются
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществления необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	Не устанавливаются
7.6	Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для	Не

		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)	устанавливаются
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не устанавливаются
11.3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не устанавливаются

12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливаются

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

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
4.9.1.2	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
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.6 – Общественное питание
7.1.1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	Не устанавливаются
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий,	Не устанавливаются

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

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

N п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	Макс.		Мин.	Макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.7.1	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	35 <*>	25
2	2.7.2	Не устанавливается	0,003	Не устанавливается	1	1	5	Не устанавливается
3	4.9, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	15 <*>	25
4	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 5.4	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <**>	1	4	15 <*>	25 <**>
5	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <**>	1	Не устанавливается <*>	15 <*>	25 <**>
6	3.3	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <**>	1	5	15 <*>	25 <**>

N п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		Максимальный процент застройки (%)	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений		Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Минимальный процент озеленения земельных участков (%)
		мин.	Макс.		Мин.	Макс.		
	1	2	3	4	5	6	7	8
7	3.8.1, 3.8.2, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.10	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <**>	1	Не устанавливается <*>	15 <*>	25 <**>
8	3.5.1	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <**>	1	4	15 <*>	25 <**>
9	3.6.1, 4.2, 4.8.1, 4.8.2	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <**>	1	5	15	25 <**>
10	3.6.2	Не устанавливается	Не устанавливается	20	1	2	6	70
11	3.6.3	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <**>	1	4	15	40
12	4.1, 4.4, 4.5, 4.6	Не устанавливается	Не устанавливается	60 <**>	1	Не устанавливается <*>	35 <*>	25 <**>
13	4.3	0,3	Не устанавливается	60 <**>	1	5	15	Не устанавливается
14	4.7	0,05	Не устанавливается	60 <**>	3	Не устанавливается <*>	35 <*>	25 <**>
15	4.9.1.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	5	15 <*>	Не устанавливается
16	5.1.1, 5.1.6, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 5.3, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <**>	1	5	15 <*>	Не устанавливается
17	5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40 <**>	1	4	15 <*>	25 <**>
18	7.3, 7.1.1, 7.1.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	Не устанавливается <*>	15 <*>	25 <**>
19	4.9.2, 7.6, 8.0, 11.1, 11.3, 12.0.1, 12.0.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

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

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

Для указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или)

максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

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

5.1. Торговая площадь:

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

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

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

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

В части внесения изменений в карты градостроительного зонирования:

1) Предлагается распространить новую территориальную зону сохранения и формирования речного фасада третьего типа **(РФ-3)** в отношении земельных участков с кадастровыми номерами **61:44:0041306:108** (площадью 8 752 кв.) и **61:44:0041306:107** (площадью 1 361 кв. м) с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (объекты капитального строительства для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказывающих банковские и страховые услуги, организующих места общественного питания, места, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок); Общественное питание (объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); пляжные сооружения, административно-бытовые здания и помещения, отдельно стоящие или пристроенные строения для хранения и (или) проката игрового и спортивного инвентаря; предприятия общественного питания».

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Ростова-на-Дону, утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251, земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0041306:108 и 61:44:0041306:107, предлагаемые к включению в границы новой территориальной зоны (РФ-3), отнесены к общественно-деловой зоне. Планируемое внесение изменений не противоречит функциональному зонированию Генерального плана города.

Земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в их границах, находятся в частной собственности. Существующие объекты капитального строительства подлежат сносу, а также планируется дальнейшее объединение указанных земельных участков.

В соответствии с представленным градостроительным обоснованием на рассматриваемой территории планируется строительство гостиницы на 526 мест. Согласно технико-экономическим показателям планируемая этажность здания составит 9 этажей. Площадь застройки – 6065,9 кв. м, процент застройки – 60%, процент озеленения – 25%. На 1 этаже предполагается размещение входной группы, встроенной автостоянки с кодом вида разрешенного использования 2.7.1, а также общественных помещений с кодами видов 4.4 и 4.6. На 2 этаже предполагается размещение встроенной автостоянки с кодом вида 2.7.1, а также общественных помещений с кодами видов разрешенного использования 4.1 и 4.5. На 3 этаже также предусмотрена встроенная автостоянка, с 4 по 9 этаж разместятся апартаменты.

2) В целях дальнейшего оформления прав на земельный участок площадью 27 кв. м предлагается включить территорию под гаражным боксом, расположенным по адресу: **пер. Автомобильный, 22 а гараж бокс 27**, в границы территориальной зоны реформирования жилой застройки **(ЗР-4),** градостроительным регламентом которой в перечне основных видов разрешенного использования предусмотрен вид «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2).

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости по адресу: пер. Автомобильный, 22 а гараж бокс 27, расположен нежилой объект капитального строительства – гараж, площадью 22,9 кв. м (кадастровый номер 61:44:0011108:322). Год завершения строительства – 1967. Объект находится в собственности.

3) В целях отнесения земельных участков к одной территориальной зоне, предлагается включить») **в границы территориальной зоны (ЗР-1/5/3)** земельные участки с кадастровыми номерами:

61:44:0081003:70 расположенный по адресу: СТ «Железнодорожник», 115, (площадь 863 кв. м имеет вид разрешенного использования «Для садоводства»),

61:44:0081001:96 (площадью 605 кв. м, вид разрешенного использования «Для садоводства»),

61:44:0081001:530 (площадью 622 кв. м, вид разрешенного использования «Садоводство»),

61:44:0081012:513 (площадью 300 кв. м, , вид разрешенного использования

«Индивидуальные жилые дома»),

61:44:0081002:1394 (площадью 640 кв. м, вид разрешенного использования «Для садоводства»),

61:44:0081012:514 (площадью 300 кв. м, вид разрешенного использования «Индивидуальные жилые дома»),

61:44:0081010:1961 (площадью 407 кв. м, вид разрешенного использования «Для садоводства

Предлагается включить **в границы территориальной зоны (ЗР-3/5/5)** земельные участки с кадастровыми номерами **61:44:0081001:225** (площадью 620 кв. м, вид разрешенного использования «Для садоводства») и **61:44:0081001:25** (площадью 622 кв. м, вид разрешенного использования «Для садоводства»)

4) В целях отнесения земельных участков к одной территориальной зоне, предлагается включить **в границы территориальной зоны (УДП/8/5)** земельные участки с кадастровыми номерами:

61:44:0073504:10 (площадь 583 кв. м, вид разрешенного использования «Индивидуальные жилые дома с приусадебными участками»),

61:44:0071802:1772 (площадь 432 кв. м, вид разрешенного использования «Садоводство»),

61:44:0071802:1771 (площадь 628 кв. м, вид разрешенного использования «Садоводство»),

61:44:0071802:1764 (расположен по адресу: ДНТ «Садовод-Любитель» (11-22), площадью 695 кв. м имеет вид разрешенного использования «Садоводство»),

61:44:0071802:1765(площадь 649 кв. м, вид разрешенного использования «Садоводство»).