ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ
Отдел информационного обеспечения градостроительной деятельности и дежурного плана

Заместитель директора Департамента
Т.Г. Худовердян

ВЫПИСКА

из Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону
Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 (ред. от 24.10.2023)

в отношении земельного участка, расположенного по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Варфоломеева, 158 (61:44:0051021:34)

Статья 16. Переходные положения

1. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков, тождественные Классификатору, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в документации по планировки территории, разработанной в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, когда по указанным проектам получены положительные заключения Администрации города Ростова-на-Дону в срок до вступления в силу 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 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.

4. При наличии вступившего до 31.12.2023 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 оконченном строительством), вид разрешенного использования земельного участка признается соответствующим назначению объекта, установленного судом, и выбирается правообладателем (-ями) 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
2.3	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
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
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% 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 01.09.2023, 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 установлен правообладателем (-ями) для эксплуатации самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Для целей эксплуатации указанных жилых домов устанавливается вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий пункту 2.1 Классификатора, утвержденного федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
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.

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 и устойчивому развитию территории и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отображаются на отдельной карте согласно приложению 2.

2. Планирование осуществления деятельности по комплексному и устойчивому 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 и устойчивому развитию территории предусматриваются следующие виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию:

1) развитие застроенных территорий;

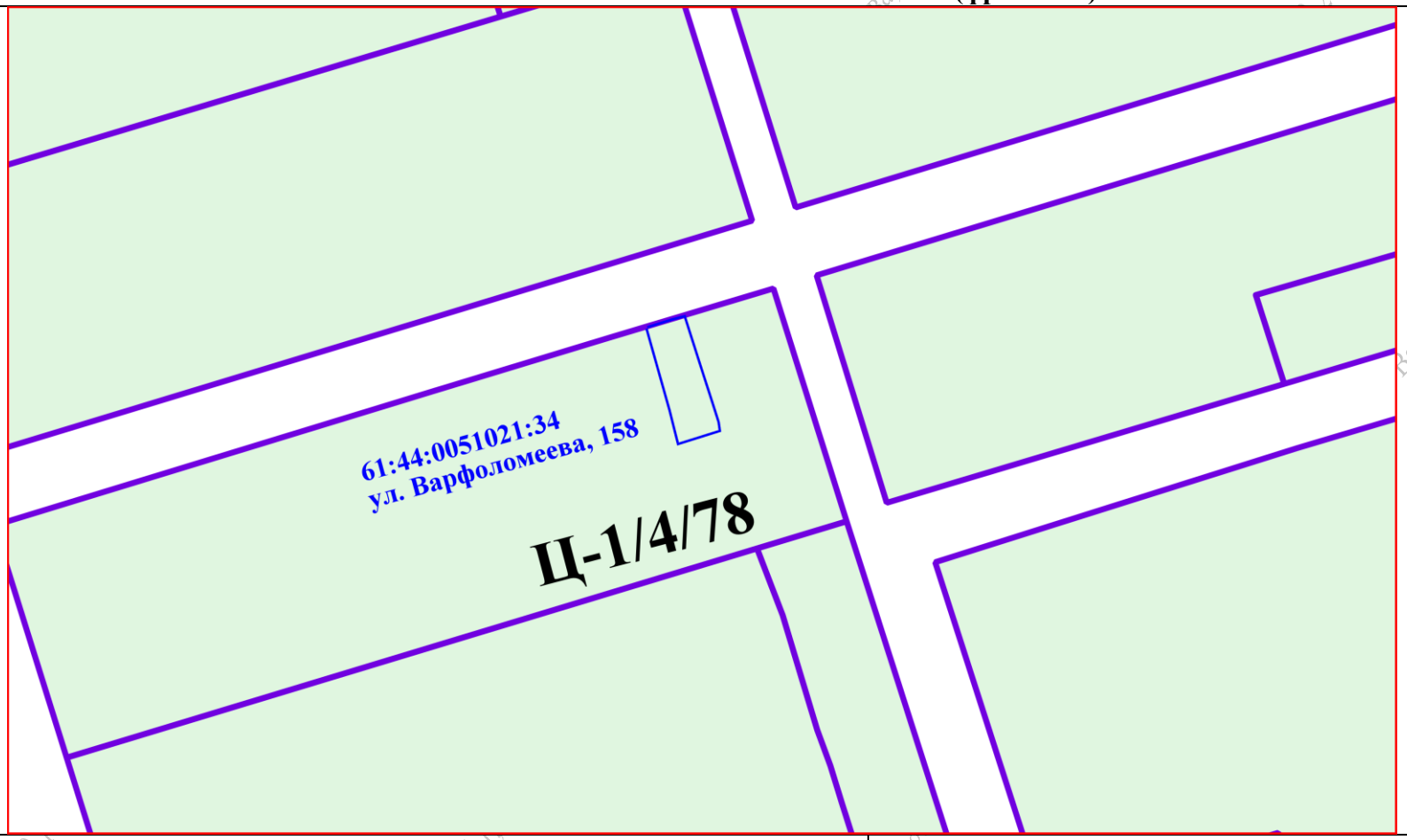
2) комплексное освоение территорий;

3) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

4) комплексное развитие территорий по инициативе органа местного самоуправления.

ул. Варфоломеева, 158; 61:44:0051021:34; Ц-1; 59-34-2/32326 от 30.10.2023

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



Условные обозначения:

ГРАНИЦЫ

Территориальной зоны

Территории осуществления деятельности по комплексному развитию

Заместитель директора Департамента
Т.Г. Худовердян

№ 59-34-2/32326 от 30.10.2023

Статья 49. Градостроительный регламент территориальной зоны общегородского центра первого типа (Ц-1)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий центральной части города, предназначенных для размещения преимущественно общественной застройки, с учетом сохранения исторического облика.

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**
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Не устанавливаются
2.5	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% общей площади помещений дома	Не устанавливаются
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	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	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с	Не устанавливаются

	здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	предоставлением им коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
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
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания 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
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро и иные объекты капитального строительства для оказания населению или организациям бытовых услуг)
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)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
3.5.1	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)

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 обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Не устанавливаются
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	Не устанавливаются
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не устанавливаются
3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	Не устанавливаются
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не устанавливаются
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные	Не устанавливаются

		центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	
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
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не устанавливаются
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не устанавливаются
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не устанавливаются
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.6 – Общественное питание
4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	Не устанавливаются
4.8.2	Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	Не устанавливаются
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не устанавливаются
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не устанавливаются
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не устанавливаются
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не устанавливаются

5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливаются
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не устанавливаются
5.1.5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.6	Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Не устанавливаются
5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	Не устанавливаются
5.2	Природно-познавательный 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 осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	Не устанавливаются
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются

12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных 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**
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	Не устанавливаются
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	4.9.1.3 – Автомобильные мойки
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 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	2.7.1 – Хранение автотранспорта
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	2.7.1 – Хранение автотранспорта

		рынка	
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
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	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 Ц-1 выделены следующие подзоны:

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

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
Ц-1/3/9	Ц-1/3/9/А
Ц-1/3/10	Ц-1/3/10/А
Ц-1/3/11	Ц-1/3/11/А
Ц-1/3/12	Ц-1/3/12/А
Ц-1/3/13	Ц-1/3/13/А
Ц-1/3/14	Ц-1/3/14/А
Ц-1/3/15	Ц-1/3/15/А
Ц-1/3/16	Ц-1/3/16/А
Ц-1/3/17	Ц-1/3/17/А
Ц-1/3/18	Ц-1/3/18/А
Ц-1/3/19	Ц-1/3/19/А
Ц-1/3/20	Ц-1/3/20/А
Ц-1/3/21	Ц-1/3/21/А
Ц-1/3/23	Ц-1/3/23/А
Ц-1/3/24	Ц-1/3/24/А
Ц-1/3/25	Ц-1/3/25/А
Ц-1/3/26	Ц-1/3/26/А
Ц-1/3/27	Ц-1/3/27/А
Ц-1/3/29	Ц-1/3/29/А
Ц-1/3/30	Ц-1/3/30/А
Ц-1/3/31	Ц-1/3/31/А
Ц-1/3/32	Ц-1/3/32/А
Ц-1/3/36	Ц-1/3/36/А

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
Ц-1/3/37	Ц-1/3/37/А
Ц-1/3/38	Ц-1/3/38/А
Ц-1/3/39	Ц-1/3/39/А
Ц-1/3/40	Ц-1/3/40/А
Ц-1/3/41	Ц-1/3/41/А
Ц-1/3/42	Ц-1/3/42/А
Ц-1/3/43	Ц-1/3/43/А
Ц-1/3/65	Ц-1/3/65/А
Ц-1/3/71	Ц-1/3/71/А
Ц-1/3/72	Ц-1/3/72/А
Ц-1/3/73	Ц-1/3/73/А
Ц-1/3/74	Ц-1/3/74/А
Ц-1/4/9	Ц-1/4/9/А
Ц-1/4/11	Ц-1/4/11/А
Ц-1/4/18	Ц-1/4/18/А
Ц-1/4/19	Ц-1/4/19/А
Ц-1/4/20	Ц-1/4/20/А
Ц-1/4/21	Ц-1/4/21/А
Ц-1/4/22	Ц-1/4/22/А
Ц-1/4/23	Ц-1/4/23/А
Ц-1/4/24	Ц-1/4/24/А
Ц-1/4/26	Ц-1/4/26/А
Ц-1/4/27	Ц-1/4/27/А
Ц-1/4/28	Ц-1/4/28/А
Ц-1/4/29	Ц-1/4/29/А
Ц-1/4/32	Ц-1/4/32/А
Ц-1/4/39	Ц-1/4/39/А
Ц-1/4/41	Ц-1/4/41/А
Ц-1/4/42	Ц-1/4/42/А
Ц-1/4/43	Ц-1/4/43/А
Ц-1/4/44	Ц-1/4/44/А
Ц-1/4/45	Ц-1/4/45/А
Ц-1/4/47	Ц-1/4/47/А
Ц-1/4/48	Ц-1/4/48/А
Ц-1/4/49	Ц-1/4/49/А
Ц-1/4/50	Ц-1/4/50/А
Ц-1/4/51	Ц-1/4/51/А

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
Ц-1/4/52	Ц-1/4/52/А
Ц-1/4/53	Ц-1/4/53/А
Ц-1/4/54	Ц-1/4/54/А
Ц-1/4/55	Ц-1/4/55/А
Ц-1/4/56	Ц-1/4/56/А
Ц-1/4/57	Ц-1/4/57/А
Ц-1/4/58	Ц-1/4/58/А
Ц-1/4/59	Ц-1/4/59/А
Ц-1/4/60	Ц-1/4/60/А
Ц-1/4/61	Ц-1/4/61/А
Ц-1/4/62	Ц-1/4/62/А
Ц-1/4/63	Ц-1/4/63/А
Ц-1/4/64	Ц-1/4/64/А
Ц-1/4/65	Ц-1/4/65/А
Ц-1/4/66	Ц-1/4/66/А
Ц-1/4/67	Ц-1/4/67/А
Ц-1/4/68	Ц-1/4/68/А
Ц-1/4/69	Ц-1/4/69/А
Ц-1/4/70	Ц-1/4/70/А
Ц-1/4/71	Ц-1/4/71/А
Ц-1/4/72	Ц-1/4/72/А
Ц-1/4/73	Ц-1/4/73/А
Ц-1/4/74	Ц-1/4/74/А
Ц-1/4/75	Ц-1/4/75/А
Ц-1/4/76	Ц-1/4/76/А
Ц-1/4/86	Ц-1/4/86/А
Ц-1/4/94	Ц-1/4/94/А
Ц-1/4/96	Ц-1/4/96/А
Ц-1/7/1	Ц-1/7/1/А
Ц-1/7/2	Ц-1/7/2/А
Ц-1/7/4	Ц-1/7/4/А
Ц-1/7/6	Ц-1/7/6/А
Ц-1/7/10	Ц-1/7/10/А
Ц-1/7/11	Ц-1/7/11/А
Ц-1/7/13	Ц-1/7/13/А
Ц-1/7/15	Ц-1/7/15/А
Ц-1/7/19	Ц-1/7/19/А

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

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
Ц-1/3/1	Ц-1/3/1/Б
Ц-1/3/2	Ц-1/3/2/Б
Ц-1/3/3	Ц-1/3/3/Б
Ц-1/3/4	Ц-1/3/4/Б
Ц-1/3/5	Ц-1/3/5/Б
Ц-1/3/6	Ц-1/3/6/Б
Ц-1/3/7	Ц-1/3/7/Б
Ц-1/3/8	Ц-1/3/8/Б
Ц-1/3/22	Ц-1/3/22/Б
Ц-1/3/28	Ц-1/3/28/Б
Ц-1/3/33	Ц-1/3/33/Б
Ц-1/3/34	Ц-1/3/34/Б
Ц-1/3/35	Ц-1/3/35/Б
Ц-1/3/44	Ц-1/3/44/Б
Ц-1/3/46	Ц-1/3/46/Б
Ц-1/3/47	Ц-1/3/47/Б
Ц-1/3/48	Ц-1/3/48/Б
Ц-1/3/49	Ц-1/3/49/Б
Ц-1/3/55	Ц-1/3/55/Б
Ц-1/3/56	Ц-1/3/56/Б
Ц-1/3/57	Ц-1/3/57/Б
Ц-1/3/58	Ц-1/3/58/Б
Ц-1/3/59	Ц-1/3/59/Б
Ц-1/3/60	Ц-1/3/60/Б
Ц-1/3/61	Ц-1/3/61/Б
Ц-1/3/62	Ц-1/3/62/Б
Ц-1/3/63	Ц-1/3/63/Б
Ц-1/3/64	Ц-1/3/64/Б
Ц-1/3/66	Ц-1/3/66/Б
Ц-1/3/67	Ц-1/3/67/Б
Ц-1/3/68	Ц-1/3/68/Б
Ц-1/3/70	Ц-1/3/70/Б
Ц-1/3/75	Ц-1/3/75/Б
Ц-1/3/76	Ц-1/3/76/Б
Ц-1/4/1	Ц-1/4/1/Б

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
Ц-1/4/2	Ц-1/4/2/Б
Ц-1/4/3	Ц-1/4/3/Б
Ц-1/4/5	Ц-1/4/5/Б
Ц-1/4/7	Ц-1/4/7/Б
Ц-1/4/12	Ц-1/4/12/Б
Ц-1/4/14	Ц-1/4/14/Б
Ц-1/4/17	Ц-1/4/17/Б
Ц-1/4/25	Ц-1/4/25/Б
Ц-1/4/30	Ц-1/4/30/Б
Ц-1/4/31	Ц-1/4/31/Б
Ц-1/4/33	Ц-1/4/33/Б
Ц-1/4/34	Ц-1/4/34/Б
Ц-1/4/35	Ц-1/4/35/Б
Ц-1/4/36	Ц-1/4/36/Б
Ц-1/4/37	Ц-1/4/37/Б
Ц-1/4/38	Ц-1/4/38/Б
Ц-1/4/40	Ц-1/4/40/Б
Ц-1/4/46	Ц-1/4/46/Б
Ц-1/4/78	Ц-1/4/78/Б
Ц-1/4/79	Ц-1/4/79/Б
Ц-1/4/80	Ц-1/4/80/Б
Ц-1/4/81	Ц-1/4/81/Б
Ц-1/4/82	Ц-1/4/82/Б
Ц-1/4/83	Ц-1/4/83/Б
Ц-1/4/84	Ц-1/4/84/Б
Ц-1/4/85	Ц-1/4/85/Б
Ц-1/4/87	Ц-1/4/87/Б
Ц-1/4/88	Ц-1/4/88/Б
Ц-1/4/89	Ц-1/4/89/Б
Ц-1/4/90	Ц-1/4/90/Б
Ц-1/4/91	Ц-1/4/91/Б
Ц-1/4/92	Ц-1/4/92/Б
Ц-1/4/93	Ц-1/4/93/Б
Ц-1/4/95	Ц-1/4/95/Б
Ц-1/5/1	Ц-1/5/1/Б
Ц-1/5/2	Ц-1/5/2/Б
Ц-1/5/3	Ц-1/5/3/Б

Номер территориальной зоны	Номер подзоны
Ц-1/5/4	Ц-1/5/4/Б
Ц-1/5/5	Ц-1/5/5/Б
Ц-1/5/6	Ц-1/5/6/Б
Ц-1/5/9	Ц-1/5/9/Б
Ц-1/5/10	Ц-1/5/10/Б
Ц-1/5/11	Ц-1/5/11/Б
Ц-1/5/12	Ц-1/5/12/Б
Ц-1/5/13	Ц-1/5/13/Б
Ц-1/5/14	Ц-1/5/14/Б
Ц-1/5/15	Ц-1/5/15/Б
Ц-1/7/5	Ц-1/7/5/Б
Ц-1/7/7	Ц-1/7/7/Б
Ц-1/7/8	Ц-1/7/8/Б
Ц-1/7/9	Ц-1/7/9/Б
Ц-1/7/12	Ц-1/7/12/Б
Ц-1/7/14	Ц-1/7/14/Б
Ц-1/7/16	Ц-1/7/16/Б
Ц-1/7/17	Ц-1/7/17/Б
Ц-1/7/18	Ц-1/7/18/Б

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 для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1, в подзонах «А» и «Б»

Предельные размеры земельных участков		**Минимальный отступ от границы земельного участка**	**Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений**	**Высота зданий, строений и сооружений (м)**	**Максимальный процент застройки**	**Минимальный процент озеленения земельных участков**
Площадь земельных участков (га)	**Ширина земельного участка (м)**					

Минимальная	Максимальная	Минимальная	Максимальная	примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии (м)	примыкающей к границам смежного земельного участка (м)	Минимальное	Максимальное	Минимальная	Максимальная	для основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	%
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
0,02	Не устанавливается	5	Не устанавливается	Не устанавливается	3**	1	3	Не устанавливается	20	20*	Не устанавливается

* Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60 %.

** В условиях градостроительной реконструкции допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

5.2. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «А» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	**Коды видов разрешенного использования**	**Площадь земельного участка (га)**		**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	2.1.1	0,1	Не устанавливается	40<**> <***>	2	4	23	15**
2	2.5	0,15	Не устанавливается	60**	5	8	30	15**
3	2.6	0,15	2	40<**> <***>	9	9	32	15**
4	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**	1	5	28	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
5	3.8.1, 3.8.2, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанавливается	Не устанавливается	80**	1	9	32	Не устанавливается
6	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	40**	1	9	32	Не устанавливается
7	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	4	Не устанавливается*	Не устанавливается
8	3.5.1	Не устанавливается	Не устанавливается	40**	1	5	Не устанавливается*	Не устанавливается
9	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, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40**	1	5	Не устанавливается*	Не устанавливается
10	4.7	0,05	Не устанавливается	80**	3	9	32	15**
12	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	9	32	Не устанавливается
13	8.0, 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, 14.0	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.

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

5.3. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в подзонах «Б» устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Коды видов разрешенного использования	Площадь земельного участка (га)		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	2.1.1	0,1	Не устанавливается	40<**> <***>	2	4	23	15**
2	2.5	0,15	Не устанавливается	60**	5	8	30	15**
3	2.6	0,15	2	40<**> <***>	9	12	42	15**
4	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**	1	5	28	Не устанавливается
5	3.8.1, 3.8.2, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5	Не устанавливается	Не устанавливается	80**	1	12	42	Не устанавливается
6	3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2	Не устанавливается	Не устанавливается	40**	1	12	42	Не устанавливается
7	3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	4	Не устанавливается*	Не устанавливается
8	3.5.1	Не устанавливается	Не устанавливается	40**	1	5	Не устанавливается*	Не устанавливается
9	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, 5.4, 5.5	Не устанавливается	Не устанавливается	40**	1	5	Не устанавливается*	Не устанавливается
10	4.7	0,05	Не устанавливается	80**	3	12	42	15**
12	2.7.1, 4.9, 8.3	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	1	12	42	Не устанавливается
13	8.0, 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, 14.0	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 или ниже существующего процента застройки и процента озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

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

5.4. Для указанных в пунктах 5.2, 5.3 части 5 настоящей статьи видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

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

6.1. 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

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

Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.5	15% от общей площади многоквартирного жилого дома
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.6	20% от общей площади многоквартирного жилого дома
Для вида разрешенного использования, соответствующего коду 2.1.1	15% от общей площади многоквартирного жилого дома

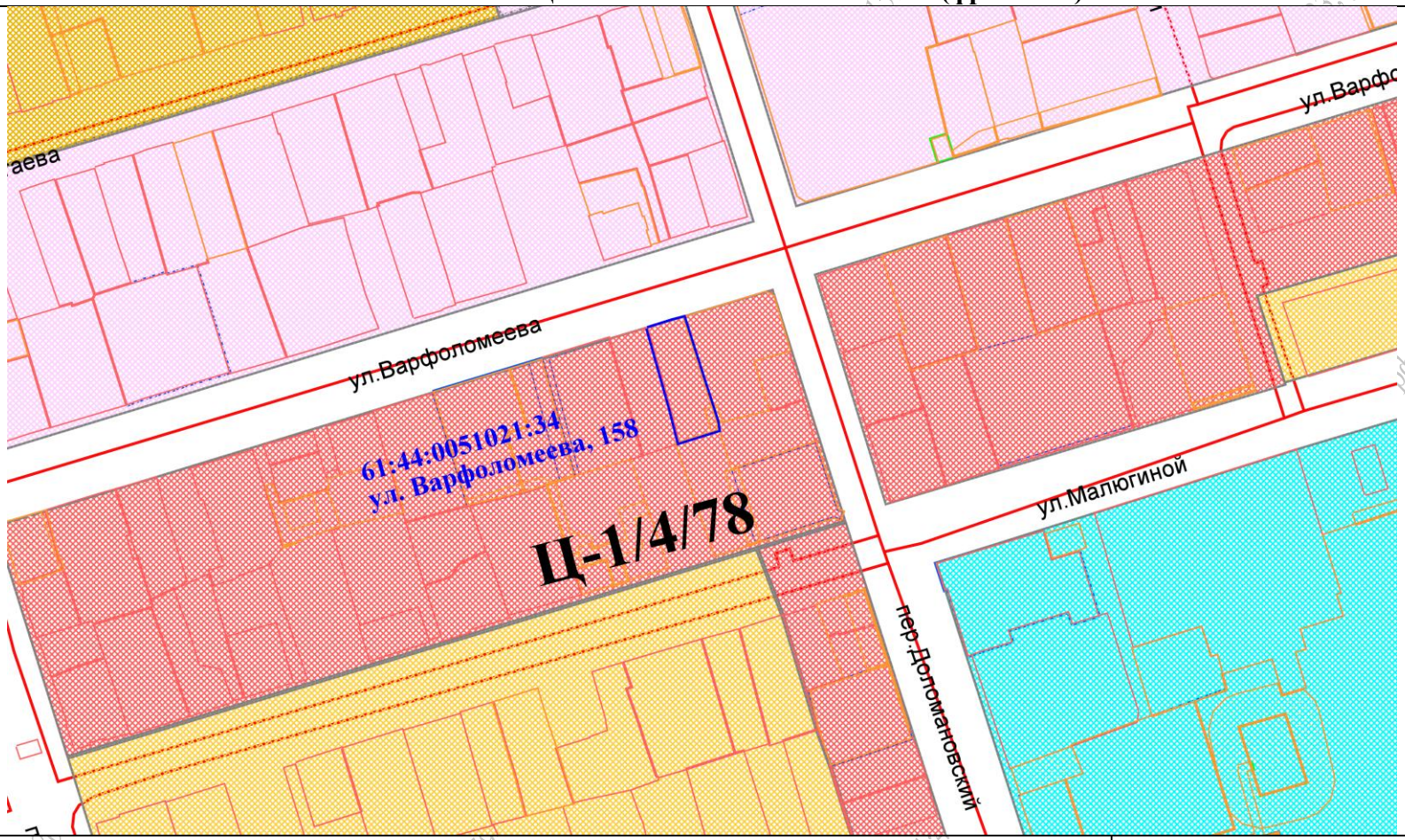
6.3. Коэффициент использования территории для вида разрешенного использования, соответствующего коду 4.7, принимается в соответствии с частью 7 статьи 25 Правил.

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

8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территориальной зоны Ц-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.

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (фрагмент)



Ц-1 зона общегородского центра первого типа

Заместитель директора Департамента
Т.Г. Худовердян

№ 59-34-2/32326 от 30.10.2023

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 (зданий, строений, сооружений). 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, 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 объектов, размещаемых на внутриквартальной территории. Размещение объектов на внутриквартальной территории допускается со второго и последующих рядов застройки;
- требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;
- 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 красного, бежевого и белого оттенков, а также их сочетаний; облицовки керамической плиткой и естественным камнем (под окружающей застройкой понимаются существующие объекты, инженерные и транспортные коммуникации, расположенные в границах данного квартала), соответствующие 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 декоративных выступающих элементов (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой - преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала;
- 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 т.д.);
- 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;
- 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. 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 колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;
- применяются следующие отделочные материалы фасадов объектов: оштукатуренные и неоштукатуренные поверхности, кирпичная кладка красного, бежевого и белого оттенков, а также их сочетаний; облицовка керамической плиткой и естественным камнем, соответствующие части 5 статьи 14 настоящих Правил;
- не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов за исключением балконов и эркеров, аналогичных элементов, имеющихся в окружающей застройке квартала;
- 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 т.д.);
- 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.

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:

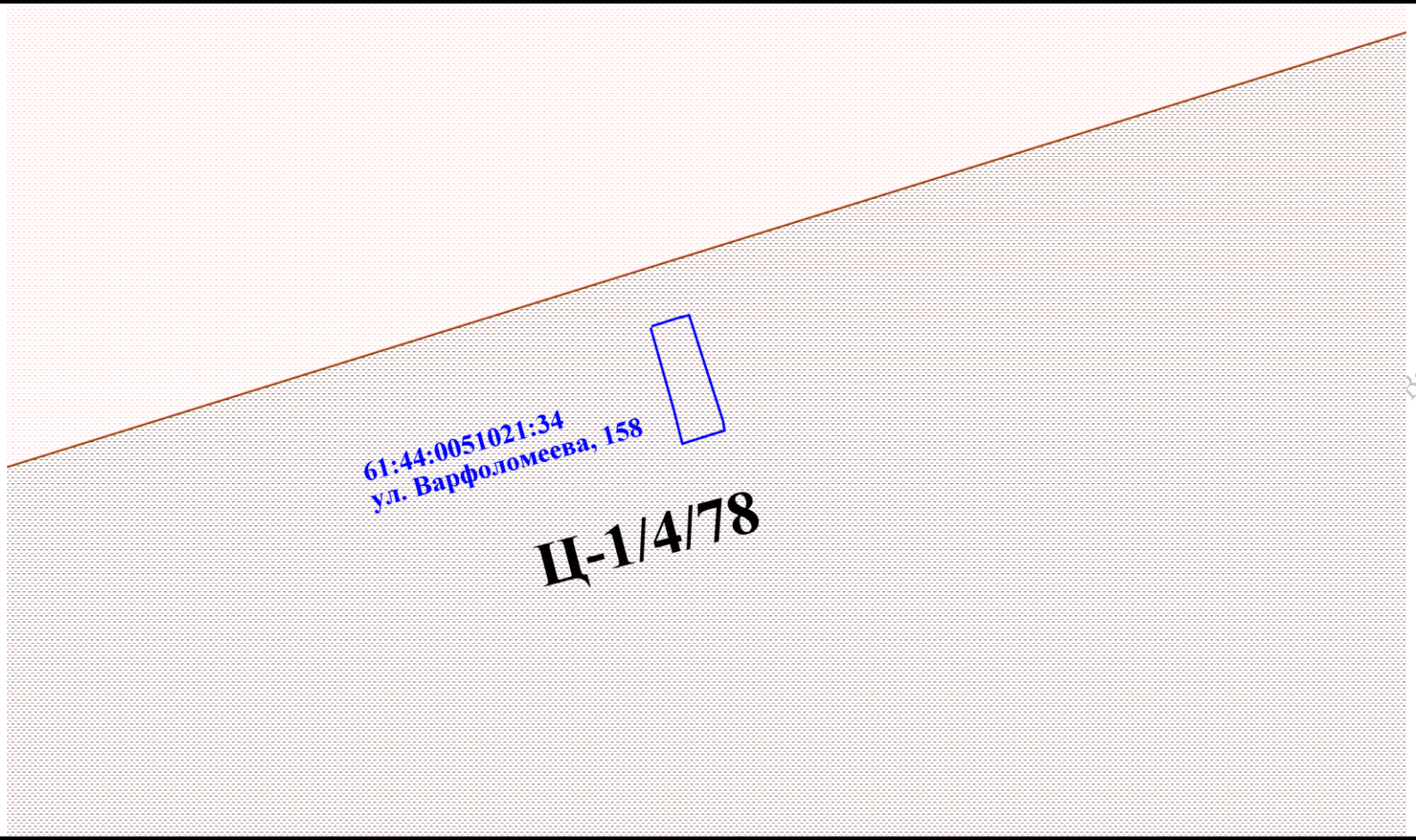
- требования к объемно-планировочным характеристикам объектов не подлежат установлению;
- требования к стилистическим характеристикам объектов не подлежат установлению;
- требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;
- требования к отделочным материалам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;
- требования к консольным выступающим элементам фасадов объектов не подлежат установлению;
- требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов не подлежат установлению;
- требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов не подлежат установлению;
- требования к остеклению фасадов объектов не подлежат становлению;
- техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) допускается размещать в специальных декоративных коробах в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику объекта. 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.

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, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 настоящих Правил;
- требования к консольным выступающим элементам объектов не подлежат установлению;
- требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов не подлежат установлению;
- требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов не подлежат установлению;
- 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.

61:44:0051021:34; Ц-1; 59-34-2/32326 от 30.10.2023; ул. Варфоломеева, 158;

Схема зон регулирования архитектурно-градостроительного облика (фрагмент)



Условные обозначения:

зона №1 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зон концентрации объектов культурного наследия и зоны строгого регулирования застройки центральной части города Ростова-на-Дону.

Заместитель директора Департамента
Т.Г. Худовердян

Климохина Мария Юрьевна, +7(863)240-29-91