

ВЫПИСКА

из Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону Решение Ростовской-на-Дону городской думы №605 от 21.12.2018 (ред. от 18.06.2019)

в отношении земельного участка, расположенного по адресу:

г. Ростов-на-Дону, аэродром "Нижне-Гниловской" (60) (61:44:0061251:20)

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

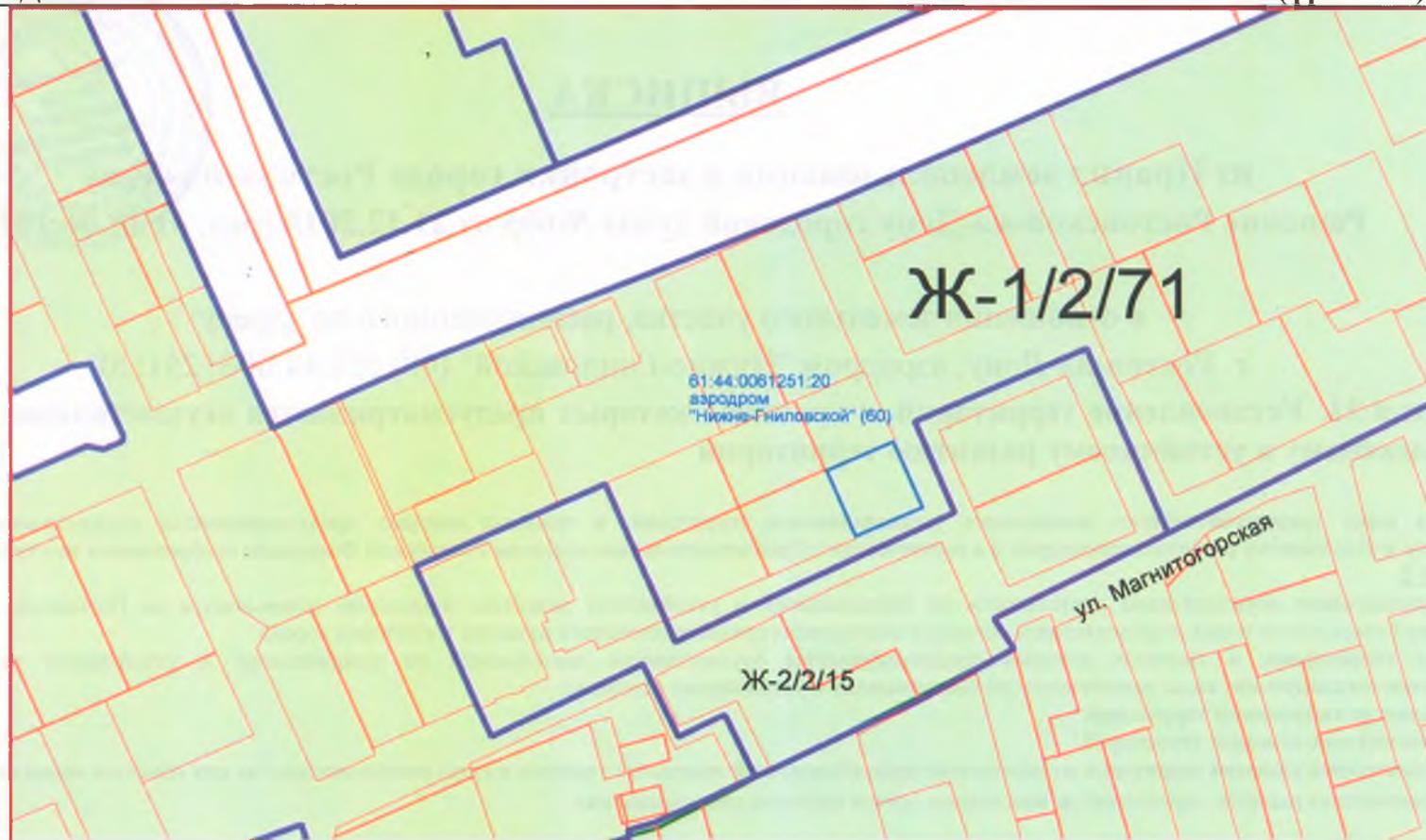
1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отображаются на отдельной карте согласно приложению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

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



Условные обозначения:

ГРАНИЦЫ

-  Территориальной зоны
-  Территории осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию

Заместитель директора Департамента
(по информационному обеспечению
градостроительной деятельности)
Е.П. Гавриленко



ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ

Отдел информационного обеспечения градостроительной деятельности и дежурного плана

Статья 28. Градостроительный регламент территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения преимущественно застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки.

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

| Порядковый номер | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования |
|------------------|---|---|
| P.2.01.00 | Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом) | Индивидуальные гаражи, подсобные сооружения |
| P.2.03.00 | Блокированная жилая застройка (блокированный жилой дом) | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| P.3.07.00 | Коммунальное обслуживание (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, и иные объекты коммунального обслуживания; здания, помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливаются |
| P.3.08.00 | Социальное обслуживание (объекты капитального строительства для оказания гражданам социальной помощи: службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам) | Не устанавливаются |
| P.3.09.00 | Бытовое обслуживание (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро и иные объекты капитального строительства для оказания населению или организациям бытовых услуг) | Не устанавливаются |
| P.3.10.00 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Объекты гаражного назначения |
| P.3.12.00 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, объекты для размещения образовательных кружков и иных организаций, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Не устанавливаются |
| P.3.15.00 | Религиозное использование (объекты капитального строительства для отправления | Не устанавливаются |

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

| | | |
|-------------------------|--|---|
| | религиозных обрядов; объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы; объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности) | |
| P.3.19.00 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание (объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных) | Объекты гаражного назначения |
| P.4.24.00 | Магазины (объекты капитального строительства для продажи товаров) | Не устанавливаются |
| P.4.25.00 | Банковская и страховая деятельность (объекты капитального строительства для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги) | Не устанавливаются |
| P.4.26.00 | Общественное питание (объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)) | Не устанавливаются |
| P.5.32.01 | Отдых (рекреация) (обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, рыбалки и иной деятельности без возведения капитальных объектов, кроме объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обустройства указанных выше мест, а также подпорных стенок, берегоукрепления, гидротехнических сооружений для благоустройства набережных, береговых полос водных объектов общего пользования; причалов и мостов для рыбалки; плоскостных площадок для занятия спортом и физкультурой) | Не устанавливаются |
| P.8.59.00 | Обеспечение внутреннего правопорядка (объекты капитального строительства для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны) | Не устанавливаются |
| P.12.70.00 | Земельные участки (территории) общего пользования (объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары, пешеходные переходы; набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства) | Не устанавливаются |
| Порядковый номер | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды разрешенного использования |
| P.2.02.00 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (малоэтажный многоквартирный жилой дом; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома) | Индивидуальные гаражи, сооружения вспомогательного использования; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| P.2.06.00 | Объекты гаражного назначения | Автомобильные мойки |
| P.3.16.00 | Общественное управление (объекты капитального строительства для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; объекты капитального строительства для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; объекты капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации) | Не устанавливаются |
| P.3.18.01 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (объекты капитального строительства, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней | Не устанавливаются |

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

| | | |
|-----------|--|--------------------|
| | областях, которые не причиняют вреда окружающей среде, не причиняют существенных неудобств жителям, не требуют установления санитарно-защитных зон) | |
| P.4.29.00 | Обслуживание автотранспорта (постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные) | Не устанавливаются |
| P.5.33.00 | Спорт (объекты капитального строительства для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов; площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища); площадки для занятия водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря, конноспортивные школы) | Не устанавливаются |

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

3.1. Для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру P.2.01.00 устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

| Предельные размеры земельных участков | | | | Минимальный отступ от границы земельного участка | | Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений | | Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м) | Максимальный процент застройки | Минимальный процент озеленения земельных участков |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|--|--|---|--------------|---|--------------------------------|---|
| Площадь земельных участков (га) | | Ширина земельного участка (м) | | 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 | Минимальная | Максимальная | | | | | 5 | 6 | 7 |
| 0,02 | Не нормируется | 5 | Не нормируется | Не нормируется | 3** | 1 | 3 | 17 | 20* | Не нормируется |

* 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.

3.2. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

| № п/п | Порядковые номера 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 | P.2.03.00 | 0,02 | Не нормируется | 60 | 1 | 3 | 17 | 25 |
| 2 | P.2.02.00 | 0,1 | Не нормируется | 40** | 1 | 4 | 20 | 25** |
| 3 | P.3.09.00, P.3.16.00, P.3.19.00, P.4.24.00, P.4.25.00, P.4.26.00 | Не нормируется | 0,5 | 80 | 1 | 4 | 20 | 15 |
| 4 | P.3.08.00, P.3.10.00, P.5.33.00 | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется | 1 | 4 | Не нормируется* | Не нормируется |
| 5 | P.3.12.00 | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется | 1 | 4 | Не нормируется* | 25 |
| 6 | P.2.06.00, P.4.29.00, P.8.59.00 | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется | 1 | 4 | 20 | Не нормируется |
| 7 | P.3.07.00, P.3.15.00, P.3.18.01 | Не нормируется | 0,5 | Не нормируется | 1 | 4 | Не нормируется* | Не нормируется |
| 8 | P.5.32.01 | Не нормируется | Не нормируется | 20 | 1 | 4 | Не нормируется* | 70 |
| 9 | P.12.70.00 | 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.

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

3.3. Для указанных в пункте 3.2 части 3 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.

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

4.1. Для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру P.2.06.00, автомобильные мойки не более двух постов.

4.2. Для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру P.2.02.00, максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки – 15% от общей площади многоквартирного жилого дома.

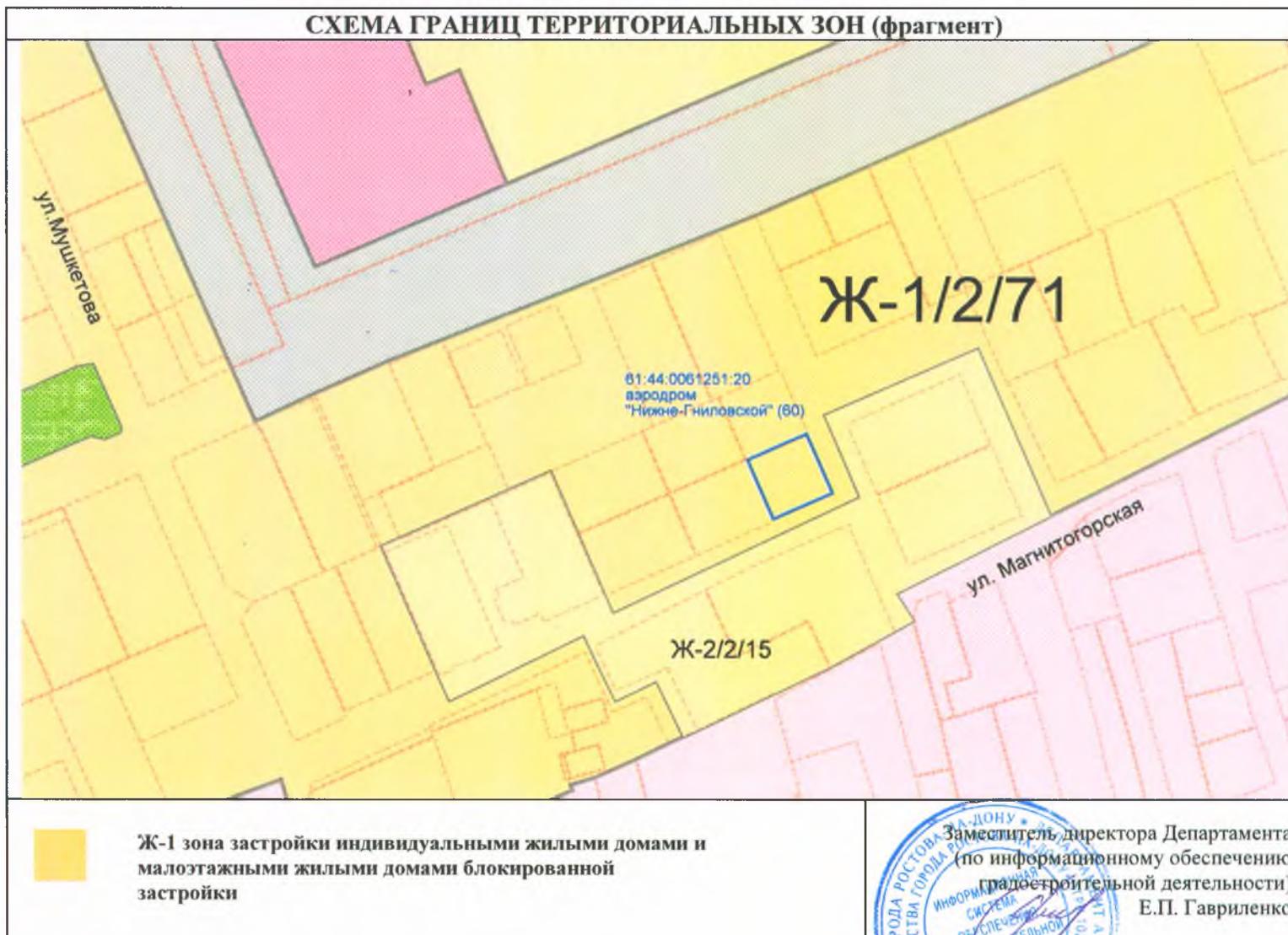
4.3. Для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру P.4.24.00, максимальная общая площадь помещений – 2000 кв. м.

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

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

№ 59-34-2/31893 от 14.08.2019

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



Нестеренко Елена Юрьевна, 240-70-07

№ 59-34-2/31893 от 14.08.2019