

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



ВЫПИСКА

из Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону
Решение Ростовской-на-Дону городской Думы №605 от 21.12.2018 (ред. от 20.08.2019)

в отношении земельного участка, расположенного по адресу:

г. Ростов-на-Дону, территория бывшего аэродрома ДОСААФ (61:44:0000000:155203)

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.

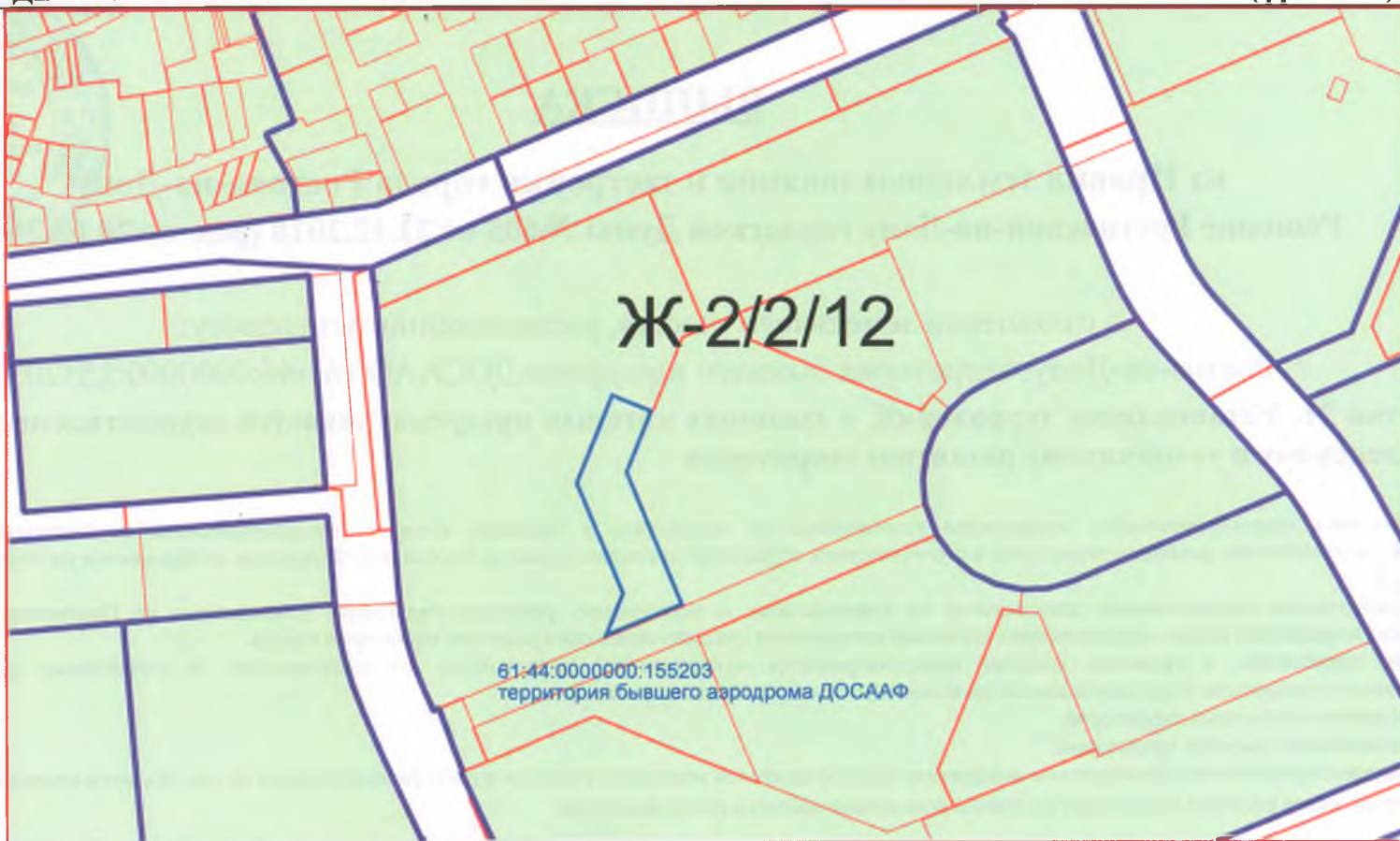
2. Планирование осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории основывается на Положении о территориальном планировании Генерального плана, определяющего основные направления градостроительного развития территории города.

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.

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

**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 29. Градостроительный регламент территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-2)

1. Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения преимущественно среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.

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

Порядковый номер	Основные виды разрешенного 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.2.03.00	Блокированная жилая застройка (блокированный жилой дом)	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
P.2.04.00	Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома)	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
P.2.06.00	Объекты гаражного назначения	Автомобильные мойки
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 (размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с порядковыми номерами P.3.08.01 – P.3.08.04)	Не устанавливаются
P.3.08.01	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
P.3.08.02	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	Не устанавливаются

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

	помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам)	
P.3.08.03	Оказание услуг связи (размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи)	Не устанавливаются
P.3.08.04	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 порядковым номером P.4.27.00)	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 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)	Не устанавливаются
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.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
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;	Не устанавливаются

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

	объекты гражданской обороны)	
P.12.70.00	Земельные участки (территории) общего пользования. (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с порядковыми номерами P.12.70.01 – P.12.70.02)	Не устанавливаются
P.12.70.01	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 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств)	Не устанавливаются
P.12.70.02	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
Порядковый номер	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
P.3.13.00	Среднее и высшее профессиональное образование (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, институты, университеты, объекты для размещения организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов, обществ знаний и иных организаций осуществляющих деятельность по образованию и просвещению)	Не устанавливаются
P.3.14.01	Культурное развитие (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии)	Устройство площадок для празднеств и гуляний
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 областях, которые не причиняют вреда окружающей среде, не причиняют существенных неудобств жителям, не требуют установления санитарно-защитных зон)	Не устанавливаются
P.4.21.00	Деловое управление (объекты капитального строительства для размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также для 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
P.4.23.00	Рынки (объекты капитального строительства, сооружения для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар))	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

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

P.4.27.00	Гостиничное обслуживание (гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них)	Общественное питание
P.4.29.00	Обслуживание автотранспорта (постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные)	Не устанавливаются

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

№ п/п	Порядковые номера видов 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	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.2.04.00	0,15	Не нормируется	60	5	8	33	25**
4	P.3.09.00, P.3.14.01, P.4.23.00, P.4.24.00, P.4.26.00	Не нормируется	0,5	80	1	5	23	15
5	P.3.16.00, P.3.19.00, P.4.21.00, P.4.25.00,	Не нормируется	0,5	80	1	8	33	15
6	P.3.08.00, P.3.08.01, P.3.08.02, P.3.08.03, P.3.08.04, P.3.10.00, P.3.13.00	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	8	33	25
7	P.5.33.00	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	5	Не нормируется*	25
8	P.3.12.00	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	5	Не нормируется*	Не нормируется
9	P.4.27.00	0,05	Не нормируется	70	3	8	33	20
10	P.2.06.00, P.4.29.00, P.8.59.00	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	1	8	33	Не нормируется
11	P.3.07.00, P.3.15.00, P.3.18.01 P.8.59.00	0,5	Не нормируется	Не нормируется	1	4	Не нормируется*	Не нормируется
12	P.5.32.01	Не нормируется	Не нормируется	20	1	4	Не нормируется*	70
13	P.12.70.00, P.12.70.01, P.12.70.02	Не устанавли вается	Не устанавливается	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавли вается	Не устанавливается	Не устанавливается

* За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов

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

культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

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

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

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

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

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

Для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру Р.2.04.00	20% от общей площади многоквартирного жилого дома
Для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру Р.2.02.00	15% от общей площади многоквартирного жилого дома

4.3. Для вида разрешенного использования, соответствующего порядковому номеру Р.4.23.00, Р.4.24.00, максимальная общая площадь помещений – 2000 кв. м.

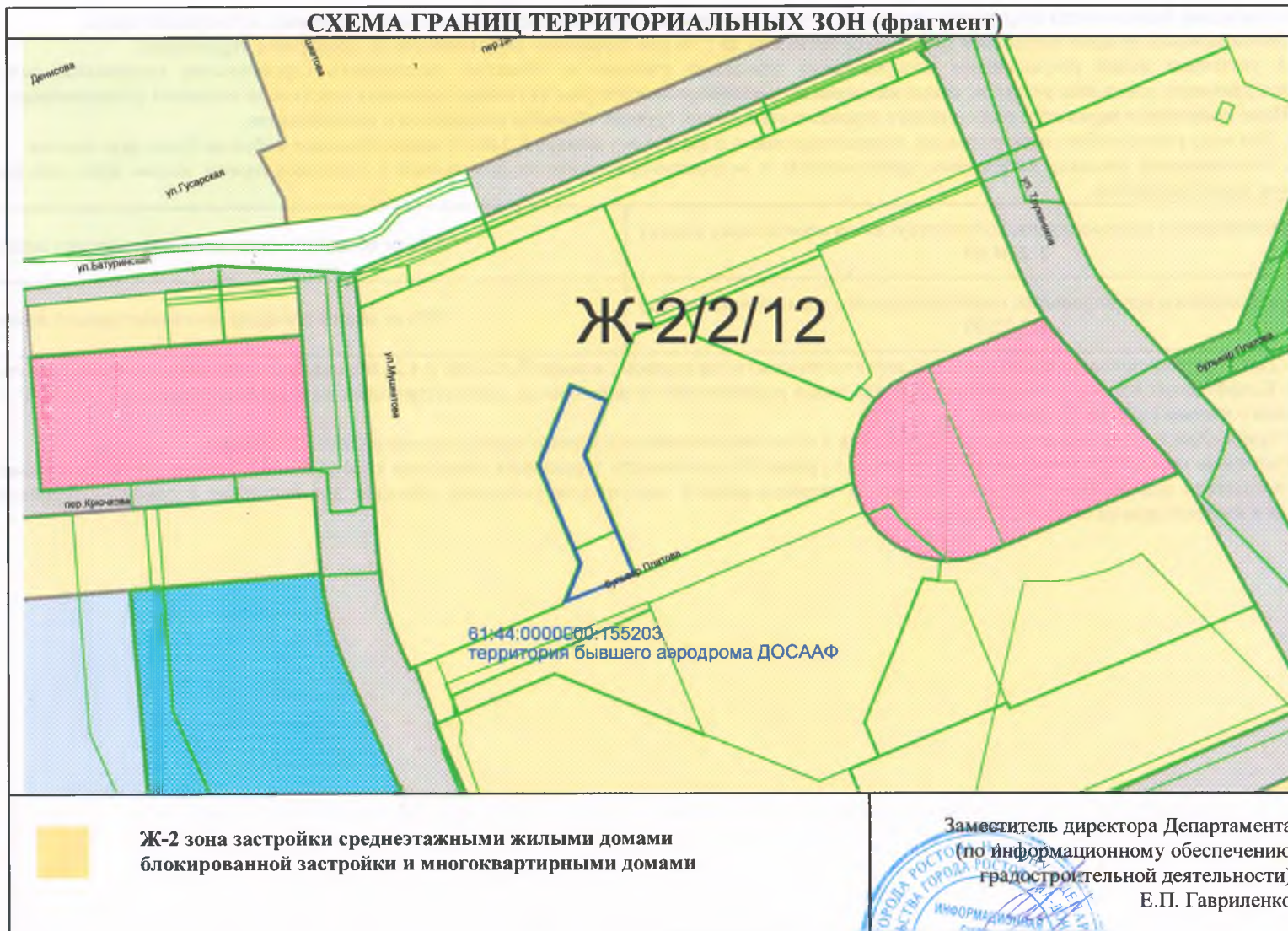
4.4. Коэффициент использования территории для видов разрешенного использования, соответствующих порядковым номерам Р.2.04.00, Р.4.27.00, принимается в соответствии с частью 7 статьи 25 Правил.

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

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

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

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (фрагмент)



Кирличева Маргарита Александровна, 240-70-07

№ 59-34-2/39065 от 08.10.2019