

Администрация города Ростова-на-Дону
Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

Градостроительный план земельного участка

№	R	U	6	1	3	1	0	0	0	0	-	0	5	2	0	1	6	1	6	8	2	0	0	0	3	7	5
по адресу: Ворошиловский район, 6А мкр Северного жилого района.																											
ООО «Донстрой» от 26.04.2016.																											
(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка).																											
Местонахождение земельного участка																											
Ростовская область																											
(субъект Российской Федерации)																											
город Ростов-на-Дону																											
(муниципальный район или городской округ)																											
Кадастровый номер земельного участка														61:44:0000000:154307													
														дата постановки земельного участка на государственный кадастровый учет - 25.09.2012.													
Описание местоположения границ земельного участка														в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 06.05.2016 № 61/001/16-406320.													
Площадь земельного участка														2,0753 га													
Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке														сведения отсутствуют													
План подготовлен														Главный архитектор города – директор Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону													
														(должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)													
м.п.														24.05.2016													
														(дата)													
Представлен														Ю.Я. Дворников													
														(расшифровка подписи)													
														(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)													
Утвержден																											
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования См. приложение к настоящему градостроительному плану – чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования в М 1:500.																											

Площадь земельного участка	2,0753 га, в том числе 0,5278 га – водоохранная зона (КН 61.00.2.48)
На чертеже градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования указаны: 1. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план). 2. Границы земельного участка и координаты поворотных точек. 3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство. 4. Место допустимого размещения объекта капитального строительства. 5. Информация об ограничениях в использовании земельного участка. 5.1. Расположен в водоохраной зоне на реке Темерник и ее притоках (КН 61.00.2.48). 5.2. Расположен в водоохраной зоне на реке Темерник и ее притоках – в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону. 5.3. Расположен в санитарно-защитной зоне от кафе «Долина Имерети» по бульвару Комарова, 1б - в соответствии с утвержденной проектной документацией. 5.4. Расположен в санитарно-защитной зоне от торгового центра «Интериио» по просп. Королева, 1д - в соответствии с утвержденной проектной документацией. 5.5. Расположен в санитарно-защитной зоне от проектируемого объекта капитального строительства – инженерной инфраструктуры (канализационной насосной станции) – в соответствии с утвержденной проектной документацией; 5.6. Расположен в санитарно-защитной зоне от проектируемого объекта капитального строительства – инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция) – в соответствии с утвержденной проектной документацией; 5.7. Расположен (частично) в границах зон действия публичных сервитутов – в соответствии с утвержденной проектной документацией. 6. Красная линия.	
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографическом плане, имеющемся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Департамента.	
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан отделом рассмотрения документации по планировке территории Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону в мае 2016 года.	
2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства Заполняется, если в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент или на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента. Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 (в ред. от 03.03.2016). Зона многофункциональной общественно-жилой застройки ОЖ/1/02 подзона А. (наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил)	

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Основные виды разрешенного использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным):
многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания	дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки; объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП СанПиН и других нормативных документов
специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, размещение которых не противоречит требованиям технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения

	здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)
внутриквартальная территория, дворовая территория	внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения
внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	
земельные участки для устройства входных узлов зданий	
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	
административные здания, здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура, офисы, банки и (или) их отделения	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, объекты инженерной инфраструктуры, озеленение, площадки для сбора мусора
общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования, организации дополнительного образования, организации дополнительного профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
детские организации, дошкольные образовательные организации	

специальные общеобразовательные организации, специальные профессиональные образовательные организации	
отдельные корпуса высших учебных заведений	
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы	гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки, музеи	
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	гостевые автостоянки
учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения без производственной базы либо с базой, не требующей установления санитарно-	хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного

защитной зоны	воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
объекты социального обеспечения населения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
здания для объектов, обслуживающих население (объектов бытового обслуживания)	гостевые автостоянки
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
магазины, специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения
физкультурно-спортивные и (или) спортивно-зрелищные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые	раздевалочные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных

теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	мероприятий, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения служб охраны и наблюдения
службы доставки питания по заказу	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора

объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование, назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
организация строительных работ	
зеленые насаждения	
для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)	объекты и виды использования земельных участков для обеспечения эксплуатации объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка, состав и параметры которых определены в соответствии с назначением и (или) технологией, требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов
подпорная стена	
Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)

автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами «с колес»	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
общежития	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития, размещение которых не противоречит требованиям технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.);

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

Назначение объекта капитального строительства		
№	1,2,3,4,5,6	Места допустимого размещения объектов капитального строительства.
	(согласно чертежу)	(назначение объекта капитального строительства)

градостроительного плана)			
2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь			
Номер участка	Размер (м)		Площадь (га)
Согласно чертежу градостроительного плана	Максимальный	Минимальный	
1	159,00	43,00	0,9092
2	45,00	41,00	0,1914
3	52,00	21,00	0,1108
4	48,00	20,00	0,1625
5	18,20	11,26	0,0219
6	19,31	5,70	0,0218
2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Этажность
		1	10
		2	10
		3	4
		4	5
		5	1
		6	1
2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка		определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
2.2.4. Иные показатели			
1. Требования к разрешенному использованию земельного участка, назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на земельном участке установлены постановлением Администрации города Ростова- на-Дону от 19.10.2015 № 973 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в Ворошиловском районе, 6А мкр. Северного жилого района»:			
– многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения (участок № 1);			
– многоквартирный жилой дом (участок № 2);			
– спортивно-оздоровительный центр (участок № 3);			

- подземно-наземная многоуровневая закрытая автостоянка на 180 м/мест со встроенными объектами нежилого назначения (участок №4);
- автостоянка;
- объекты нежилого назначения;
- отделение связи;
- отделение банка;
- приемный пункт прачечной, химчистки;
- мастерская по ремонту обуви;
- мастерские по ремонту техники;
- мастерские по ремонту одежды;
- блочная комплексная трансформаторная подстанция (участок № 5);
- канализационная насосная станция (участок № 6).

2. В соответствии с договором аренды земельного участка от 17.04.2014 № 35271 земельный участок КН 61:44:0000000:154307 предоставлен ООО «Донстрой» для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Земельный участок расположен в границах приаэродромных территорий гражданского аэропорта «Город Ростов-на-Дону», аэродромов «Ростов-Северный», «Ростов-Центральный» и «Роствертол, г. Батайск» (Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» (ред. от 19.07.2012, с изм. от 23.01.2014).

4. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- водоснабжение - письмо от 29.07.2015 № 1618 АО «Ростовводоканал»;
- электроснабжение - письмо от 21.07.2015 № 47/490 ОАО «ДОНЭНЕРГО»;
- теплоснабжение - письмо от 17.07.2015 № 5719 МУП «ТЕПЛОКОММУНЭНЕРГО»;
- телефонизация - обобщенные технические условия № 16/1 от 31.03.2015 №128/1 ОАО «РТКомм-Юг»;
- радиофикация - технические условия от 27.03.2015 № 384 ЗАО «ГРТПЦ «Градиент».

5. В соответствии с решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 (ред. от 03.03.2016) «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции» установлены границы территорий размещения производственных, коммунальных и иных объектов.

При проектировании следует учитывать, что в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 от объектов являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками объектов не установлены санитарно-защитные зоны от указанных границ территорий.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

не заполняется

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	отсутствуют	отсутствуют
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентарный номер		отсутствуют
технический паспорт объекта		отсутствуют
подготовлен		(дата)

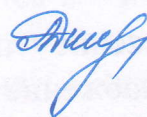
3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	отсутствует	отсутствует
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта культурного наследия)
отсутствует		
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)		
регистрационный номер в реестре		отсутствует
	от	отсутствует
		(дата)

4. Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка – информация отсутствует.

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

И.о. начальника отдела
рассмотрения документации
по планировке территории



О.А. Диянова