

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

**Градостроительный план земельного участка №**

Р Ф - 6 1 - 3 - 1 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 1 3 1 9

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**  
заявления ООО «КП-ИНВЕСТ» от 13.07.2022 № 59-34-1/29648

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления 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)

**Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	424467,55	2203270,91
2	424502,81	2203273,60
3	424527,88	2203275,52
4	424530,32	2203273,58
5	424533,26	2203273,18
6	424537,37	2203272,63
7	424538,58	2203272,47
8	424544,70	2203314,26
9	424541,08	2203314,95
10	424540,26	2203319,29
11	424541,57	2203324,80
12	424558,40	2203342,52
13	424560,74	2203345,01
14	424562,45	2203346,84
15	424568,48	2203352,42
16	424569,50	2203353,37
17	424574,19	2203358,03
18	424578,82	2203362,56
19	424579,99	2203361,42
20	424580,04	2203361,47
21	424581,32	2203362,95
22	424582,60	2203364,46
23	424574,51	2203371,11
24	424574,77	2203360,71
25	424566,77	2203360,51
26	424566,49	2203371,56
27	424500,27	2203369,99
28	424443,62	2203368,44

29	424443,37	2203378,19
30	424440,07	2203378,11
31	424438,13	2203378,06
32	424438,55	2203361,20
33	424483,39	2203362,34
34	424484,61	2203314,16
35	424459,47	2203313,52
36	424459,40	2203316,42
37	424441,70	2203315,97
38	424442,50	2203284,59
39	424442,74	2203275,21
40	424444,60	2203275,20
41	424467,21	2203275,03

**Кадастровый номер земельного участка** (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

61:44:0081502:9405

**Площадь земельного участка**

8584,00 кв.м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства**

Объекты капитального строительства отсутствуют

**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	424443.37	2203378.19
	424443.62	2203368.44
	424500.27	2203369.99
	424566.49	2203371.56
	424566.77	2203360.51
	424574.77	2203360.71
	424574.51	2203371.11
	424582.60	2203364.46
	424581.32	2203362.95
	424580.04	2203361.47
	424579.99	2203361.42
	424578.82	2203362.56
	424574.19	2203358.03
	424569.50	2203353.37
	424568.48	2203352.42
	424562.45	2203346.84
	424560.74	2203345.01
	424558.40	2203342.52
	424541.57	2203324.80



	424540.26	2203319.29
	424541.08	2203314.95
	424544.70	2203314.26
	424538.58	2203272.47
	424537.37	2203272.63
	424533.26	2203273.18
	424530.32	2203273.58
	424527.88	2203275.52
	424502.81	2203273.60
	424467.55	2203270.91
	424467.21	2203275.03
	424444.60	2203275.20
	424442.74	2203275.21
	424442.50	2203284.59
	424441.70	2203315.97
	424459.40	2203316.42
	424459.47	2203313.52
	424484.61	2203314.16
	424483.39	2203362.34
	424438.55	2203361.20
	424438.13	2203378.06
	424440.07	2203378.11

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории**

Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 10.02.2021 №83 «Об утверждении проекта планировки территории в границах: пер. Ашхабадский – ул. Герасименко – ул. Погодина – пр-кт Ленина – пр-кт Михаила Нагибина – ул. Нансена – ул. Шеболдаева – пр-кт Ленина, и проекта межевания в границах: пер. Ашхабадский – границы существующих земельных участков – пр-кт Ленина, от № 91/1 до № 97 – ул. Нансена, от № 107/1 до № 109/6» (ред. 01.07.2022)

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

### Градостроительный план подготовлен

Куркина Екатерина Васильевна,

и.о. директора Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону,

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)



(подпись)

Е.В. Куркина

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 25.07.2022

(ДД.ММ.ГГГГ)

### 1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе

1: 500, выполненной

ООО «Югео», февраль 2021 года

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

### Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

Отделом подготовки градостроительных планов земельных участков

Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(дата, наименование организации)



**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/5/4 подзона Б. Установлен градостроительный регламент.

**2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается,**

- Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 21.06.2022).

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 10.02.2021 №83 «Об утверждении проекта планировки территории в границах: пер. Ашхабадский – ул. Герасименко – ул. Погодина – пр-кт Ленина – пр-кт Михаила Нагибина – ул. Нансена – ул. Шеболдаева – пр-кт Ленина, и проекта межевания в границах: пер. Ашхабадский – границы существующих земельных участков – пр-кт Ленина, от № 91/1 до № 97 – ул. Нансена, от № 107/1 до № 109/6» (ред. 01.07.2022).

## **2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

**Основные виды разрешенного использования земельного участка:**

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),

2.7.1 Хранение автотранспорта,

3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

**Условно разрешенные виды использования земельного участка:**

-

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:**

-

**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федераль-	Иные показатели
--	---	---	--	--	-----------------

			строений, сооружений		быть застроена, ко всей площади земельного участка	ного или региональ- ного значения	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
3.6.1, 3.6.2, 4.3, 3.3, 4.4, 4.6							<b>Постановление Администрации города Ростова-на- Дону от 10.02.2021 №83 (ред. 01.07.2022)</b>  <b>Этажность -</b> 25,  <b>Количество этажей (в том числе подземных), min-max -</b> 26-29 (1-4),  <b>Площадь застройки, надземной части (подземной части), min-max, кв.м -</b> 2200,00-2650,00 (6200,00-6900,00)  <b>Процент застройки надземной части (подземной части), min-max, %</b> 25.7-31 (72,5-80,7)  <b>Общая площадь, min-max, кв.м</b> 71488.33-75488.33  <b>Общая площадь встроенных, встроено- пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, кв.м</b>  1550,00-1750,00 (-)  <b>Общая площадь подземной части, min-max, кв.м</b> 15800,00 -26000,00  <b>Площадь участка</b>
-	<u>площадь максималь ная, га</u> 0,5;  <u>площадь минималь ная, га</u> Не устанавли вается;	-	<u>высота максимальная, м</u> 23;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 5;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;	80;	-		
2.1.1							
-	<u>площадь максималь ная, га</u> Не устанавли вается;  <u>площадь минималь ная, га</u> 0,1;	-	<u>высота максимальная, м</u> 20;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;	40;	-		
2.5							
-	<u>площадь максималь ная, га</u> Не устанавли вается;  <u>площадь минималь ная, га</u> 0,15;	-	<u>высота максимальная, м</u> 33;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 8;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 5;	60;	-		
2.6							
-	<u>площадь максималь ная, га</u> Не устанавли вается;  <u>площадь минималь</u>	-	<u>высота максимальная, м</u> 100*;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 30;	40**;	-		

	<u>ная, га</u> 0,15;		<u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 9;			<u>нормативная,</u> <u>min-max, га</u> 0,6205-0,6234
<b>3.9.1, 3.7.1, 3.7.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавлива ется;	-	<u>Площадь участка,</u> <u>фактическая (в</u> <u>том числе площадь</u> <u>сервитута), га</u> 0,8584 (0,0688)  <u>Население человек.</u> <u>min-max –</u> 954-959  <u>Примечание</u> жилобеспеченность 40 кв.м/чел.; вместимость гаража 426-490 мест, в том числе зависимых 71- 100 мест
<b>2.7.1, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 4.9, 8.3</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 40;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 10;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавлива ется;	-	<u>См. приложение</u> <u>№1</u>
<b>4.1, 3.8.1, 3.8.2, 3.10.1, 4.5</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> 0,5;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 40;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 10;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	80;	-	
<b>3.1.1, 3.1.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u>	Не устанавлива ется;	-	



			1;		
<b>4.7</b>					
-	<p><u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минималь</u> <u>ная, га</u> 0,05;</p>	-	<p><u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 80 *;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 25;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 3;</p>	70;	-
<b>3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7</b>					
-	<p><u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;</p>	-	<p><u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается*;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;</p>	Не устанавлива ется;	-
<b>5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5</b>					
-	<p><u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;</p>	-	<p><u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается*;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;</p>	20;	-
<b>8.0, 12.0.1, 12.0.2</b>					
-	<p><u>площадь</u> <u>максималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минималь</u> <u>ная, га</u> Не устанавли вается;</p>	-	<p><u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> Не</p>	Не устанавлива ется;	-

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

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

#### 2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

#### 2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и	Максимальный процент застройки в границах	Иные требования к параметрам объекта	Минимальные отступы от границ земель	Иные требования к размещению объектов



не устанавливается				ования	вания	(или) предельная высота здания, строений, сооружений	х земельный участок, определяемый как отношение суммарной площади и земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади и земельного участка	а капитального строительства	ного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	ов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ 2, Сведения отсутствуют,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)  
 инвентаризационный или кадастровый номер Сведения отсутствуют

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

№ Информация отсутствует, Информация отсутствует,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует  
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)  
 регистрационный номер в реестре Информация отсутствует от Информация отсутствует  
 (дата)

#### 4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если

**земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:**

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
См. Приложение №2								
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 10.02.2021 №83 «Об утверждении проекта планировки территории в границах: пер. Ашхабадский – ул. Герасименко – ул. Погодина – пр-кт Ленина – пр-кт Михаила Нагибина – ул. Нансена – ул. Шеболдаева – пр-кт Ленина, и проекта межевания в границах: пер. Ашхабадский – границы существующих земельных участков – пр-кт Ленина, от № 91/1 до № 97 – ул. Нансена, от № 107/1 до № 109/6» (ред. 01.07.2022)								
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
См. Приложение №2								
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 10.02.2021 №83 «Об утверждении проекта планировки территории в границах: пер. Ашхабадский – ул. Герасименко – ул. Погодина – пр-кт Ленина – пр-кт Михаила Нагибина – ул. Нансена – ул. Шеболдаева – пр-кт Ленина, и проекта межевания в границах: пер. Ашхабадский – границы существующих земельных участков – пр-кт Ленина, от № 91/1 до № 97 – ул. Нансена, от № 107/1 до № 109/6» (ред. 01.07.2022)								

## **5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8584,00 кв.м.

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере



воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8584,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов определяется в зависимости от местоположения объекта. Поверхность взлета/захода на посадку. (61:00-6.1281). Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Подзона №5 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.1707). Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.1991). Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок частично расположен в границах зоны подтопления участок 10 б. Безымянная (г. Ростов-на-Дону) (61:44-6.1785) (Постановление Правительства РФ «О зонах затопления, подтопления» №360 от 18.04.2014), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 144,00 кв.м.

Согласно ст. 67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ: в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

## 6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Приаэродромная территория аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)»;	1	424467,55	2203270,91
	2	424502,81	2203273,60
	3	424527,88	2203275,52



1	2	3	4
Поверхность взлета/захода на посадку.	4	424530,32	2203273,58
Подзона № 3 приаэродромной территории	5	424533,26	2203273,18
аэродрома экспериментальной авиации	6	424537,37	2203272,63
«Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1281);	7	424538,58	2203272,47
	8	424544,70	2203314,26
Подзона №5 приаэродромной территории	9	424541,08	2203314,95
аэродрома экспериментальной авиации	10	424540,26	2203319,29
«Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.1707);	11	424541,57	2203324,80
	12	424558,40	2203342,52
Подзона №6 приаэродромной территории	13	424560,74	2203345,01
аэродрома экспериментальной авиации	14	424562,45	2203346,84
«Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.1991)	15	424568,48	2203352,42
	16	424569,50	2203353,37
	17	424574,19	2203358,03
	18	424578,82	2203362,56
	19	424579,99	2203361,42
	20	424580,04	2203361,47
	21	424581,32	2203362,95
	22	424582,60	2203364,46
	23	424574,51	2203371,11
	24	424574,77	2203360,71
	25	424566,77	2203360,51
	26	424566,49	2203371,56
	27	424500,27	2203369,99
	28	424443,62	2203368,44
	29	424443,37	2203378,19
	30	424440,07	2203378,11
	31	424438,13	2203378,06
	32	424438,55	2203361,20
	33	424483,39	2203362,34
	34	424484,61	2203314,16
	35	424459,47	2203313,52
	36	424459,40	2203316,42
	37	424441,70	2203315,97
	38	424442,50	2203284,59
	39	424442,74	2203275,21
	40	424444,60	2203275,20
	41	424467,21	2203275,03

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Зона подтопления. Участок 10 б. Безымянная (г. Ростов-на-Дону) (61:44-6.1785)	-	424467,55	2203270,91
		424481,67	2203271,99
		424478,55	2203273,86
		424468,44	2203276,03
		424446,77	2203281,08
		424442,57	2203281,74
		424442,74	2203275,21
		424444,60	2203275,20
		424467,21	2203275,03

Место для ввода текста.

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 10.02.2021 № 83 (ред.от 01.07.2022);

Площадь – 0,0627 га



Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	424443,64	2203367,73
	424443,62	2203368,44
	424500,27	2203369,99
	424520,30	2203370,48
	424527,57	2203370,65
	424527,27	2203370,29
	424526,97	2203369,86
	424526,65	2203369,31
	424526,36	2203368,62
	424526,16	2203367,92
	424526,06	2203367,30
	424526,02	2203366,85
	424526,02	2203366,47
	424526,10	2203363,42
	424483,39	2203362,34
	424438,55	2203361,20
	424438,39	2203367,61

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

Квартал II

**9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию**

Сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 30 м3/сутки водоотведение - техническая возможность подключения отсутствует
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	15 м3/час
ПАО «Мобильные ТелеСистемы»	техническая возможность подключения имеется
ПАО «Ростелеком»	100 Гбит/с
ООО «Ростовские тепловые сети»	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Теплокоммунэнерго»	техническая возможность подключения отсутствует

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.10.2017 №398 «Об утверждении «Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону» в новой редакции» (ред. от 22.02.2022)



## 11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	-	-

### Приложение №1

Иные показатели	
Регулирование вопросов внешнего вида фасадов при новом строительстве, реконструкции зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к цветовым решениям и материалам отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону», которые утверждаются Правилами благоустройства территории города Ростов-на-Дону и Картой зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» согласно Приложению 9 Правил землепользования и застройки города Ростов-на-Дону. Указанное положение не применяется к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам культурного наследия, обороны, временным сооружениям.	
Зона регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города - подготовка проектной документации в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строений и сооружений устанавливаемых в соответствии с частью 4.3 статьи 25 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону. Максимальная высота зданий, строений и сооружений или их частей, при новом строительстве определяется согласно приложению 7 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противолежащего элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ - линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной в составе градостроительных регламентов территориальной зоны, в границах которой располагается проектируемый объект капитального строительства.	
Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	85% (может быть увеличен в условиях градостроительной реконструкции при подготовке документации по планировке территории)
2.6	
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
2.6	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	20%; Минимальный процент озеленения может быть уменьшен до 15% при разработке документации по планировке территории.
2.7.1, 3.1.1	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается

### Приложение №2

Для объектов нового строительства, соответствующих коду 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

Тип жилого дома по уровню комфорта	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах земельного участка объекта капитального строительства (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (% от общей нормы)
------------------------------------	---	--	--



	Максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка	Максимальный уровень территориальной доступности - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)	Максимальный уровень территориальной доступности не более 800 м (в условиях реконструкции не более 1500 м)
1	2	3	4
Бизнес-класс	135 мест / 1000 чел. (43%)	270 мест /1000 чел. (86%)	45 мест /1000 чел. (14%)
Стандарт	105 мест / 1000 чел. (33,5%)	210 мест /1000 чел. (67%)	105 мест /1000 чел. (33%)
Муниципальный	68 мест / 1000 чел. (21,6%)	135 мест /1000 чел. (43%)	180 мест /1000 чел. (57%)

Для реконструируемых и существующих объектов капитального строительства, соответствующих коду 2.6, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

Тип жилого дома по уровню комфорта	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (% от общей нормы)
	Максимальный уровень территориальной доступности - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)	Максимальный уровень территориальной доступности не более 800 м (в условиях реконструкции не более 1500 м)
1	2	3
Бизнес-класс	270 мест /1000 чел. (86%)	45 мест /1000 чел. (14%)
Стандарт	210 мест /1000 чел. (67%)	105 мест /1000 чел. (33%)
Муниципальный	135 мест /1000 чел. (43%)	180 мест /1000 чел. (57%)

Для существующих объектов капитального строительства, соответствующих коду 2.6 обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, в случае отсутствия оснований для определения типа уровня комфорта данных жилых домов, тип уровня комфорта следует принимать как «стандарт» с применением соответствующего порядка расчета.

Для объектов нового строительства и реконструируемых объектов капитального строительства, соответствующих коду 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, а также существующих объектов капитального строительства, соответствующих коду 2.6, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей, за исключением объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2, устанавливаются:

Тип жилого дома по уровню комфорта	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (% от общей нормы)
	Максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)	Максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению
1	2	3
Бизнес-класс	60 мест /1000 чел. (68%)	28 /1000 чел. (32%)
Стандарт	45 мест / 1000 чел. (51%)	43 мест / 1000 чел. (49%)
Муниципальный	30 мест /1000 чел. (34%)	58 мест /1000 чел. (66%)

В границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2, для объектов капитального строительства, соответствующих коду 2.6, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых

автомобилей реализуются в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа.

Для существующих объектов капитального строительства, соответствующих коду 2.6, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, в случае отсутствия оснований для определения типа уровня комфорта данных жилых домов, тип уровня комфорта следует принимать как «стандарт» с применением соответствующего порядка расчета.

Для объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.6, характеристики которых установлены проектами планировки территории, утвержденными до вступления в силу настоящих Правил, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей принимаются в соответствии с проектными решениями утвержденными проектами планировки территории.

Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, и максимально допустимого уровня их территориальной доступности.

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименования объектов капитального строительства	Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей (для существующих объектов капитального строительства)	Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей (для проектируемых объектов капитального строительства)	Предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	2	3	4	5
3.1.1		Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется

**И.о. начальника отдела подготовки  
градостроительных планов  
земельных участков**

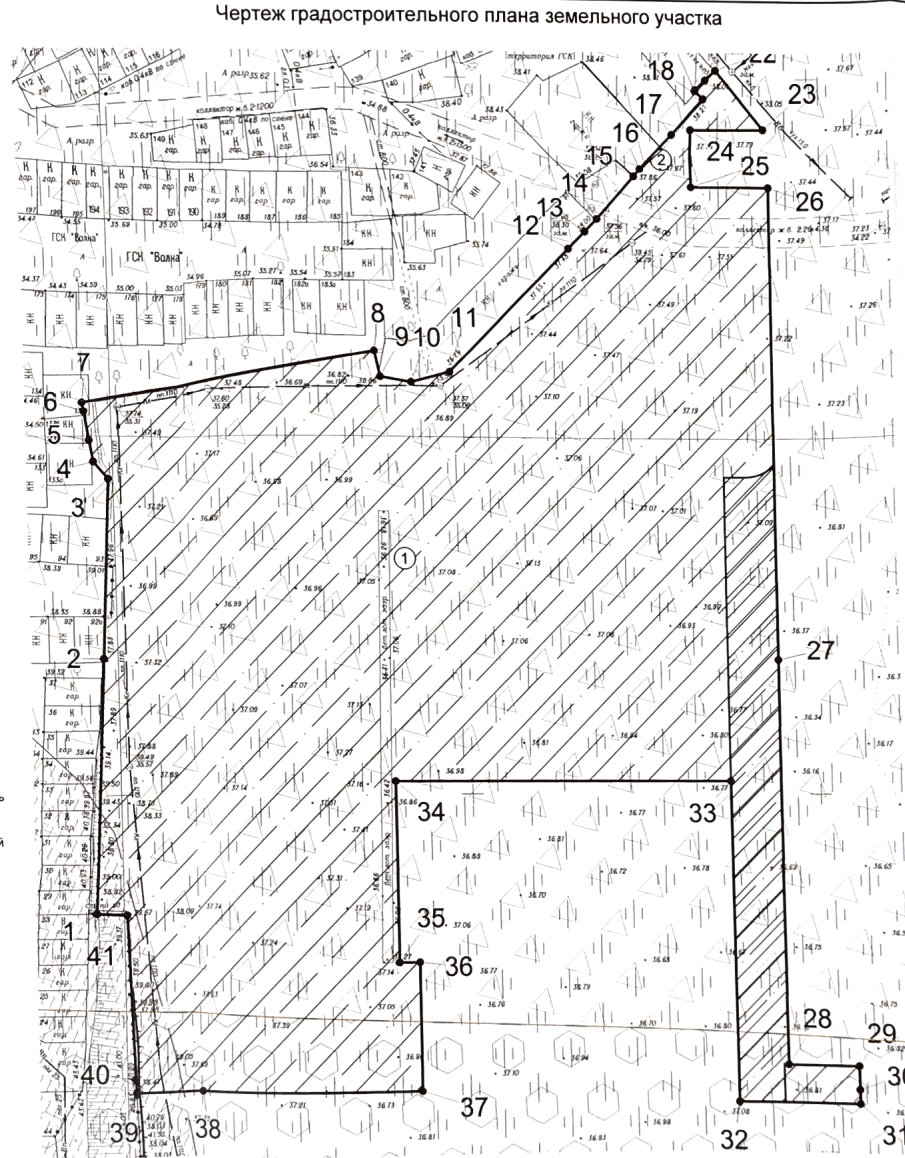


**Е.М. Пенчученко**

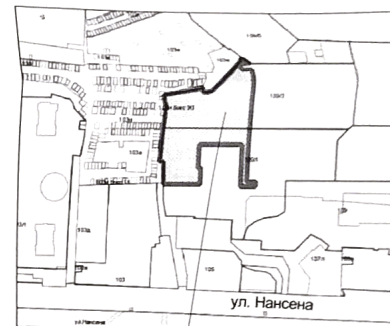


## Условные обозначения

- 1 2
- Границы земельного участка с номерами характерных точек
- 1
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
- 10.0
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- 2
- Объект капитального строительства
- Границы публичных сервитутов
- Приаздромные территории аздромов: «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный»
- Зона подтопления. Участок 10 Б. Безымянная (г. Ростов-на-Дону) (61.44-6.1785)
- Зона регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города. Зона №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений
- Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений



## Ситуационный план



Земельный участок

- Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО «Югео» в феврале 2021 года.
- Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова -на-Дону в феврале 2022 года.

Утверждаю:  
И.о. директора Департамента  
Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка от 25.07.2022 №ПФ-61-3-10-0-00-2022-4549

Е. В. Куркина

Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону				
Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами Ж-3/5/4 подзона Б				
Изм.	Хол.уч.	Лист	Жд.ок	Подпись
Исполнитель	Получено	Е.М.	07.22	г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Нансена (КН 61.44.0081502.9405)
Разработал	Рыбина В.В.	07.22	г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Нансена (КН 61.44.0081502.9405)	Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков
Проверил	Политин И.С.	07.22	г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Нансена (КН 61.44.0081502.9405)	Формат 340х600