

**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	-	2	1	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**  
заявления Карапетяна Мамикона Агаси от 13.08.2019 № 31-93837

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка 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:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	421391,57	2204808,48
2	421390,31	2204808,85
3	421384,91	2204788,31
4	421377,11	2204790,63
5	421377,06	2204790,43
6	421346,87	2204799,20
7	421346,41	2204797,43
8	421344,10	2204798,11
9	421344,59	2204799,75
10	421340,57	2204801,01
11	421343,28	2204810,79
12	421346,03	2204821,91
13	421358,31	2204865,24
14	421403,17	2204853,41

**Кадастровый номер земельного участка (при наличии)**

61:44:0041017:470

**Площадь земельного участка**

3138,00 кв.м

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

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства.

Количество объектов 2 единицы (согласно чертежу).

**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
-	-	-

**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 25.04.2019 № 332 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: пр-кт Сиверса – ул. Текучева – пр-кт Театральный – пер. Грибоедовский – ул. Седова – ул. 7-го Февраля – ул. Нижнебульварная – пер. Державинский – ул. Береговая (в части красных линий)».

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 12.01.2010 № 3 «Об утверждении документации по планировке территории расчетно-градостроительных районов центральной части города Ростова-на-Дону в границах: просп. Сиверса, ул. Текучева, просп. Театральный, ул. Береговая до балки Кизитериновская, южная граница – береговая линия реки Дон»

(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**

Гавриленко Елена Петровна, и.о. главного архитектора города - 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)

М.П.  
(при наличии)

(подпись)

Е.П. Гавриленко

(расшифровка подписи)

**Дата выдачи 05.09.2019**

(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,

Имеющейся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(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 общегородского центра первого типа Ц-1/3/49 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 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону».

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Порядковый номер	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
P.2.02.00	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (малозэтажный многоквартирный жилой дом; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома)	Индивидуальные гаражи, сооружения вспомогательного использования; 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.2.05.00 ✓	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома)	Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; подземные гаражи и наземные автостоянки
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	Не устанавливаются



	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)	
Р.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 помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам)	Не устанавливаются
Р.3.08.03	Оказание услуг связи (размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи)	Не устанавливаются
Р.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 Р.4.27.00)	Не устанавливаются
Р.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
Р.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
Р.3.11.00	Стационарное медицинское обслуживание (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и иные объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре; станции скорой помощи)	Объекты гаражного назначения
Р.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



Р.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
Р.3.14.00	Культурное развитие (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии; здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов)	Устройство площадок для празднеств и гуляний
Р.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
Р.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
Р.3.17.00	Обеспечение научной деятельности (объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые))	Не устанавливаются
Р.3.19.00	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (объекты капитального строительства для оказания ветеринарных услуг без содержания животных)	Объекты гаражного назначения
Р.4.21.00	Деловое управление (объекты капитального строительства для размещения объектов)	Не устанавливаются



	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))	
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.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.4.28.00	Развлечения (объекты капитального строительства для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок)	Не устанавливаются
P.4.29.00	Обслуживание автотранспорта (постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные)	Не устанавливаются
P.5.32.00	Отдых (рекреация) (объекты для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, в том числе спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы, спортивные стрельбища, причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, спортивные базы и лагеря. Объекты для отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, рыбалки и иной деятельности, в том числе базы и палаточные лагеря для проведения экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек; пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуг по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, детские лагеря.	Не устанавливаются



	Объекты, необходимые для создания и ухода за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования; объекты для обустройства мест отдыха на территории озеленения общего пользования)	
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; объекты гражданской обороны)	Не устанавливаются
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
Р.2.01.00	Для индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом)	Индивидуальные гаражи, подсобные сооружения
Р.2.06.00	Объекты гаражного назначения	Автомобильные мойки
Р.4.22.00	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (объекты капитального строительства для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказывающих банковские и страховые услуги, организующих места общественного питания, места, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок))	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
Р.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
Р.4.31.00	Выставочно-ярмарочная деятельность (объекты капитального строительства, сооружения для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности)	Объекты вспомогательного назначения для обслуживания выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)

**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, строений, сооружений	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	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или	Иные показатели

					застроена, ко всей площади земельного участка	региональ- ного значения	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
<b>Р.2.02.00</b>							
-		<u>площадь максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь минимальная, га</u> 0,1;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 23;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 2;	60 ****;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.2.04.00</b>							
-		<u>площадь максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь минимальная, га</u> 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 30;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 8;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 5;	80 ****;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.2.05.00</b>							
2000071 - 313% 1882 x 12 22,5		<u>площадь максимальная, га</u> 2;  <u>площадь минимальная, га</u> 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 42;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 12;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 9;	60 ****;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.3.07.00, Р.3.15.00</b>							
-		<u>площадь максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь минимальная, га</u> Не нормируется;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не нормируется ***;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;	Не нормируетс я;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.3.08.00, Р.3.08.01, Р.3.08.02, Р.3.08.03, Р.3.08.04, Р.3.10.00, Р.3.11.00, Р.3.13.00</b>							
-		<u>площадь максимальная, га</u> Не нормируется;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 42;	40 ****;	-	см. приложен ие №1



	<u>площадь</u> <u>минимальная, га</u> Не нормируется;		<u>количество надземных</u> <u>этажей максимальное</u> 12; <u>количество надземных</u> <u>этажей минимальное</u> 1;			
<b>Р.3.09.00, Р.3.14.00, Р.4.24.00, Р.4.26.00, Р.4.28.00, Р.4.22.00, Р.4.23.00, Р.4.31.00</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь</u> <u>минимальная, га</u> Не нормируется;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 28;  <u>количество надземных</u> <u>этажей максимальное</u> 5;  <u>количество надземных</u> <u>этажей минимальное</u> 1;	80 ****;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.3.12.00, Р.5.32.00, Р.5.33.00</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь</u> <u>минимальная, га</u> Не нормируется;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не нормируется ***;  <u>количество надземных</u> <u>этажей максимальное</u> 5;  <u>количество надземных</u> <u>этажей минимальное</u> 1;	40 ****;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.3.16.00, Р.3.17.00, Р.3.19.00, Р.4.21.00, Р.4.25.00</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь</u> <u>минимальная, га</u> Не нормируется;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 42;  <u>количество надземных</u> <u>этажей максимальное</u> 12;  <u>количество надземных</u> <u>этажей минимальное</u> 1;	80 ****;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.4.27.00</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь</u> <u>минимальная, га</u> 0,05;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 42;  <u>количество надземных</u> <u>этажей максимальное</u> 12;  <u>количество надземных</u> <u>этажей минимальное</u> 3;	80 ****;	-	см. приложен ие №1
<b>Р.4.29.00, Р.2.06.00, Р.8.59.00</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная, га</u> Не нормируется;  <u>площадь</u>	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 42;  <u>количество надземных</u>	Не нормируетс я;	-	см. приложен ие №1

	<u>минимальная, га</u> Не нормируется;		<u>этажей максимальное</u> 12;			
			<u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;			
<b>Р.2.01.00</b>						
<u>ширина минимальная, м</u> 5;	<u>площадь максимальная, га</u> Не нормируется;	<u>примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии, м</u> Не нормируется;	<u>высота максимальная, м</u> 17;	20 *;	-	см. приложение №1
<u>ширина максимальная, м</u> Не нормируется;	<u>площадь минимальная, га</u> 0,02;	<u>примыкающей к границам смежного земельного участка, м</u> 3 **;	<u>количество надземных этажей максимальное</u> 3;	<u>высота минимальная, м</u> Не нормируется;		
			<u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;			
<b>Р.12.70.00, Р.12.70.01, Р.12.70.02</b>						
-	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная, м</u> Не устанавливается;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
	<u>площадь минимальная, га</u> Не устанавливается;		<u>количество надземных этажей максимальное</u> Не устанавливается;			
			<u>количество надземных этажей минимальное</u> Не устанавливается;			

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

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

\*\*\* За исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения, и зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города.

\*\*\*\* При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

Для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к данной зоне, кроме Р.2.01.00, 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:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного	Реквизиты акта, регулирующего использование	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное	Максималь-	Иные	Минималь-	Иные







1	2	3	4	5	6	7	8	9
Принимаются в соответствии со статьями 14-18 Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 №459			См. Приложение №2			Принимаются в соответствии со статьями 4-7 Нормативов градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 №459, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»		
<b>Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности</b>								
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
Принимаются в соответствии со статьями 14-18 Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 №459			См. Приложение №2			Принимаются в соответствии со статьями 4-7 Нормативов градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2017 №459, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»		

### **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 приаэродромных территорий аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3138,00 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 3138,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов определяется в зависимости от местоположения объекта. Коническая поверхность. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

$H = 0.05 \left( \sqrt{(-X - L)^2 + Y^2} - r \right) + H_a + 50\text{м}$ , в соответствии с расчетами согласно нормам годности к эксплуатации аэродромов экспериментальной авиации утвержденных Приказом Минпромторга России от 30.12.2009 №1215.

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

Согласно решению Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.06.2019 №703 «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в границах приаэродромных территорий, установленных Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, ограничения использования земельных участков, находящихся в данных границах, не применяются до внесения сведений о границах и ограничениях в Единый государственный реестр недвижимости.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3138,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность (сектор 1).

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка  $H_{пр} = H_a + 150\text{м}$ , где

$H_{пр}$  - высота поверхности ограничения препятствий;

$H_a$  - высота аэродрома (+13.36м).

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно решению Ростовской-на-Дону городской Думы от 18.06.2019 №703 «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в границах приаэродромных территорий, установленных Департаментом авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, ограничения использования земельных участков, находящихся в данных границах, не применяются до внесения сведений о границах и ограничениях в Единый государственный реестр недвижимости.

W - Земельный участок частично расположен в границах защитной зоны объектов культурного наследия, 100 м (Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ), площадь земельного



участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 2697,00 кв.м;

В соответствии с п.1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

– Земельный участок частично расположен границах водоохранной зоны реки Дон (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 429,00 кв.м;

В соответствии с ч.15 ст. 65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ в границах водоохраных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

– Земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3138,00 кв.м;

До начала проведения земляных работ необходимо представить заключение государственной историко-культурной экспертизы на земельный участок, или на документацию, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или

отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Земельный участок полностью расположен в границах территории объекта культурного (археологического) наследия - Грунтовый некрополь Ростовского городища (Приказ Министерства культуры РО № 368 от 25.07.2013, Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 3138,00 кв.м;

В соответствии с приказом Министерства культуры РО № 368 от 25.07.2013 «Об утверждении границ территории объекта культурного (археологического) наследия регионального значения и правового режима земельных участков в границе территории объекта культурного (археологического) наследия регионального значения «Грунтовый некрополь Ростовского городища» в рамках данного режима в границе территории памятника запрещается:

1) осуществление какой-либо хозяйственной деятельности, связанной с производством земляных работ и капитальным строительством, без согласования с областным органом охраны объектов культурного наследия;

2) строительство и реконструкция зданий, инженерных сооружений и коммуникаций в случае наличия или выявления в результате раскопок археологических объектов, требующих музеефикации. Необходимость музеефикации определяется областным органом охраны объектов культурного наследия по представлению научной организации, осуществляющей изучение памятника;

3) нарушение дернового слоя и выемка грунта на участках, ранее не подвергавшихся перекопке и повреждению, за исключением деятельности, связанной с археологическими исследованиями, а также деятельности, направленной на сохранение и научное изучение памятника;

4) проведение археологических исследований на территории памятника без наличия у исследователя разрешения (открытого листа), выданного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия;

5) применение металлодетекторов, георадаров и других средств приборного поиска, направленных на выявление и сбор археологического материала, без наличия у исследователя разрешения (открытого листа), выданного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия;

б) свалка мусора и бытовых отходов.

- Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода низкого давления (61.44.2.1325), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет - 14,00 кв.м;

Режим использования установлен статьями 3,14-16 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением правительства РФ от 20.11.2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Согласно статьи 14 на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения):

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;



г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

– Земельный участок полностью расположен в границах зоны сохранения исторической планировочной структуры (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной составляет 3138,00 кв.м;

Согласно ч.3 ст.15 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону в границах зоны сохранения исторической планировочной структуры подготовка документации по планировке территории должна вестись с учетом сохранения исторической планировочной структуры.

– Земельный участок полностью расположен в границах зоны композиционного регулирования речного фасада (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 (ред. от 20.08.2019 №730) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной составляет 3138,00 кв.м;

Согласно ч.5 ст.15 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах указанной зоны должно осуществляться в соответствии с градостроительной концепцией развития зоны композиционного регулирования речного фасада, утверждаемой решением Ростовской-на-Дону городской Думы.

Подготовка архитектурных решений в составе проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах указанной зоны выполняется с учетом решения Градостроительного совета, содержащего заключение о соответствии архитектурных решений градостроительной концепции, после ее принятия.

При подготовке проектной документации в границах зоны композиционного регулирования речного фасада необходимо учитывать следующие требования:

1) размещение доминантных объектов допускается в рамках обогащения силуэта речного фасада города при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек в соответствии с утвержденной градостроительной концепцией развития зоны композиционного регулирования речного фасада;

2) использование для комплекса зданий, сооружений на одном земельном участке принципа постепенного понижения этажности к реке Дон или в случае, когда габариты планируемой застройки превышают габариты застройки на смежных земельных участках;

3) ориентирование объектов капитального строительства узкой частью к реке Дон в целях создания прозоров в застройке панорамы речного фасада.

**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
Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск»;  Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия  Территория объекта культурного (археологического) наследия - Грунтовый некрополь Ростовского городища	1	421391,57	2204808,48
	2	421390,31	2204808,85
	3	421384,91	2204788,31
	4	421377,11	2204790,63
	5	421377,06	2204790,43
	6	421346,87	2204799,20
	7	421346,41	2204797,43
	8	421344,10	2204798,11
	9	421344,59	2204799,75
	10	421340,57	2204801,01
	11	421343,28	2204810,79
	12	421346,03	2204821,91
	13	421358,31	2204865,24
	14	421403,17	2204853,41

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
Защитная зона объектов культурного наследия, 100 м	1	421392,46	2204811,92
	2	421403,17	2204853,41
	3	421358,31	2204865,24
	4	421346,03	2204821,91
	5	421343,28	2204810,79
	6	421340,57	2204801,01
	7	421343,46	2204800,11
	8	421343,83	2204801,00
	9	421349,26	2204800,55
	10	421369,99	2204803,31
	11	421389,72	2204810,25

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
Водоохранная зона реки Дон	1	421366,44	2204863,09
	2	421358,31	2204865,24
	3	421346,03	2204821,91
	4	421343,28	2204810,79
	5	421340,57	2204801,01
	6	421343,56	2204800,07
	7	421355,40	2204829,60

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости



такая зона	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления (61.44.2.1325)	1	421403,17	2204853,41
	2	421400,87	2204844,49
	3	421399,39	2204844,87
	4	421401,68	2204853,80

### 7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

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
-	-	-

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

Информация отсутствует

### 9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

АО «Теплокоммунэнерго»

(наименование органа (организации), выдавшего(ей) технические условия подключения (технологического присоединения))

Технические условия № 95 от 27.08.2019

(реквизиты документа, содержащего информацию о технических условиях подключения (технологического подключения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

Теплоснабжение

(вид ресурса, получаемого от сетей инженерно-технического обеспечения)

Технические условия действительны при условии выполнения мероприятий по снятию технических ограничений

(информация о максимальной нагрузке подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

-

(сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

3 года

(срок действия технических условий)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжения и водоотведения не представлены в орган местного самоуправления.

### 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»

## 11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	421408,02	2204852,25
2	421403,17	2204853,41
3	421371,48	2204861,96
4	421358,40	2204865,81
5	421346,03	2204821,91
6	421342,99	2204810,69
7	421338,73	2204796,38

## Приложение №1

Иные показатели	
P.2.02.00, P.2.05.00	
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
P.2.02.00, P.2.04.00, P.2.05.00, P.4.27.00	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	15%; При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.
P.2.04.00, P.2.05.00, P.4.27.00	
Коэффициент использования территории	Для земельных участков и объектов капитального строительства (где более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные») максимальное значение КИТ - 3,3
P.2.04.00	
Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки.	20% от общей площади многоквартирного жилого дома
P.3.07.00, P.3.08.00, P.3.08.01, P.3.08.02, P.3.08.03, P.3.08.04, P.3.09.00, P.3.10.00, P.3.11.00, P.3.12.00, P.3.13.00, P.3.14.00, P.3.15.00, P.3.16.00, P.3.17.00, P.3.19.00, P.4.21.00, P.4.24.00, P.4.25.00, P.4.26.00, P.4.28.00, P.4.29.00, P.2.01.00, P.5.32.00, P.5.33.00, P.2.06.00, P.4.22.00, P.8.59.00, P.4.23.00, P.4.31.00	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не нормируется
P.4.24.00	
Минимальная торговая площадь	не ограничена
P.4.24.00	
Максимальная торговая площадь	5000 кв.м
P.2.06.00	
Количество автомобильных моек	не более двух постов
P.4.22.00	
Минимальная торговая площадь	5000 кв.м
P.4.22.00	
Максимальная торговая площадь	не ограничена
P.12.70.00, P.12.70.01, P.12.70.02	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается
P.4.23.00	
Минимальная торговая площадь	6 кв.м на одно торговое место
P.4.23.00	



Максимальная торговая площадь	200 кв.м на одно торговое место
-------------------------------	---------------------------------

## Приложение №2

Для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых не утверждены 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 рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (% от общей нормы)
	Максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка	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 реконструируемых объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей не устанавливаются при выполнении двух условий:

- 1) сохранения показателя уровня обеспеченности, имеющегося до реконструкции объекта капитального строительства;
- 2) увеличения в ходе реконструкции общей площади объектов капитального строительства не более чем на 30% для территориальных зон Ц-1 и Ц-2 и не более чем на 15% для остальных территориальных зон.

В иных случаях предельные значения устанавливаются аналогично предельным значениям нового строительства.

Для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом 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 земельного участка объекта капитального строительства (% 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 не подлежит установлению
1	2	3
Бизнес-класс	60 мест /1000 чел. (68%)	28 мест /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 нового строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, 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 реконструируемых объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, за исключением объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей не устанавливаются при выполнении двух условий:

1) сохранения показателя уровня обеспеченности, имеющегося до реконструкции объекта капитального строительства;

2) увеличения в ходе реконструкции общей площади объектов капитального строительства не более чем на 15%.

В иных случаях предельные значения устанавливаются аналогично предельным значениям нового строительства.

В границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2, для реконструируемых объектов капитального строительства соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, 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.

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.

Порядковые номера видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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
<u>Р.3.12.00,</u> <u>Р.3.13.00</u>	Образовательные организации, реализующие программы высшего образования (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, институты, университеты, объекты для размещения организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов, обществ знаний и иных объектов для профессионального образования и просвещения)	1 место на 4 преподавателя и сотрудника, занятых в одну смену, + 1 место на 10 студентов*	1 место на 2 преподавателя и сотрудника, занятых в одну смену, + 1 место на 10 студентов*	Не нормируется
	Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых	1 место на 25 м2 общей площади*	1 место на 20 м2 общей площади*	
	Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения	1 место на 3 преподавателя, занятых в одну смену*	1 место на 2 преподавателя, занятых в одну смену*	
<u>Р.4.27.00</u>	Гостиницы высшего разряда	10 мест на 100 мест***	15 мест на 100 мест***	
	Прочие гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	6 мест на 100 мест***	8 мест на 100 мест***	



<u>Р.4.28.00</u>	Объекты капитального строительства для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	1 место на 7 единовременных посетителей	1 место на 4 единовременных посетителей	
	Бильярдные, боулинги	1 место на 4 единовременных посетителей	1 место на 3 единовременных посетителей	
<u>Р.4.26.00</u>	Рестораны и кафе общегородского значения	10 мест на 100 мест	15 мест на 100 мест	
	Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	1 место на 5 посадочных мест	1 место на 4 посадочных мест	
<u>Р.3.14.00</u>	Кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии; здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	10 мест на 100 мест или единовременных посетителей	15 мест на 100 мест или единовременных посетителей	400 м
	Выставочно-музейные комплексы, музеи-заповедники, музеи, галереи, выставочные залы	1 место на 25 единовременных посетителей	1 место на 15 единовременных посетителей	Не нормируется
	Библиотеки	1 место на 8 постоянных мест	1 место на 6 постоянных мест	
<u>Р.5.33.00</u>	Спортивные здания и сооружения с трибунами вместимостью более 500 зрителей / Спортивные комплексы и стадионы с трибунами	3 мест на 100 мест	5 мест на 100 мест	400 м
	Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) - общей площадью менее 1000 м <sup>2</sup> - общей площадью 1000 м <sup>2</sup> и более	1 место на 40 м <sup>2</sup> общей площади, 1 место на 55 м <sup>2</sup> общей площади	1 место на 25 м <sup>2</sup> общей площади, 1 место на 40 м <sup>2</sup> общей площади	Не нормируется
	Муниципальные детские физкультурно-оздоровительные объекты локального и районного уровней обслуживания: - тренажерные залы площадью 150 - 500 м <sup>2</sup> - ФОК с залом площадью 1000 - 2000 м <sup>2</sup> - ФОК с залом и бассейном общей площадью 2000 - 3000 м <sup>2</sup>	1 место на 10 единовременных посетителей, 1 место на 10 единовременных посетителей, 1 место на 7 единовременных посетителей	1 место на 8 единовременных посетителей, 1 место на 10 единовременных посетителей, 1 место на 5 единовременных посетителей	
	Специализированные спортивные клубы и комплексы (теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища)	1 место на 4 единовременных посетителей	1 место на 3 единовременных посетителей	

	Плавательные бассейны	8 парковочных мест на 100 одновременных посещений	8 парковочных мест на 100 одновременных посещений	400 м
	Катки с искусственным покрытием общей площадью более 3000 м <sup>2</sup>	1 место на 7 одновременных посетителей	1 место на 6 одновременных посетителей	Не нормируется
<u>Р.3.15.00</u>	Объекты капитального строительства для отправления религиозных обрядов	2 парковочных места на 50 мест вместимости храма	2 парковочных места на 50 мест вместимости храма	250 м
	Объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы; Объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	1 место на 10 одновременных посетителей, но не менее 10 мест на объект	1 место на 8 одновременных посетителей, но не менее 10 мест на объект	Не нормируется
<u>Р.5.32.00</u> , <u>Р.5.32.02</u>	Парки культуры и отдыха	5 мест на 100 одновременных посетителей	7 мест на 100 одновременных посетителей	400 м
	Пляжи и парки в зонах отдыха	15 место на 100 одновременных посетителей	20 место на 100 одновременных посетителей	400 м
	Лесопарки и заповедники	7 мест на 100 одновременных посетителей	10 мест на 100 одновременных посетителей	Не нормируется
	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	7 мест на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	10 мест на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	250 м
	Береговые базы маломерного флота	10 мест на 100 одновременных посетителей	15 мест на 100 одновременных посетителей	Не нормируется
<u>Р.5.34.00</u> ,	Базы и палаточные лагеря для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок; тропы и дорожки	10 мест на 100 одновременных посетителей	15 мест на 100 одновременных посетителей	400 м
<u>Р.3.17.00</u>	Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые)	10 мест на 100 работающих	15 мест на 100 работающих	Не нормируется





<u>P.9.63.00</u>	Санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); лечебно-оздоровительные лагеря	3 мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала*	5 мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала*	400 м
<u>P.5.35.00</u>	Мотели и кемпинги	По расчетной вместимости	По расчетной вместимости	250 м
	Гостиницы (туристские и курортные)	5 мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	7 мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	Не нормируется
<u>P.7.52.00</u>	Железнодорожные вокзалы	10 мест на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	15 мест на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	
<u>P.7.53.00</u>	Автовокзалы			
<u>P.7.55.00</u>	Аэровокзалы			
<u>P.7.54.00</u>	Речные порты			
<u>P.4.22.00</u> , <u>P.4.31.00</u>	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	1 место на 50 м <sup>2</sup> общей площади	1 место на 40 м <sup>2</sup> общей площади	
	Торговые центры, универмаги	5 мест на 100 м <sup>2</sup> общей площади	7 мест на 100 м <sup>2</sup> общей площади	
<u>P.4.24.00</u>	Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	1 место на 35 м <sup>2</sup> общей площади	1 место на 30 м <sup>2</sup> общей площади	
	Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)	1 место на 70 м <sup>2</sup> общей площади	1 место на 60 м <sup>2</sup> общей площади	
	Магазины с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	5 мест на 100 м <sup>2</sup> общей площади	7 мест на 100 м <sup>2</sup> общей площади	
<u>P.4.23.00</u>	Объекты капитального строительства, сооружения для организации постоянной торговли (рынок, базар)	20 мест на 50 торговых мест	25 мест на 50 торговых мест	150 м
<u>P.6.39.00</u> , <u>P.6.39.01</u> , <u>P.6.40.00</u> , <u>P.6.41.00</u> , <u>P.6.42.00</u> , <u>P.6.43.00</u> , <u>P.6.44.00</u> , <u>P.6.45.00</u> , <u>P.6.46.00</u> , <u>P.6.47.00</u> , <u>P.6.48.00</u> , <u>P.6.49.00</u> , <u>P.6.50.00</u> ,	Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов	7 мест на 100 работающих в двух смежных сменах	10 мест на 100 работающих в двух смежных сменах	250 м
	Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон	1 место на 8 чел., работающих в двух смежных сменах	1 место на 6 чел., работающих в двух смежных сменах	



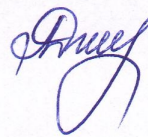
<u>P.3.07.00,</u> <u>P.3.18.00,</u> <u>P.3.18.01,</u> <u>P.5.32.01,</u> <u>P.5.37.00,</u> <u>P.5.38.00,</u> <u>P.6.51.00,</u> <u>P.7.56.00,</u> <u>P.8.57.00,</u> <u>P.8.58.00,</u> <u>P.8.59.00,</u> <u>P.8.60.00,</u> <u>P.9.61.00,</u> <u>P.9.62.00,</u> <u>P.9.62.01,</u> <u>P.9.64.00,</u> <u>P.10.65.00,</u> <u>P.11.66.00,</u> <u>P.11.67.00,</u> <u>P.11.68.00,</u> <u>P.11.69.00,</u> <u>P.12.70.00,</u> <u>P.12.71.00,</u> <u>P.12.72.00,</u> <u>P.12.73.00,</u> <u>P.13.74.00</u>		Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
---	--	----------------	----------------	----------------

\* Места для стоянки (размещения) автотранспортных средств размещаются на соседних участках с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующими порядковым номерам Р.2.06.00, Р.4.29.00 или Р.12.70.00, при условии соблюдения допустимого уровня территориальной доступности стоянок, если их размещение в границах земельного участка противоречит санитарным требованиям, на соответствующем расстоянии.

\*\* Места для стоянки (размещения) автотранспортных средств размещаются на соседних участках с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующими порядковым номерам Р.2.06.00, Р.4.29.00 или Р.12.70.00, при условии соблюдения допустимого уровня территориальной доступности стоянок в случае невозможности размещения требуемого количества мест в границах земельных участков.

\*\*\* Для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующего порядковому номеру Р.4.27.00, применяется минимальное количество мест для стоянки (размещения) автотранспортных средств в границах земельного участка, установленное для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих порядковым номерам Р.2.02.00, Р.2.04.00, Р.2.05.00, в случае если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные».

**Начальник отдела подготовки  
градостроительных планов  
земельных участков**



**О.А. Диянова**

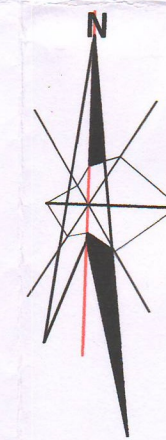
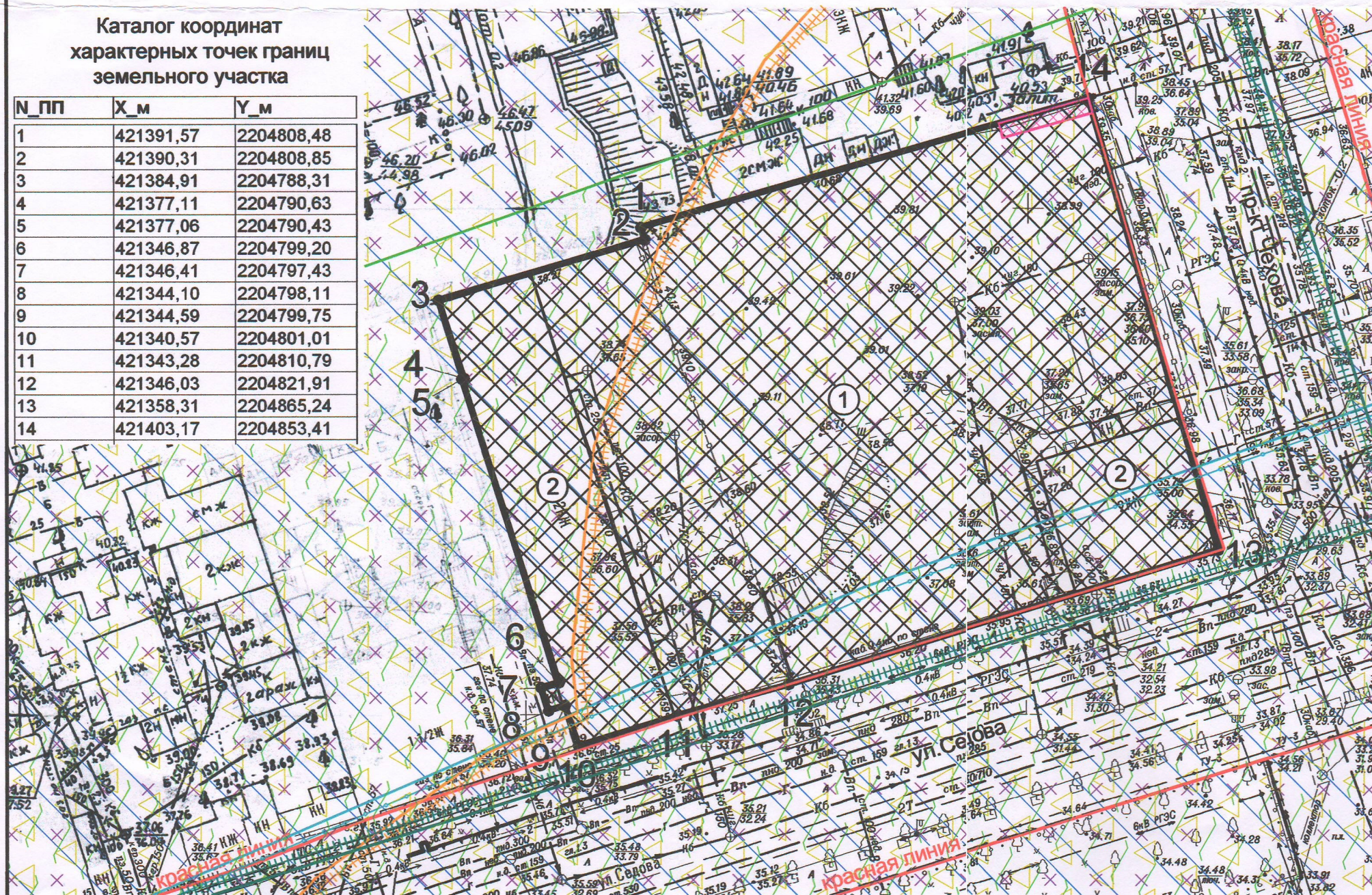


# Чертеж градостроительного плана земельного участка

# Ситуационный план

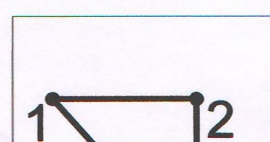
Каталог координат  
характерных точек границ  
земельного участка

N_ПП	X_м	Y_м
1	421391,57	2204808,48
2	421390,31	2204808,85
3	421384,91	2204788,31
4	421377,11	2204790,63
5	421377,06	2204790,43
6	421346,87	2204799,20
7	421346,41	2204797,43
8	421344,10	2204798,11
9	421344,59	2204799,75
10	421340,57	2204801,01
11	421343,28	2204810,79
12	421346,03	2204821,91
13	421358,31	2204865,24
14	421403,17	2204853,41

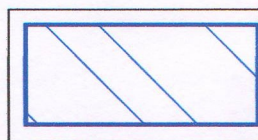


Земельный  
участок

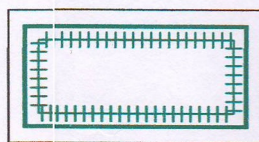
## Условные обозначения



Границы земельного участка с номерами характерных точек



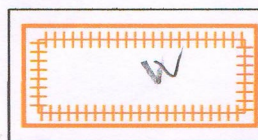
Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск»



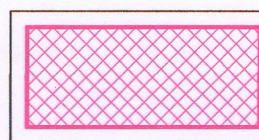
Граница территории объекта культурного (археологического) наследия - Грунтовый некрополь Ростовского городища



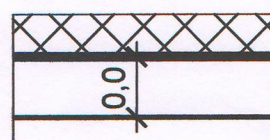
Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства



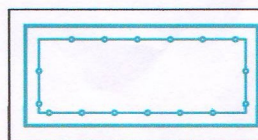
Граница защитной зоны объектов культурного наследия, 100 м



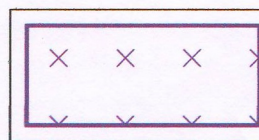
Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления (61.44.2.1325)



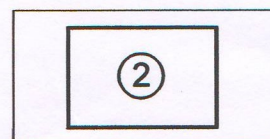
Минимальные отступы от границ земельного участка



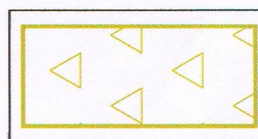
Граница водоохранной зоны р. Дон



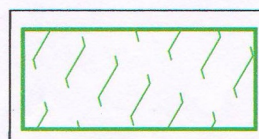
Зона сохранения исторической планировочной структуры



Объект капитального строительства



Зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия



Зона композиционного регулирования речного фасада

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, имеющейся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Департамента.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону в сентябре 2019 года.

Утверждаю:

И.о. главного архитектора города -  
директора Департамента

Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка от 05.09.2019 № RU61310000/2145



Е.П. Гавриленко

					Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону				
					Зона общегородского центра первого типа Ц-1/3/49 подзона Б				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата				
Нач.отдела	Дьянова О.А.			<i>Дьянова</i>	09.19	Земельный участок по адресу:	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Тенученю Е.М.			<i>Тенученю</i>	09.19	г.Ростов-на-Дону, Кировский район, ул.Седова (КН61:44:0041017:470)			
Проверил	Насон А.А.			<i>Насон</i>	09.19	Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500	Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков		