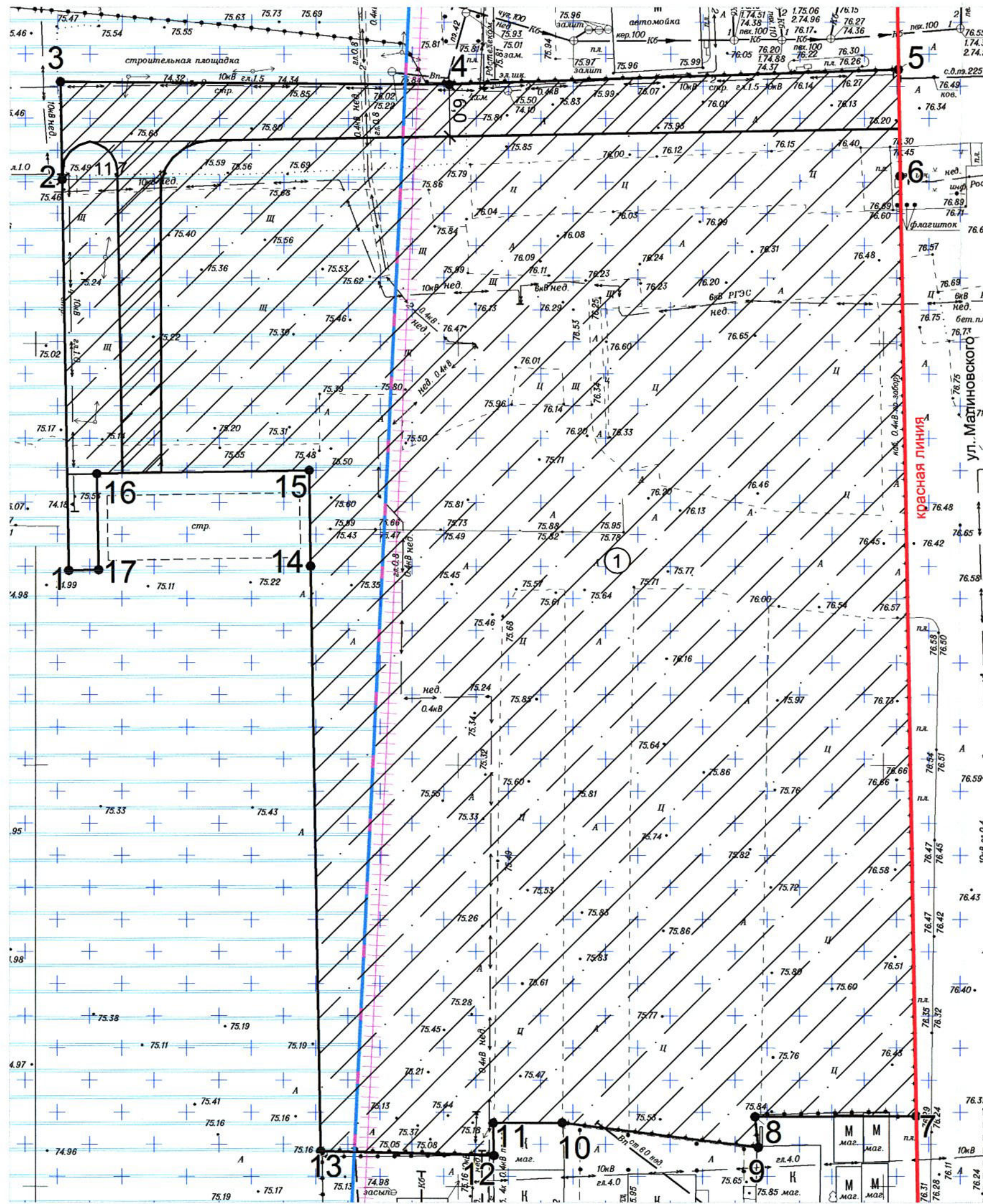
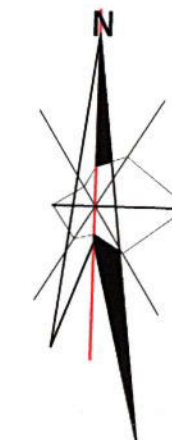


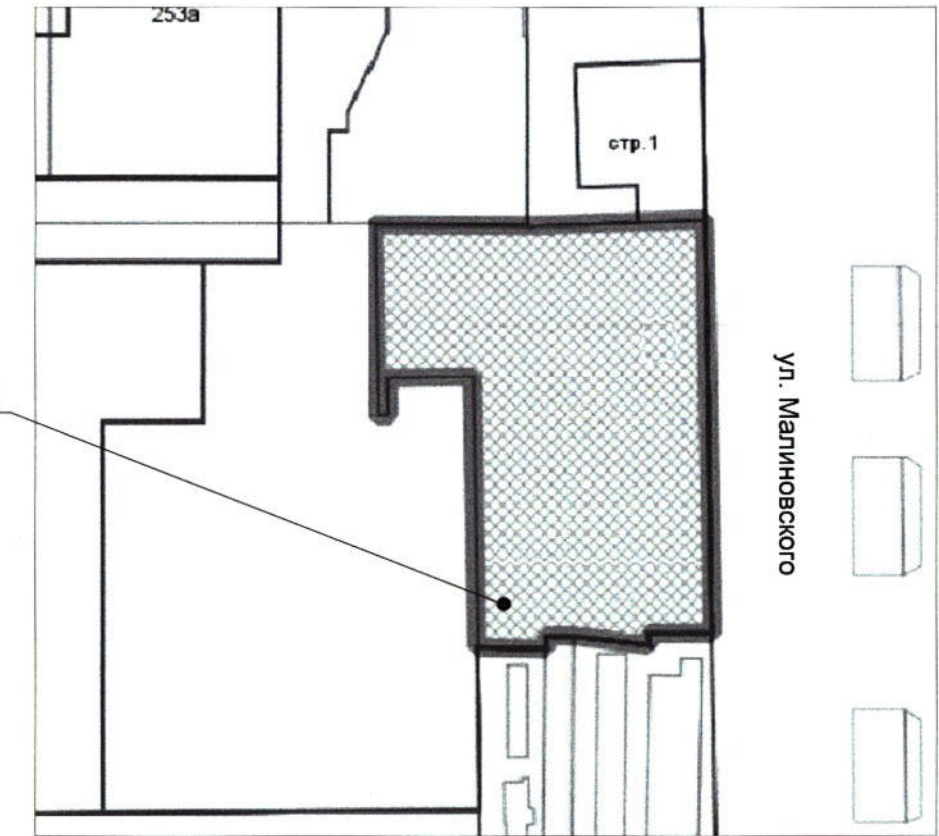
# Чертеж градостроительного плана земельного участка



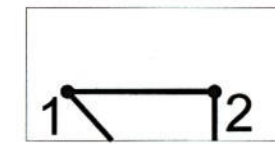
## Ситуационный план



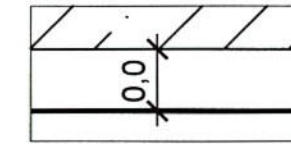
Земельный участок



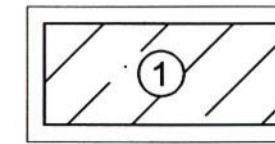
### Условные обозначения



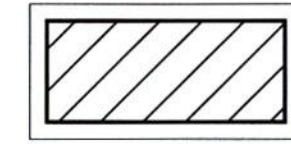
Границы земельного участка с номерами характерных точек



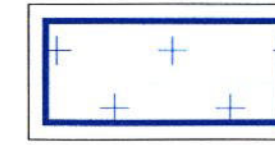
Минимальные отступы от границ земельного участка



Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории



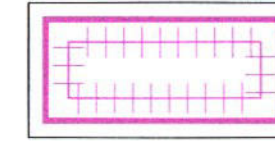
Границы публичных сервитутов



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



Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений



Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города; Граница зоны №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО «Югео» в январе 2023 года.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону в мае 2023 года.

Утверждаю:

Директор Департамента

Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка от 18.05.2023 № РО-51-3-10-0-00-2023-0838-0



Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону						
Зона общественно-жилой застройки ОЖ/8/4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	
Нач. отдела	Диянова О.А.				05.23	
Разработал	Лозгунова Н.К.				05.23	
Проверил	Иваненко А.В.				05.23	
Земельный участок по адресу : г.Ростов-на-Дону, Советский р-н, ул. Малиновского (КН 61:44:0000000:181108)				Стадия	Лист	Листов
Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500				Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков		



**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 3 - 0 8 3 8 - 0

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**  
заявления ООО «СЗ СК10 №9» от 27.04.2023 № 2701050962

(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	423334,92	2196246,64
2	423381,41	2196247,01
3	423393,01	2196247,11
4	423391,56	2196293,05
5	423392,00	2196346,00
6	423379,34	2196345,90
7	423267,62	2196344,99
8	423268,05	2196325,97
9	423264,40	2196326,26
10	423267,87	2196303,26
11	423268,07	2196295,19
12	423264,21	2196295,17
13	423265,21	2196274,59
14	423334,69	2196275,16
15	423346,09	2196275,25
16	423346,29	2196250,25
17	423334,89	2196250,16

**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

61:44:0000000:181108

**Площадь земельного участка**

10188,00 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
-	423384,95	2196345,94
-	423385,61	2196264,57
-	423385,83	2196250,36
-	423385,43	2196249,13
-	423384,74	2196248,08
-	423383,68	2196247,31
-	423381,41	2196247,01
-	423346,32	2196246,73
-	423346,29	2196250,25
-	423346,09	2196275,25
-	423334,69	2196275,16
-	423268,92	2196274,62
-	423265,21	2196274,59
-	423264,21	2196295,17
-	423268,07	2196295,19
-	423267,87	2196303,26
-	423264,40	2196326,26
-	423268,05	2196325,97
-	423267,62	2196344,99

## 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 Мэра города Ростова-на-Дону от 06.04.2007 № 350 «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки района «Ливенцовский» (ред. от 06.08.2007).

- Постановление Мэра города Ростова-на-Дону от 03.10.2007 № 1000 «Об утверждении документации по планировке и межеванию территории жилой застройки района «Ливенцовский».

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023).

(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

Мельников Глеб Владимирович,

директор 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)

Г.В. Мельников

(расшифровка подписи)



Дата выдачи 19.05.2023

(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», январь 2023 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 общественно-жилой застройки ОЖ/8/4. 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 25.04.2023);  
- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023).

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка****Основные виды разрешенного использования земельного участка:**

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);  
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);  
Государственное управление (3.8.1);  
Банковская и страховая деятельность (4.5)

**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	Минимальные отступы от	Предельное количество этажей и	Максимальный	Требования к архитек-	Иные показа-



земельных участков, в том числе их площадь			границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	турным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	тели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га	4	5	6	7	8
<b>2.1.1</b>							
-		<u>площадь максимальная,</u> га 1;  <u>площадь минимальная,</u> га 0,1;	-	<u>высота максимальная,</u> м 20;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 2;	40;	-	см. приложение №1
<b>2.5</b>							
-		<u>площадь максимальная,</u> га 2;  <u>площадь минимальная,</u> га 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> м 33;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 8;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 5;	60;	-	см. приложение №1
<b>2.6</b>							
-		<u>площадь максимальная,</u> га 2;  <u>площадь минимальная,</u> га 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> м 80*;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 25*;  <u>количество</u>	60;	-	см. приложение №1

			<u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 9;			
<b>2.7.1, 4.9, 8.3</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
<b>2.7.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га 0,003;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 5;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 1;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
<b>3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 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 устанавливается;	-	см. приложение №1
<b>3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5, 3.10.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 80 *;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 25 *;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	60;	-	см. приложение №1
<b>3.5.1</b>						



-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м 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>	60;	-	см. приложение №1
<b>3.6.1, 3.6.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10</b>						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м 25;</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>	60;	-	см. приложение №1
<b>3.6.2</b>						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м 6;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 2;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;</p>	20;	-	см. приложение №1
<b>4.7</b>						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м 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>	60;	-	см. приложение №1
<b>4.9.2, 12.0.1, 12.0.2</b>						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается;</p> <p><u>количество</u></p>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1

	я;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается; я;		<u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> Не устанавливается;			
<b>5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается; я;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>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;	60;	-	см. приложен ие №1

\* 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.

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

В отношении многоквартирных домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605, требования к минимальной площади земельных участков для видов разрешенного использования с кодами 2.1.1 и 2.5 не распространяются.

#### **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 не устанавливается	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 (или) предельная высота здания, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади и земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади и 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	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

№ \_\_\_\_\_ Не имеется \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Не имеется \_\_\_\_\_,  
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)  
 инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_ Не имеется \_\_\_\_\_



### 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 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023)								
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 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023)								

### 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 10188,00 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 10188,00 кв.м.

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.2101). Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Частный сервитут, срок действия с 23.11.2021 (бессрочно); Соглашение об установлении сервитута земельного участка от 18.10.2021, ООО «Фортуна-1».

#### **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)  Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.2101)	1	423334,92	2196246,64
	2	423381,41	2196247,01
	3	423393,01	2196247,11
	4	423391,56	2196293,05
	5	423392,00	2196346,00
	6	423379,34	2196345,90
	7	423267,62	2196344,99
	8	423268,05	2196325,97
	9	423264,40	2196326,26
	10	423267,87	2196303,26
	11	423268,07	2196295,19
	12	423264,21	2196295,17
	13	423265,21	2196274,59
	14	423334,69	2196275,16



1	2	3	4
	15	423346,09	2196275,25
	16	423346,29	2196250,25
	17	423334,89	2196250,16

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 № 361. Площадь – 0,0865 га

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
	423392,00	2196346,00
	423391,56	2196293,05
	423391,98	2196279,88
	423393,01	2196247,11
	423381,41	2196247,01
	423383,68	2196247,31
	423384,74	2196248,08
	423385,43	2196249,13
	423385,83	2196250,36
	423385,51	2196251,26
	423385,02	2196252,16
	423384,26	2196252,90
	423383,32	2196253,38
	423382,22	2196253,55
	423346,27	2196253,26
	423346,23	2196257,86
	423380,61	2196258,63
	423382,42	2196259,26
	423383,65	2196260,13
	423384,73	2196261,46
	423385,34	2196262,82
	423385,61	2196264,57
	423384,95	2196345,94

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

Информация отсутствует

## 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	информация не предоставлена в орган местного самоуправления, в срок установленный частью 7 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ



АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 30 м3/сутки водоотведение - 30 м3/сутки
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**

**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
-	2	3
	423262,63	2196344,97
	423396,99	2196346,08

### Приложение №1

#### Иные показатели

**В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 № 361:**

**Наименование объекта капитального строительства (№ объекта по проекту планировки территории 1-1):**

Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой

**Наименование и вместимость (min-max) встроенных помещений социального назначения:**

помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы), вместимостью 100-240 человек; общественные помещения (помещения обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением, вместимостью не менее 2 человека

**Этажность max\*:** 25

**Количество этажей (в том числе подземных), max\*:** 26 (1)

**Площадь застройки, надземной части (подземной части), min-max, кв.м:** 3900.00-4500.00 (7500.00-8659.80)

**Процент застройки надземной части (подземной части), min-max, %:** 38.2-44.2 (73-85)

**Общая площадь (в том числе общая площадь квартир), min-max, кв.м:** 72032.00-74032.00 (46910.00-47160.00)

**Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, кв.м:** 3000.00-3600.00 (-)

**Общая площадь подземной части, min-max, кв.м:** 7200.00-8300.00

**Площадь участка, нормативная / фактическая min-max, (в том числе площадь публичных сервитутов), га:** 0.75-0.76 / 1,02 (0,0865)

**Население, человек, min-max:** 1106-1112

**Примечание:** жилобеспеченность - 40 кв.м/чел; вместимость автостоянки - 240-260 мест, в том числе зависимых 68- 88 мест

\* указаны показатели максимальной этажности и количества этажей, в том числе подземных.

**Минимальные показатели этажности и количества этажей должны соответствовать градостроительному регламенту территориальной зоны**

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 Ростова-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 Ростова-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 противоположного 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.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке в границах территориальной зоны ОЖ допускается при условии, если суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны\*, составляет не менее 40% от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны (если такая зона или подзона не превышает размера элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон)), включая планируемые к строительству, реконструкции объекты капитального строительства.

При этом расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны рассчитывается с учетом процентного соотношения площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, размещаемых в объектах капитального строительства иного назначения, по следующей формуле:

$\Sigma S_{\text{застр.о.н.расч.}} = \Sigma (S_{\text{застр.и.н.}} \times n) + \Sigma S_{\text{застр.о.н.}}$ , где:

$\Sigma S_{\text{застр.о.н.расч.}}$  - расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны;

$S_{\text{застр.и.н.}}$  - площадь застройки объекта капитального строительства иного назначения (многоквартирные жилые дома, объекты коммунального обслуживания, объекты обслуживание автотранспорта);

$n$  - отношение площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в объекте капитального строительства иного назначения к общей площади помещений объекта капитального строительства иного назначения\*\*;

$\Sigma S_{\text{застр.о.н.}}$  - суммарная площадь застройки отдельно стоящих объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны.

При разработке документации по планировке территории в границах территориальной зоны или подзоны допускается уменьшать суммарную площадь застройки объектов общественного назначения до 20% от площади застройки всех объектов в границах территориальной зоны или подзоны при условии сохранения в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) не менее 40% суммарной площади застройки объектами общественного назначения от площади застройки всех объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон). При уменьшении суммарной площади застройки объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны, площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме общественного назначения не должна быть менее 10% от общей площади многоквартирного жилого дома в границах земельного участка.

\* Площадь застройки существующих объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны и(или) в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон), определяется по контуру объектов капитального строительства, отображаемых на топографических планах в масштабе 1:500, внесенных в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности города Ростова-на-Дону.

\*\* Для малозэтажного и многоэтажного многоквартирного жилого дома  $n = 0...0,15$ , для среднетэтажного многоквартирного жилого дома  $n = 0...0,2$ .

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,

Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	15
---	----

2.6

Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки (Площадь застройки существующих объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны и(или) в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон), определяется по контуру объектов капитального строительства,	15% от общей площади многоквартирного жилого дома
---	---



отображаемых на топографических планах в масштабе 1:500, внесенных в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности города Ростова-на-Дону)	
3.1.1, 3.8.1, 4.5	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается

## Приложение №2

Для объектов нового строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 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 кодам 2.1.1, 2.5, 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 кодам 2.1.1, 2.5, 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 кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, а также существующих объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 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 кодам 2.1.1, 2.5, 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 кодам 2.1.1, 2.5, 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 2.1.1, 2.5, 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
4.1, 4.5	Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	1 место на 60 м <sup>2</sup> общей площади	1 место на 50 м <sup>2</sup> общей площади	Не нормируется
	Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения: - с операционными залами - без операционных залов	- 1 место на 35 м <sup>2</sup> общей площади - 1 место на 60 м <sup>2</sup> общей площади	- 1 место на 30 м <sup>2</sup> общей площади - 1 место на 55 м <sup>2</sup> общей площади	
3.1.1		Не нормируется	Не нормируется	
3.2, 3.8	Учреждения органов государственной власти, органы местного самоуправления; Объекты капитального строительства для оказания гражданам социальной помощи:	1 место на 220 м <sup>2</sup> общей площади*	1 место на 200 м <sup>2</sup> общей площади*	



	службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций (благотворительных организаций, клубов по интересам)			
	Административно-управленческие учреждения, иностранные представительства, представительства субъектов Российской Федерации, здания и помещения общественных организаций	1 место на 120 м2 общей площади	1 место на 100 м2 общей площади	
	Здания судов общей юрисдикции	По СП 152.13330	По СП 152.13330	

\* Места для стоянки (размещения) автотранспортных средств размещаются на соседних участках с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующими кодам 2.7.1, 4.9, 12.0, при условии соблюдения допустимого уровня территориальной доступности стоянок, если их размещение в границах земельного участка противоречит санитарным требованиям, на соответствующем расстоянии.

**Начальник отдела подготовки  
градостроительных планов  
земельных участков**



**О.А. Дьянова**