

Подготовлен взамен градостроительного плана земельного участка от 29.10.2009 №RU61310000-1020090880000197 в соответствии со ст.57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации

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	2	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления ООО «Цетера» от 30.10.2018 № 91-41484

(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	421688,96	2206403,52
2	421697,76	2206436,05
3	421778,95	2206422,64
4	421769,31	2206378,88
5	421763,20	2206380,28
6	421762,01	2206375,64
7	421733,96	2206384,01
8	421735,93	2206391,90
9	421721,73	2206395,49
10	421720,05	2206390,54
11	421704,18	2206394,77
12	421705,42	2206399,66
13	421699,05	2206401,35

Кадастровый номер земельного участка (при наличии)

61:44:0032403:19

Площадь земельного участка

3428,00 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства.

Количество объектов 1 единица.

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

Проект планировки территории не утвержден

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

Документация по планировке территории не утверждена

(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

Илюгин Роман Борисович, главный архитектор города - 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)

Р.Б. Илюгин /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 23.11.2018

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

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

Имеющейся в информационной системе обеспечения
градостроительной деятельности

Департамента архитектуры и градостроительства
города Ростова-на-Дону

1: 500,

(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 многофункциональной общественно-жилой застройки ОЖ/7/06 подзона В. 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 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 14.08.2018 №543)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)
<p>многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания</p>	<p>дворы общего пользования в составе: площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы, проезды и проходы к зданию; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные подземные автостоянки</p>
<p>специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения</p>	<p>территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией объекта капитального строительства, соответствующего основному виду использования земельного участка; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.)</p>
<p>внутриквартальная территория, дворовая территория</p>	<p>внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей, автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения</p>
<p>внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки, спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для сбора мусора, площадки для хозяйственных целей,</p>	<p>не устанавливаются</p>

автостоянки, индивидуальные гаражи, площадки благоустройства и озеленения	
территории общего пользования: площади, проспекты, улицы, переулки, проезды, тупики, набережные, скверы, парки, бульвары, территории озеленения	не устанавливаются
земельные участки для временного размещения нестационарных объектов, автостоянки плоскостные	не устанавливаются
земельные участки для устройства входных узлов зданий	не устанавливаются
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки, фонтаны, малые архитектурные формы	не устанавливаются
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки
театры, кинотеатры, концертные залы, залы для встреч и собраний, универсальные зрительные залы	гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
клубы (Дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки, музеи	гостевые автостоянки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны	гостевые автостоянки
учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки вместимостью по расчету, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны, сады, лабораторные и учебно-лабораторные корпуса, студенческие профилактории, здания и сооружения для размещения служб охраны и

	наблюдения, площадки для сбора мусора
научно-исследовательские учреждения без производственной базы либо с базой, не требующей установления санитарно-защитной зоны	хозяйственные постройки, встроенные и (или) пристроенные здания (помещения) для организации дошкольного воспитания детей, гаражи служебного автотранспорта, гостевые автостоянки, лаборатории, площадки для сбора мусора, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки
объекты социального обеспечения населения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для занятий физкультурой и спортом, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
здания для объектов, обслуживающих население (объекты бытового обслуживания)	гостевые автостоянки
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
фитнес-клубы, бани, сауны общего пользования	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, бассейны, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
магазины, специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
выставочные залы и комплексы	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения инженерного обеспечения
физкультурно-спортивные и (или) спортивно-зрелищные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры	раздевалочные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения служб охраны и наблюдения
службы доставки питания по заказу	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, склады инвентаря, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта	не устанавливаются
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
объекты связи, инженерной и (или) транспортной инфраструктуры, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, объекты гражданской обороны, объекты коммунального хозяйства и общего пользования (общественные туалеты, места сбора мусора и др.), зеленые насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	не устанавливаются
линейные объекты: линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, велосипедные дорожки, железнодорожные линии, линии уличного освещения, контактные сети трамвайных и троллейбусных линий, линии метрополитена	не устанавливаются
подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения	проезды, проходы, сооружения локального инженерного обеспечения, встроенные и (или) пристроенные объекты автосервиса (посты ТО и ТР, диагностирования и регулировочных работ, мойки) и (или) иного нежилого назначения
организация строительных работ	не устанавливаются
зеленые насаждения	не устанавливаются

<p>для комплексного освоения в целях жилищного строительства (применяется при постановке земельного участка на кадастровый учет, сформированного из состава земель муниципального городского округа, полномочия на которые не разграничены и который формируется для цели предоставления с торгов)</p>	<p>объекты благоустройства и озеленения, площадки для отдыха, спортивные и детские игровые площадки, хозяйственные постройки и площадки, объекты инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора, внутриквартальные проезды, пешеходные дорожки</p>
<p>подпорная стена</p>	<p>не устанавливаются</p>
<p>земельные участки для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях</p>	<p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного – космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские, метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)</p>
<p>общественное управление (объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; объекты капитального строительства, предназначенные 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)</p>	<p>не устанавливаются</p>
<p>деловое управление (объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью 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>	<p>не устанавливаются</p>
<p>банковская и страховая деятельность (объекты капитального строительства, предназначенные</p>	<p>не устанавливаются</p>

для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги)	
образование и просвещение, в том числе дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование (объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	не устанавливаются

Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к условно разрешенным)
автосервис	магазины сопутствующих товаров, автомойки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автозаправочные станции для заправки легкового транспорта жидким моторным топливом (бензин, дизельное топливо), автоматические блочные АЗС, автомобильные газонаполнительные компрессорные станции (АГНКС)	магазины, кафе, автомойки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты, локальные очистные сооружения, проезды, проходы
автомойки	магазины сопутствующих товаров, автосервис, локальные очистные сооружения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, общественные туалеты
рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес"	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения
общежития	территории общего пользования в составе: площадки для занятия физкультурой и спортом, для хозяйственных целей, в т.ч. площадки для мусоросборников, открытые гостевые автостоянки, проезды, проходы к зданию, озеленение; встроенные, встроенно-пристроенные,

	пристроенные помещения, связанные с эксплуатацией общежития; объекты коммунального хозяйства для инженерного обеспечения здания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация, объекты коммунального обслуживания и т.д.);
--	--

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 застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
не ограничены		<u>максимальная</u> не ограничено <u>минимальная</u> не ограничено	<u>минимальный</u> отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки - 1 м (для объектов капитального строительства, являющихся смежными по отношению к земельным участкам, предназначенных для индивидуального жилищного строительства)	<u>этажность (количество наземных этажей)</u> <u>максимальная</u> - не ограничено, за исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения; <u>минимальная</u> - 4 - для многоквартирных жилых домов;	<u>максимальный</u> не ограничено <u>минимальный</u> не ограничено	-	см. приложение №1

1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства

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

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

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

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует от Информация отсутствует
 (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому 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
-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 частично расположен в границах охранной зоны тепломагистрали № 10 ООО «ЛУКОЙЛ-Теплотранспортная компания» (61.44.2.614), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 677,00 кв.м;

Согласно Приказу Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» №197 от 17.08.1992г в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче - смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно - активных веществ и горюче - смазочных материалов; проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам;
- открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции;
- разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей;
- тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно - разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

– Земельный участок полностью расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3428,00 кв.м;

Мероприятия на территории зон санитарной охраны (ЗСО) подземных источников водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", в том числе:

- Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"), в том числе:

- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

– Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3428,00 кв.м;

Согласно ч. 1 ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с положениями ч. 2 ст. 34 Федерального закона зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

– Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий аэродромов: «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-Северный», «Роствертол» г. Батайск (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.04.2007 № 251 «Об утверждении Генерального плана города Ростова-на-Дону на 2007 – 2025 годы»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3428,00 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 частично расположен в границах зоны воздушных подходов аэродрома «Аэропорт «Ростов-на-Дону» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2880,68 кв.м;

В рамках согласования, предусмотренного 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 приаэродромных территорий или 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 частично расположен в границах зоны композиционного регулирования (охрана речного фасада) (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 №87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3294,46 кв.м;

В соответствии с ч.17 ст. 20 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону зона композиционного регулирования застройки как зона охраны речного фасада города предполагает следующий характер реконструкции:

- 1) сохранение устойчивых элементов исторической планировки и существующих параметров улиц;
- 2) закрепление существующих отдельных зданий-памятников и обеспечение благоприятных условий их обзора;
- 3) обеспечение низкой плотности кварталов жилой застройки при новом строительстве для создания прозоров в застройке панорамы речного фасада, максимального озеленения, создания экокоридоров и экосистем и организации буферной зоны застройки кварталов, насыщенных памятниками, и участков нового строительства в историческом центре;
- 4) защита зданий-памятников от динамических воздействий при новом строительстве и реконструкции кварталов застройки;
- 5) при ограничении высоты новой застройки предусматривают постепенное понижение этажности к реке;
- 6) восстановление и сохранение элементов благоустройства застройки кварталов, освобождение от асфальтобетонного и возвращение исторического покрытия проезжей части и тротуаров;

7) предпочтительна новая застройка с применением малоэтажных зданий с уступчатой блокировкой, расчлененными фасадами, организованными в живописные группы с курдонерами и разрывами.

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
Охранная зона тепломагистрали № 10 ООО «ЛУКОЙЛ-Теплотранспортная компания» (61.44.2.614)	1	421697,76	2206436,05
	2	421778,95	2206422,64
	3	421697,97	2206406,65
	4	421696,79	2206401,84
	5	421689,40	2206403,42
	6	421690,56	2206408,11
	7	421692,10	2206414,42
	8	421691,92	2206414,46
	9	421777,85	2206417,65
	10	421755,96	2206420,96
	11	421739,94	2206423,29
	12	421722,31	2206426,34
	13	421705,49	2206429,26
	14	421705,18	2206427,04
	15	421703,01	2206427,28
	16	421701,71	2206422,02
	17	421702,51	2206421,83
	18	421700,26	2206412,48
	19	421699,43	2206412,68

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
Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения; Зона регулирования застройки; Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-Северный», «Роствертол» г. Батайск	1	421688,96	2206403,52
	2	421697,76	2206436,05
	3	421778,95	2206422,64
	4	421769,31	2206378,88
	5	421763,20	2206380,28
	6	421762,01	2206375,64
	7	421733,96	2206384,01
	8	421735,93	2206391,90
	9	421721,73	2206395,49
	10	421720,05	2206390,54
	11	421704,18	2206394,77
	12	421705,42	2206399,66
	13	421699,05	2206401,35

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
Зона воздушных подходов аэродрома «Аэропорт «Ростов-на-Дону»	1	421688,96	2206403,52
	2	421699,05	2206401,35
	3	421705,42	2206399,66
	4	421704,18	2206394,77
	5	421720,05	2206390,54
	6	421721,73	2206395,49
	7	421735,93	2206391,90
	8	421733,96	2206384,01
	9	421747,36	2206380,01
	10	421777,37	2206422,90
	11	421697,76	2206436,05

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Зона композиционного регулирования (охрана речного фасада)	1	421688,96	2206403,52
	2	421699,05	2206401,35
	3	421705,42	2206399,66
	4	421704,93	2206397,73
	5	421720,68	2206392,40
	6	421721,73	2206395,49
	7	421735,93	2206391,90
	8	421734,86	2206387,61
	9	421762,67	2206378,21
	10	421763,20	2206380,28
	11	421769,31	2206378,88
	12	421778,95	2206422,64
	13	421697,76	2206436,05

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»;
ООО «Ростовские тепловые сети»

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

Письмо № 4453 от 09.11.2018;
Письмо № 01-2241 от 09.11.2018

(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)

Техническая возможность подключения отсутствует

(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)

-

(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	421714,32	2206427,98
2	421782,83	2206417,02

Приложение №1

Иные показатели	
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках минимальное	не ограничено
Расстояние от границ места размещения строящегося и (или) реконструируемого объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках максимальное	не ограничено
Отступ застройки от красной линии улицы	определяется утвержденными в составе проекта межевания линиями отступа от красных линий, установленных проектом планировки (при наличии утвержденной документации по планировке территории) и (или) материалами по обоснованию места и возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке
Устройство ограждений земельных участков	допускается только для земельных участков культовых

	учреждений, учреждений образования, здравоохранения, отдельно стоящих зданий банков, научно-исследовательских учреждений, зданий для размещения органов правопорядка, физкультурно-спортивных комплексов, мемориальных комплексов, рынков
Максимальная высота ограждений земельных участков	1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости высоты более 0,5 м)
Протяженность здания по фасаду	не ограничено
Площадь торгового зала магазина минимальная	не ограничено
Площадь торгового зала магазина максимальная	5000 кв.м
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов минимальная	не ограничено
Общая выставочная площадь выставочных залов и комплексов максимальная	2000 кв.м
Вместимость гаражей и плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках минимальная	10
Вместимость гаражей и плоскостных открытых автостоянок на отдельных земельных участках максимальная	не ограничено
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения минимальная	10 (Открытая плоскостная) 51 (Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами, Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами)
Вместимость подземных, подземно-наземных, наземных одно- и многоуровневых открытых и (или) закрытых автостоянок, в том числе: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения максимальная	50 (Открытая плоскостная) 100 (Многоуровневая открытая, в том числе с подземными этажами) 300 (Многоуровневая закрытая, в том числе с подземными этажами)
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке минимальное	1
Количество постов автосервиса и (или) автосервиса при автомойке максимальное	5
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе минимальное	1
Количество постов автомойки и (или) автомойки при автозаправочной станции, и (или) автомойки при автосервисе максимальное	2
Площадь торгового зала продовольственных и промтоварных магазинов, универсальных магазинов (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) минимальная	не ограничено
Площадь торгового зала продовольственных и промтоварных магазинов, универсальных магазинов (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами) максимальная	5000 кв. м
Площадь рынка продовольственных и непродовольственных товаров минимальная	не ограничено
Площадь рынка продовольственных и непродовольственных товаров максимальная	2000 кв.м
Площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес" минимально	не ограничено
Площадки для торговли продовольственными и непродовольственными товарами "с колес" максимально	500 кв.м
Коэффициент застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, максимальный	0,4 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами); 0,6 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами в условиях реконструкции) - в

		условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15 СП 42.13330.2016.
Коэффициент застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, минимальный		не ограничено
Коэффициент плотности застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, максимальный		2,5 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами); 2,5 (для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами в условиях реконструкции) - в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15 СП 42.13330.2016.
Коэффициент плотности застройки участка, расположенного в границах зоны регулирования застройки, минимальный		не ограничено
Площадь зеленых насаждений жилых микрорайонов(кварталов)	жилых	6 кв.м./чел, но не менее 25% площади жилых районов (кварталов)

**Начальник отдела подготовки
градостроительных планов
земельных участков**



О.А. Диянова