

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 - 2 1 8 9 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления ООО «МКЦ-Девелопмент» от 17.10.2023 № 1091-57772

(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	424040,24	2205174,80
2	424043,04	2205179,62
3	424045,41	2205178,30
4	424091,09	2205269,39
5	424106,56	2205312,48
6	424092,80	2205318,13
7	424081,84	2205322,11
8	424080,81	2205322,52
9	424078,39	2205323,65
10	424078,88	2205330,14
11	424080,63	2205352,76
12	424027,97	2205180,09

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

61:44:0040206:348

Площадь земельного участка

4410,00 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
	424106,56	2205312,48
	424091,09	2205269,39
	424045,41	2205178,30
	424043,04	2205179,62
	424042,70	2205179,04
	424029,12	2205183,85
	424070,76	2205320,39
	424076,94	2205318,49
	424077,42	2205318,35
	424077,91	2205318,25
	424078,36	2205318,17
	424078,81	2205318,11
	424079,21	2205318,08
	424079,61	2205318,06
	424080,48	2205318,04
	424080,95	2205318,04
	424081,41	2205318,06
	424081,87	2205318,10
	424082,22	2205318,15
	424082,57	2205318,21
	424082,91	2205318,28
	424083,22	2205318,35
	424083,58	2205318,45
	424083,94	2205318,57
	424084,69	2205318,85
	424085,31	2205319,15
	424085,91	2205319,49
	424086,47	2205319,85
	424086,99	2205320,24

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

Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пр-кт Театральный – ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги, и проект межевания в границах: пр-кт Театральный – южная граница существующих земельных участков в створе ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги»

(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)



(подпись)

Г.В. Мельников /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 02.11.2023

(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», август 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 перспективного освоения второго типа ПО-2/3/1. 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 24.10.2023);
- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пр-кт Театральный – ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги, и проект межевания в границах: пр-кт Театральный – южная граница существующих земельных участков в створе ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги»

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

хранение автотранспорта (2.7.1);
служебные гаражи (4.9);
предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

-

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

-

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, 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					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га	4	5	6	7	8
2.1							
<u>ширина минимальная, м</u> 5;	<u>ширина максимальная, м</u> Не устанавливаются;	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливаются; <u>площадь минимальная, га</u> 0,02;	<u>примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии, м</u> Не устанавливаются; <u>примыкающей к границам смежного земельного участка, м</u> 3;	<u>высота максимальная, м</u> 20; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 3; <u>высота минимальная, м</u> Не устанавливаются; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;	для основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 20**;	-	см. приложение №1
2.1.1							
-	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливается; <u>площадь минимальная, га</u> 0,1;	-	-	<u>высота максимальная, м</u> 20; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4; <u>количество надземных этажей</u>	40;	-	см. приложение №1

			<u>минимальное</u> 2;			
2.5						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 33; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 8; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 5;	60;	-	см. приложение №1
	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,15;					
2.3						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 17; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 3; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 2;	60;	-	см. приложение №1
	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,02;					
3.10.2, 3.3, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 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;	80;	-	см. приложение №1
	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;					
2.6						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 9;	40***;	-	см. приложение №1
	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,3;					
2.7.1, 7.1.1, 7.1.2, 7.3, 7.4, 4.9, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 8.3						
	<u>площадь</u>		<u>высота максимальная,</u>			см.

-	<u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>М</u> 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;	-	приложение №1
6.0, 6.9, 3.6.1, 3.6.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>М</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;	80;	-	см. приложение №1
	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;		<u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;			
2.7.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га 0,003;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>М</u> 5;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливаются;		<u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 1;			
			<u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;			
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						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>М</u> Не устанавливается*;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;		<u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4;			
			<u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;			
3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>М</u> Не устанавливается*;	40;	-	см. приложение №1
			<u>количество</u> <u>надземных этажей</u>			

	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;		<u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;			
3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<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;	40;	-	см. приложение №1
3.6.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 6; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 2; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	20;	-	см. приложение №1
4.7						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 3;	70;	-	см. приложение №1
4.9.2, 7.6, 12.0.1, 12.0.2, 14.0						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1

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
Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».		
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пр-кт Театральный – ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги, и проект межевания в границах: пр-кт Театральный – южная граница существующих земельных участков в створе ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги»								
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
Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».		
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пр-кт Театральный – ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги, и проект межевания в границах: пр-кт Театральный – южная граница существующих земельных участков в створе ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги»								

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 4410,00 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»» (Приказ Минпромторга России от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»» (зарегистрирован 14.07.2023 № 74294)), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 4410,00 кв.м.

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».

Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» абсолютная высота ограничения объекта устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.

При наложении секторов третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» ограничения предельной абсолютной высоты размещения зданий, строений, сооружений принимаются по наименьшему показателю ограничений.

Сектор с ограниченной максимальной высотой: абсолютная максимальная высота размещаемых объектов в пределах сектора не должна превышать 185 м.

Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».

Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Для обеспечения бесперебойной работы наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, вводятся следующие ограничения:

1. На всей территории четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов мощностью свыше 250 Вт.

2. В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» запрещено размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих установленные высотные ограничения.

Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный», не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и (или) наличием согласования в соответствии со статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.

В отдельных секторах в границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих высотные ограничения: Сектор 12 - 185 м;

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».

1. Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

2. Допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящих ограничений.

3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать:

по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории);

по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома.

4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящих ограничений, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект

капитального строительства» с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021г. №774/пр.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (на расстоянии 15 км от контрольной точки аэродрома).

- Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны подземного и надземного газопровода среднего давления (61:44-6.597) (Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 №878), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 55,00 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Режим использования установлен статьями 3,14-16 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением правительства РФ от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

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

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

- Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны РП 21 ВЛЗ 6 кВ Л-21Ф1 (61:44-6.484) (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 1,00 кв.м.

Согласно п.8, ч. III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);

б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1,5 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

1 метра - от глухих стен;

в) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до токопроводящих жил кабелей (предназначенных для эксплуатации в воздушной среде) напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

0,2 метра - от глухих стен зданий, сооружений;

г) допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 метра;

д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35 - 110 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

20 метров (8 метров до ближайших частей непромышленных и промышленных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

30 метров (10 метров до ближайших частей непромышленных и промышленных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

40 метров (10 метров до ближайших частей непромышленных и промышленных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

е) под проводами воздушных линий электропередачи допускается размещение следующих видов зданий и (или) сооружений и (или) их пересечение с воздушными линиями электропередачи:

производственные здания и (или) сооружения промышленных предприятий I и II степени огнестойкости в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 220 кВ, а также вне зависимости от проектного номинального класса напряжения воздушных линий электропередачи - здания и сооружения электрических станций и подстанций (включая вспомогательные и обслуживаемые объекты), ограждения при условии, что расстояние от наивысшей точки указанных зданий и (или) сооружений, ограждений по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

линии связи, линии проводного вещания, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи от указанных линий при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

железные дороги при условии, что расстояние по вертикали от головки рельса до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

8,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

9 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

9,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

автомобильные дороги при условии, что расстояние по вертикали от покрытия проезжей части дорог всех категорий до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

7 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

7 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

8,5 метра (11 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

9,5 метра (15,5 метра - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

16 метров (23 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

провода контактной сети или несущего троса трамвайных и троллейбусных линий, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали от указанных проводов или тросов до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

3 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

трубопроводы при условии, что расстояние по вертикали от наивысшей точки любой части трубопровода до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее:

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ;

4,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;

8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ;

ж) в случае если в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности должны соблюдаться противопожарные расстояния между такими зданиями, сооружениями и объектами электроэнергетики, возможность размещения зданий, сооружений в границах охранной зоны определяется исходя из противопожарных расстояний.

В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

б) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

в) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

з) посадка и вырубка деревьев и кустарников.

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
<p>Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный);</p> <p>Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Сектор с ограниченной максимальной высотой;</p> <p>Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»: Зона ограничения застройки по размещению объектов, способных создавать промышленные радиопомехи наземным средствам РТОП и АС и бортовому оборудованию воздушных судов; Зона ограничения застройки по высоте: Сектор 12;</p> <p>Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;</p> <p>Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»</p>	1	424040,24	2205174,80
	2	424043,04	2205179,62
	3	424045,41	2205178,30
	4	424091,09	2205269,39
	5	424106,56	2205312,48
	6	424092,80	2205318,13
	7	424081,84	2205322,11
	8	424080,81	2205322,52
	9	424078,39	2205323,65
	10	424078,88	2205330,14
	11	424080,63	2205352,76
	12	424027,97	2205180,09

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 подземного и надземного газопровода среднего давления (61:44-6.597)	-	424040,67	2205175,54
		424042,70	2205179,04
		424029,12	2205183,84
		424027,97	2205180,09
		424028,75	2205179,75

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 РП 21 ВЛЗ 6 кВ Л-21Ф1 (61:44-6.484)	-	424040,24	2205174,80
		424040,43	2205175,13
		424039,52	2205175,11

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

Сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 15 м3/сутки водоотведение - 15 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

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
-	424042,94	2205173,30

	424040,24	2205174,80
	424023,35	2205182,08
	424108,55	2205317,05
	424107,14	2205311,89
	424090,56	2205266,94
	424045,67	2205178,22
	424042,94	2205173,30

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	<p>Зона 3 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов.</p> <p>1. Требования к объемно-планировочным характеристикам объектов не подлежат установлению;</p> <p>2. Требования к стилистическим характеристикам объектов не подлежат установлению;</p> <p>3. Требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону;</p> <p>4. Требования к отделочным материалам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону;</p> <p>5. Требования к консольным выступающим элементам фасадов объектов не подлежат установлению;</p> <p>6. Требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов не подлежат установлению;</p> <p>7. Требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов не подлежат установлению;</p> <p>8. Требования к остеклению фасадов объектов не подлежат становлению;</p> <p>9. Техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) допускается размещать в специальных декоративных коробах в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику объекта. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения;</p> <p>10. Главные фасады строящихся и реконструируемых объектов оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.</p>	-
2	<p>Зона 4 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов.</p> <p>1. Требования к объемно-планировочным характеристикам объектов не подлежат установлению;</p> <p>2. Требования к стилистическим характеристикам объектов не подлежат установлению;</p> <p>3. Требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону;</p> <p>4. Требования к отделочным материалам фасадов объектов, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону;</p> <p>5. Требования к консольным выступающим элементам объектов не подлежат установлению;</p> <p>6. Требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов не подлежат установлению;</p> <p>7. Требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов не подлежат установлению;</p> <p>8. Требования к остеклению фасадов объектов не подлежат установлению;</p> <p>9. Требования к техническому и инженерному оборудованию на фасадах объектов не подлежат установлению;</p> <p>10. Требования декоративной подсветки фасадов объектов не подлежат установлению.</p>	-

Приложение №1

Иные показатели	
<p>В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982 ¹:</p> <p>Наименование объекта капитального строительства: Объект хранения автотранспорта</p> <p>Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений³: 10</p> <p>Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)³: не устанавливается</p> <p>Максимальный процент застройки, (%): не устанавливается</p> <p>Максимальный процент застройки подземной части, (%): 85</p> <p>Площадь земельного участка нормативная/ фактическая, га: -/0,4410</p> <p>Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей): вместимостью от 600 до 900 мест²</p> <p>¹ на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены;</p> <p>² вместимость автостоянок может быть увеличена; вместимость автостоянок, а также открытых мест для постоянного и временного хранения автотранспорта на образуемых земельных участках, включая их местоположение и количество определить при проектировании с учетом минимальных показателей общего количества мест хранения автомобилей и необходимости соблюдения расчетных требований обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры.;</p> <p>³ предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений, а также максимальную высоту зданий, строений и сооружений определить на последующих этапах проектирования, с учетом требований установленных зон с особыми условиями использования территорий и зон градостроительного регулирования.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<p>85% (может быть увеличен в условиях градостроительной реконструкции при подготовке документации по планировке территории)</p>
2.7.1, 3.1.1, 4.9	
<p>Минимальный процент озеленения земельного участка (%)</p>	<p>Не устанавливается</p>

Приложение №2

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	Наименование функционального назначения объекта	Наименования видов объектов в зависимости от их функционального назначения	Предельные значения расчётных показателей		
			минимально допустимого уровня обеспеченности		максимально допустимого уровня территориальной доступности, м
			для проектируемых и реконструируемых объектов капитального строительства, машино-место	для существующих объектов капитального строительства, машино-место	
1	2	3	4	5	6
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

		объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)			
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли	1 м/м на 40 м ² общей площади	1 м/м на 50 м ² общей площади	Не устанавливается
		Здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	1 м/м на 4 посадочных места	1 м/м на 5 посадочных мест	Не устанавливается
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Автозаправочные станции	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей)	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Автомобильные мойки	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

Примечания:

Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками для хранения легковых автомобилей для объектов нежилой застройки, функциональное назначение или вид которых не приведён в настоящей таблице, принимаются «По заданию на проектирование».

Места для стоянки (размещения) автотранспортных средств допускается размещать в границах объектов капитального строительства и (или) в границах земельных участках с видами разрешенного использования, соответствующими кодам 2.7.1, 4.9, 4.9.2, 12.0, при условии соблюдения допустимого уровня территориальной доступности стоянок.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, как для объектов капитального строительства местного значения, так и для иных объектов капитального строительства, принимаются в соответствии с Нормативами.

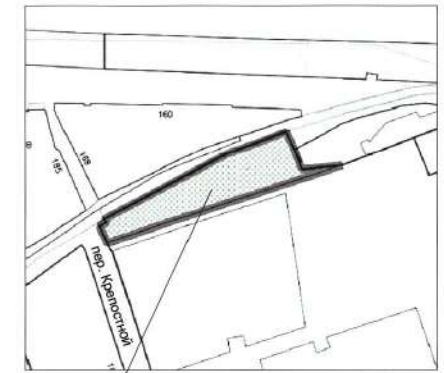
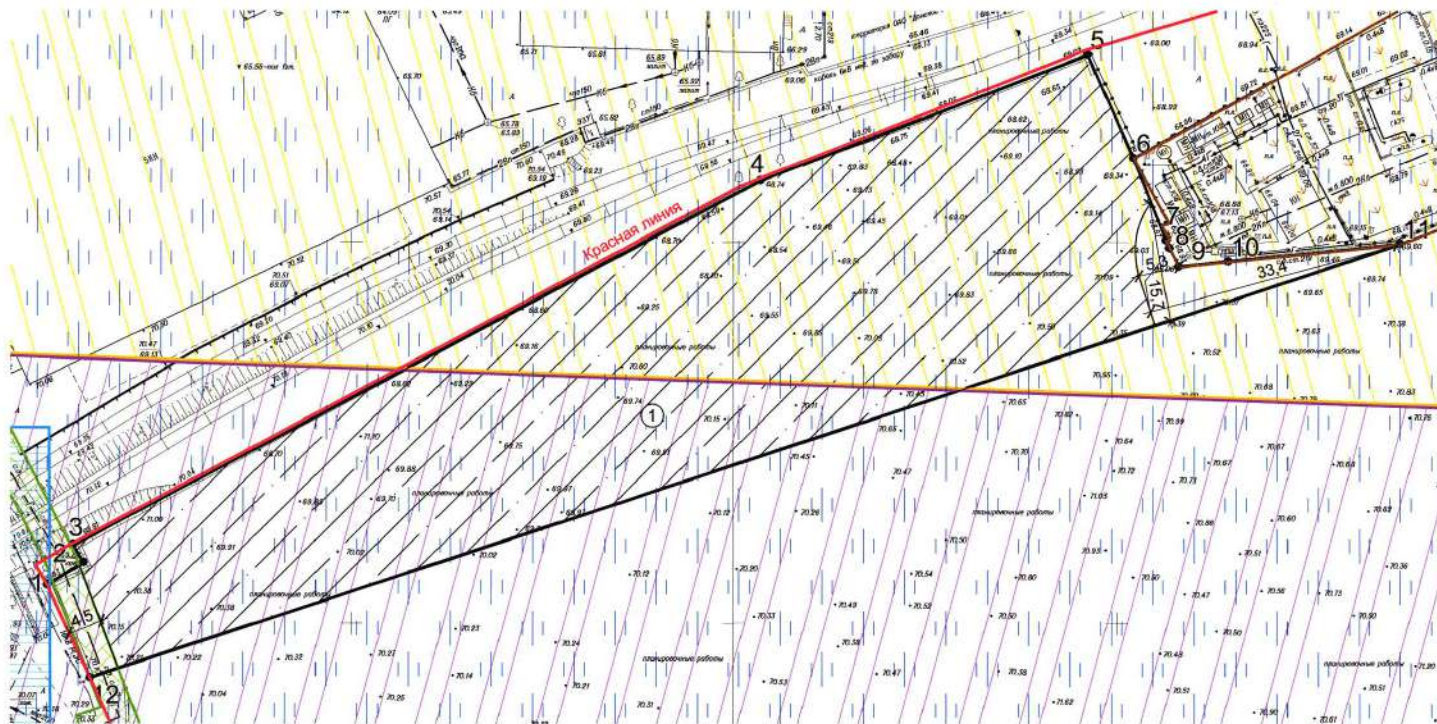
И.о. начальника отдела подготовки градостроительных планов земельных участков



Н.К. Лозгунова

Чертеж градостроительного плана земельного участка

Ситуационный план



Земельный участок

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

Условные обозначения



Границы земельного участка с номерами характерных точек



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



Санитарно-защитная зона автомобильной газонаполнительной компрессорной станции с техническим обслуживанием автомобилей на компримированном природном газе



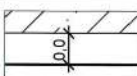
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории



Охранная зона подземного и надземного газопровода среднего давления (61:44-6.597)



Зона регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города; Зона №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений; Зона №3 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов



Минимальные отступы от границ земельного участка



Охранная зона РП 21 ВЛЗ 6 кв Л-21Ф1 (61:44-6.484)



Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений; Зона №4 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов

Утверждаю:

Директор Департамента

Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка от 02.11.2023 №РФ-61-3-10-0-04-2023-АДГ -0



Г.В. Мельников

Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону				
Зона перспективного освоения второго типа ПО -2/3/1				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись
Испол. отдела	Позунова НК	1	11.23	
Разработал	Позинис ИС	11.23		
Проверил	Феррари АА	11.23		
Земельный участок по адресу : г.Ростов-на-Дону, Кировский р-н, ул. Текучева (КН 61:44:0040206:348)				
Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500			Стадия	Лист
Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков			Листов	