

**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 9 9 - 0

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**  
заявления ООО «СЗ СК10 № 9» от 18.10.2023 № 3159066846

(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	423393,34	2196234,22
2	423421,38	2196234,94
3	423421,23	2196240,58
4	423426,62	2196240,72
5	423450,67	2196252,68
6	423482,03	2196253,48
7	423481,86	2196260,21
8	423501,36	2196260,71
9	423504,56	2196264,48
10	423503,80	2196294,68
11	423491,93	2196294,38
12	423483,20	2196294,20
13	423448,23	2196293,27
14	423448,21	2196294,49
15	423391,56	2196293,05
16	423393,01	2196247,11

**Кадастровый номер земельного участка** (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории  
61:44:0000000:184125

**Площадь земельного участка**  
5142,00 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
	423483,20	2196294,20
	423491,93	2196294,38
	423503,80	2196294,68
	423504,56	2196264,48
	423501,36	2196260,71
	423481,86	2196260,21
	423482,03	2196253,48
	423450,67	2196252,68
	423426,62	2196240,72
	423421,23	2196240,58
	423421,38	2196234,94
	423393,34	2196234,22
	423393,01	2196247,11
	423391,56	2196293,05
	423448,21	2196294,49
	423448,23	2196293,27

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

- Постановление Мэра города Ростова-на-Дону от 06.04.2007 № 350 «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки района «Ливенцовский» (ред. от 06.08.2007).
- Постановление Мэра города Ростова-на-Дону от 03.10.2007 № 1000 «Об утверждении документации по планировке и межеванию территории жилой застройки района «Левенцовский».
- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023).

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

**Градостроительный план подготовлен**

Мельников Глеб Владимирович,

директор Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону,

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(Ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)



М.П.  
(при наличии)

(подпись)

Г.В. Мельников /

(расшифровка подписи)

**Дата выдачи 02.11.2023**

(ДД.ММ.ГТТГ)

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



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

1: 500, выполненной ООО «Югео», январь 2023 года  
(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

**Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)**  
Отделом подготовки градостроительных планов земельных участков  
Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону  
(дата, наименование организации)

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-жилой застройки ОЖ/8/4 подзона А. 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 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023).

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

**Основные виды разрешенного использования земельного участка:**

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

**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,	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства,	Иные показатели



			строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
<b>2.1.1</b>							
-		<u>площадь максимальная,</u> га 1;  <u>площадь минимальная,</u> га 0,1;	-	<u>высота максимальная,</u> м 20;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 2;	40;	-	см. приложение №1
<b>2.5</b>							
-		<u>площадь максимальная,</u> га 2;  <u>площадь минимальная,</u> га 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> м 33;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 8;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 5;	60;	-	см. приложение №1
<b>2.6</b>							
-		<u>площадь максимальная,</u> га 2;  <u>площадь минимальная,</u> га 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> м 80*;  <u>количество надземных этажей максимальное</u> 25*;  <u>количество надземных этажей минимальное</u> 9;	40**;	-	см. приложение №1
<b>2.7.1, 4.9, 8.3</b>							
-		<u>площадь максимальная,</u>	-	<u>высота максимальная,</u> м	Не	-	см. приложение

	<p><u>га</u> Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;</p>		<p>Не устанавливается*; устанавливается;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> Не устанавливается*;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;</p>	устанавливается;		ние №1
<b>2.7.2</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> <u>га</u> 0,003;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 5;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> 1;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;</p>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
<b>3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;</p>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
<b>3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 80 *;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> 25 *;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;</p>	60;	-	см. приложение №1
<b>3.3, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5, 3.10.2</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 80*;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u></p>	60;	-	см. приложение №1



	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;		25*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;			
<b>3.5.1</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	60;	-	см. приложение №1
<b>3.6.1, 3.6.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 25;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	60;	-	см. приложение №1
<b>3.6.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 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
<b>4.7</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 80 *;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 25 *;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u>	60;	-	см. приложение №1





которого градостроительный регламент не устанавливается			сооружений	суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка		размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота здания, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	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

№                                           ,                                           ,  
 (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

№                                           ,                                           ,  
 (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

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

#### Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности

Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и Нормативами			Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденными Решением		



Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.	градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.	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 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023)		

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

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5142,00 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 5142,00 кв.м.

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).

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



Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный) Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»	1	423393,34	2196234,22
	2	423421,38	2196234,94
	3	423421,23	2196240,58
	4	423426,62	2196240,72
	5	423450,67	2196252,68
	6	423482,03	2196253,48
	7	423481,86	2196260,21
	8	423501,36	2196260,71
	9	423504,56	2196264,48
	10	423503,80	2196294,68
	11	423491,93	2196294,38
	12	423483,20	2196294,20
	13	423448,23	2196293,27
	14	423448,21	2196294,49
	15	423391,56	2196293,05
	16	423393,01	2196247,11

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 № 361. Площадь – 0,0779 га

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
	423503,86	2196292,40
	423504,12	2196291,84
	423504,03	2196282,58
	423503,80	2196283,38
	423503,48	2196284,03
	423502,98	2196284,71
	423502,59	2196282,10
	423501,90	2196285,60
	423501,33	2196285,88
	423500,55	2196286,13
	423499,62	2196286,22
	423397,35	2196283,62
	423396,58	2196283,55
	423395,44	2196283,26
	423394,58	2196282,86
	423393,62	2196282,20
	423392,91	2196281,49
	423392,36	2196280,70
	423391,98	2196279,88
	423391,56	2196293,05
	423391,66	2196292,57
	423391,91	2196291,93
	423392,39	2196291,22
	423393,65	2196290,17
	423394,43	2196289,92
	423395,22	2196289,63



	423395,98	2196289,59
	423438,27	2196290,63
	423438,20	2196294,24
	423448,21	2196294,49
	423448,23	2196293,27
	423460,40	2196293,59
	423460,46	2196291,23
	423462,68	2196291,29
	423463,56	2196291,35
	423464,46	2196291,55
	423465,26	2196291,87
	423466,03	2196292,31
	423466,75	2196292,90
	423467,50	2196293,78
	423475,92	2196294,01
	423476,38	2196293,48
	423476,96	2196292,98
	423477,76	2196292,46
	423478,71	2196292,05
	423479,61	2196291,83
	423480,60	2196291,74

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

Информация отсутствует

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

Сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения	информация не предоставлена в орган местного самоуправления, в срок установленный частью 7 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 7 м3/сутки водоотведение - 7 м3/сутки
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	15 м3/час
ПАО «МобильныеТелеСистемы»	техническая возможность подключения имеется
ПАО «Ростелеком»	100 Гбит/с
ООО «Ростовские тепловые сети»	техническая возможность подключения имеется
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:**



## 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
-	-	-

**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>	-



10. Требования декоративной подсветки фасадов объектов не подлежат установлению.
--

## Приложение №1

### Иные показатели

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

**Наименование объекта капитального строительства (№ объекта по проекту планировки территории 1-2):**

Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой

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

помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы), вместимостью 25-69 человек; общественные помещения (помещения обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением, вместимостью не менее 2 человека

**Этажность max\*:** 25

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

**Площадь застройки, надземной части (подземной части), min-max, кв.м:** 1300,00-2000,00 (3500,00-4375,80)

**Процент застройки надземной части (подземной части), min-max, %:** 25-39 (67-85)

**Общая площадь (в том числе общая площадь квартир), min-max, кв.м:** 43000,00-45000,00 (29690,00-29937,00)

**Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, кв.м:** 1000,00-1500,00 (-)

**Общая площадь подземной части, min-max, кв.м:** 3300,00-4200,00

**Площадь участка, нормативная / фактическая min-max, (в том числе площадь публичных сервитутов), га:** 0,47-0,48/ 0,52 (0,0779)

**Население, человек, min-max:** 703-709

**Примечание:** жилобеспеченность - 40 кв.м/чел; вместимость автостоянки - 90-110 мест, в том числе зависимых 17- 37 мест

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

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

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

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

$$\text{SUM } S_{\text{застр.о.н.расч.}} = \text{SUM } (S_{\text{застр.и.н.хн}}) + \text{SUM } S_{\text{застр.о.н.}}$$
 где:

SUM S застр.о.н.расч. - расчетная суммарная площадь застройки объектов капитального строительства общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны;

S застр.и.н. - площадь застройки объекта капитального строительства иного назначения (многоквартирные жилые дома, объекты коммунального обслуживания, объекты обслуживание автотранспорта);

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

SUM S застр.о.н. - суммарная площадь застройки отдельно стоящих объектов общественного назначения в границах территориальной зоны или подзоны.

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

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

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



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.	
Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	85% (может быть увеличен в условиях градостроительной реконструкции при подготовке документации по планировке территории)
2.6	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	15
2.6	
Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки (Площадь застройки существующих объектов капитального строительства в границах территориальной зоны или подзоны и(или) в границах элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон), определяется по контуру объектов капитального строительства, отображаемых на топографических планах в масштабе 1:500, внесенных в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности города Ростова-на-Дону)	15% от общей площади многоквартирного жилого дома
3.1.1	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается

## Приложение №2

Для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

Предельные значения расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности	Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в зависимости от типа жилого дома по уровню комфорта с учётом уровня автомобилизации, предусмотренного на расчётный период, % от общего количества машино-мест		
	Престижный (бизнес-класс)	Стандартный	Муниципальный
1	2	3	4
В границах земельного участка	Не менее 40%	Не менее 30%	Не менее 20%
В границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), за границами земельного участка	Не более 60%	Не более 70%	Не более 80%
В радиусе пешеходной доступности, за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала): - при новом строительстве – не более 800 м; - в условиях градостроительной реконструкции – не более 1200 м.	Не более 20%	Не более 30%	Не более 60%

Для реконструируемых и существующих объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории,



предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

Предельные значения расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности	Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в зависимости от типа жилого дома по уровню комфорта с учётом уровня автомобилизации, предусмотренного на расчётный период, % от общего количества машино-мест		
	Престижный (бизнес-класс)	Стандартный	Муниципальный
1	2	3	4
В границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)	Не менее 80%	Не менее 70%	Не менее 40%
В радиусе пешеходной доступности, за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала): - при новом строительстве – не более 800 м; - в условиях градостроительной реконструкции – не более 1200 м.	Не более 20%	Не более 30%	Не более 60%

Для существующих объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, в случае отсутствия оснований для определения типа уровня комфорта данных жилых домов, тип уровня комфорта следует принимать как «стандарт» с применением соответствующего порядка расчета.

Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, определяются на основании суммарных показателей расчетного количества проживающих в жилом доме, определенного согласно принятому типу жилого дома по уровню комфорта и общей площади помещений общественного назначения, приведенной к расчетному количеству проживающих. Приведение общей площади помещений общественного назначения к расчетному количеству проживающих определяется как отношение общей площади помещений общественного назначения к установленной норме площади квартиры в расчете на одного человека для данного типа дома по уровню комфорта.

Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками для хранения легковых автомобилей для объектов многофункционального назначения и общественных помещений с гибким функциональным назначением, пристроенных, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания:

Наименование объекта	Предельные значения 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
Здания и комплексы многофункциональные	Количество м/м определяется отдельно для каждого функционального назначения, а затем суммируется		Не устанавливается
Общественные помещения с гибким функциональным назначением	1 м/м на 50 м <sup>2</sup> расчётной площади	1 м/м на 60 м <sup>2</sup> расчётной площади	Не устанавливается

В зонах жилой застройки и (или) на прилегающих к ним территориях необходимо предусматривать стоянки для хранения и паркования легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в условиях градостроительной реконструкции – не более 1200 м.

На территории жилой застройки и (или) на прилегающих к ним территориях рекомендуется предусматривать гостевые стоянки, предназначенные для посетителей жилой застройки, из расчёта не менее 30 машино-мест на 1000 жителей.

Для зданий и сооружений различного функционального назначения допускается совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей при обосновании разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения, при этом, максимальное снижение общего количества машино-мест не может превышать 20% от суммарного требуемого количества машино-мест для зданий и сооружений различного функционального назначения.



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 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)	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

Примечания:

Количество расчётных единиц для пристроенных, встроенно-пристроенных и встроенных помещений общественного назначения в жилые здания допускается уменьшать на 15%.

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**