

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 - 1 5 4 3 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления Департамента имущественно-земельных отношений Ростова-на-Дону
от 10.08.2023 № 59.30-13631/14

(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	423783,68	2210286,18
2	423697,48	2210280,13
3	423697,48	2210408,73
4	423783,68	2210414,78

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
61:44:0030303:329

Площадь земельного участка
11085,00 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
-	423783.68	2210409.77

	423783.68	2210291.89
	423734.33	2210288.43
	423734.33	2210282.72
	423697.48	2210280.13
	423697.48	2210403.72

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 02.08.2023 № 735 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: западная и юго-западная границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327 – ул. Вересаева – южная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:115, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327».

(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)



(Handwritten signature)

Г.В. Мельников

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 11.08.2023

(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 БКиГ «Донгеосервис», февраль 2023

(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/7/9. Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента

не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, - Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 25.04.2023).

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 02.08.2023 № 735 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: западная и юго-западная границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327 – ул. Вересаева – южная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:115, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327»

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6),
 среднеэтажная жилая застройка (2.5),
 хранение автотранспорта (2.7.1)

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	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
2.1.1							
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> 1; <u>площадь</u>	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 20; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u>	40;	-	см. приложение №1	

	<u>минимальная,</u> га 0,1;		<u>максимальное</u> 4; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 2;			
2.5						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га 2; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> м 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. приложе ние №1
2.6						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га 2; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,15;	-	<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> 9;	60;	-	см. приложе ние №1
2.7.1, 4.9, 8.3						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливаетс я; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливаетс я;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливае тся;	-	см. приложе ние №1
2.7.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га 0,003; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливаетс я;	-	<u>высота максимальная,</u> м 5; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 1; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u>	Не устанавливае тся;	-	см. приложе ние №1

			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						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальной,</u> м Не устанавливается*;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;</p>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5, 3.10.2						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальной,</u> м 80 *;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 25 *;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;</p>	60;	-	см. приложение №1
3.5.1						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальной,</u> м Не устанавливается*;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;</p>	60;	-	см. приложение №1
3.6.1, 3.6.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальной,</u> м 25;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;</p> <p><u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;</p>	60;	-	см. приложение №1
3.6.2						
-	<p><u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га</p>	-	<p><u>высота максимальной,</u> м 6;</p>	20;	-	см. приложение №1

	Не устанавливается; <u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;		<u>количество надземных этажей максимальное</u> 2; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;			
4.7						
-	<u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 80 *; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 25 *; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 3;	60;	-	см. приложение №1
4.9.2, 12.0.1, 12.0.2						
-	<u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается; <u>количество надземных этажей максимальное</u> Не устанавливается; <u>количество надземных этажей минимальное</u> Не устанавливается;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5						
-	<u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;	60;	-	см. приложение №1

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

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

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

							земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади и земельного участка		сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
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 со статьей 23 Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и статьей 22 Нормативов градостроительного проектирования			Принимаются в соответствии со статьями 5-10 Нормативов градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденных Решением		

городской Думы от 20.06.2023 №516.			г.Ростова-на-Дону, утвержденных 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 02.08.2023 № 735 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: западная и юго-западная границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327 – ул. Вересаева – южная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:115, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327»								
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 со статьей 23 Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и статьей 22 Нормативов градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии со статьями 5-10 ^а Нормативов градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденных 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 02.08.2023 № 735 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: западная и юго-западная границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327 – ул. Вересаева – южная граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:115, и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0030303:327»								

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 11085,00 кв.м.

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

- 1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;
- 2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации.

В случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Внешняя горизонтальная поверхность. Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта.

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка $H_{пр} = H_{аэр} + 110м$, где

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

$H_{аэр}$ - высота аэродрома (+88м).

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

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м. Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Батайск» (Решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1280). Внешняя горизонтальная поверхность. Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта.

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

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

$H_{а}$ - высота аэродрома (+13.36м).

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1282). Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- 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 11085,00 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.

Зона конической поверхности: Сектор 14 от 174 м до 186 м; Сектор 15 от 186 м до 198 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).

Согласно части 1 статьи 20 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону ограничения использования земельных участков, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, считаются установленными, измененными со дня внесения сведений, соответствующих изменений в сведения о таких зонах в Единый государственный реестр недвижимости.

– Земельный участок полностью расположен в границах зоны третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (Приказ Министерства ЖКХ РО от 15.03.2012 №38 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны ВНС первого подъема»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11085,00 кв.м.

Мероприятия на территории зон санитарной охраны (ЗСО) поверхностных источников водоснабжения по третьему поясу в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»:

Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

3.3.2.1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования,

подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3.3.2.2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

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

3.3.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

3.3.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

3.3.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Приаэродромная территория аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный»); Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»;	1	423783,68	2210286,18
Внешняя горизонтальная поверхность. Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1280);	2	423697,48	2210280,13
Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1282);	3	423697,48	2210408,73
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;	4	423783,68	2210414,78
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;			
Зона третьего пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения			

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
Внешняя горизонтальная поверхность. Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»	-	-	-
Коническая поверхность. Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»	-	-	-
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Зона конической поверхности. Сектор 14	-	-	-
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Зона конической поверхности. Сектор 15	-	-	-

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

Квартал 1

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 - 30 м ³ /сутки водоотведение - техническая возможность подключения отсутствует
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	15 м ³ /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 имеется

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
-	423692,48	2210408,38
	423697,48	2210408,73
	423783,67	2210414,78
	423788,65	2210415,13

Приложение №1

Иные показатели

В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 02.08.2023 № 735:

Наименование объекта капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома (корпус 1);

Этажность (количество надземных этажей) min-max : 16-18;

Количество этажей (общее) min-max: 16-20;

Площадь застройки (без учета подземной части), min-max, кв.м : 500-700;

Процент застройки (без учета подземной части), max %*: 60 ;

Общая площадь квартир (без учета встроенных и подземных частей) min-max кв.м : 500-7400;

Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, кв.м : 0-550;

Общая площадь подземной части, min-max, кв.м : 0-700;

Наименование объекта капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома (корпус 2)

Этажность (количество надземных этажей) min-max : 5-9;

Количество этажей (общее) min-max: 5-10;

Площадь застройки (без учета подземной части), min-max, кв.м : 500-1250;

Процент застройки (без учета подземной части), max %*: 60 ;

Общая площадь квартир (без учета встроенных и подземных частей) min-max кв.м : 500-2900;

Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, кв.м : 0-1000;

Общая площадь подземной части, min-max, кв.м : 0-1200;

Наименование объекта капитального строительства:

Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома (корпус 3)

Этажность (количество надземных этажей) min-max : 5-15;

Количество этажей (общее) min-max: 5-16;

Площадь застройки (без учета подземной части), min-max, кв.м : 500-2100;

Процент застройки (без учета подземной части), max %*: 60 ;

Общая площадь квартир (без учета встроенных и подземных частей) min-max кв.м : 500-9800;

Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений (в том числе торговая площадь), min-max, кв.м : 0-1700;

Общая площадь подземной части, min-max, кв.м : 0-2100;

Примечание: Амбулаторно-поликлинические учреждения (пункты здравоохранения: кабинет врача терапевта и кабинет врача педиатра) во встроенных помещениях многоквартирного дома;

Наименование объекта капитального строительства: Подземный гараж (корпус 4);

Вместимость: на 150-170 мест;

Этажность (количество надземных этажей) min-max : 0-2;

Количество этажей (общее) min-max: 1-3;

Площадь застройки (без учета подземной части), min-max, кв.м : 0-350;

Процент застройки (без учета подземной части), max %*: 60 ;

Общая площадь квартир (без учета встроенных и подземных частей) min-max кв.м : - ;

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

Общая площадь подземной части, min-max, кв.м : 2500-7150;

Площадь участка, нормативная max га : 0,4659 ;

Площадь участка фактическая, max га: 1,1085;

Население, человек max: 502.

* В соответствии с п. 2.2. статьи 25 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону максимальный процент застройки земельного участка подземными частями зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах всех территориальных зон составляет 85%.

Регулирование вопросов внешнего вида фасадов при новом строительстве, реконструкции зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к цветовым решениям и материалам отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону», которые утверждаются Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону и Картой зон цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Ростов-на-Дону» согласно Приложению 9 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону. Указанное положение не применяется к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам культурного наследия, обороны, временным сооружениям.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

** Для 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.	
2.5, 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
2.5	
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)	20% от общей площади многоквартирного жилого дома
2.7.1	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается

Приложение №2

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

Тип жилого дома по уровню комфорта	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах земельного участка объекта капитального строительства (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (% от общей нормы)
	Максимальный уровень территориальной доступности в границах земельного участка	Максимальный уровень территориальной доступности - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)	Максимальный уровень территориальной доступности не более 800 м (в условиях реконструкции не более 1500 м)
1	2	3	4
Бизнес-класс	135 мест / 1000 чел. (43%)	270 мест / 1000 чел. (86%)	45 мест / 1000 чел. (14%)

Стандарт	105 мест / 1000 чел. (33,5%)	210 мест /1000 чел. (67%)	105 мест /1000 чел. (33%)
Муниципальны й	68 мест / 1000 чел. (21,6%)	135 мест /1000 чел. (43%)	180 мест /1000 чел. (57%)

Для реконструируемых и существующих объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

Тип жилого дома по уровню комфорта	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (% от общей нормы)
	Максимальный уровень территориальной доступности - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)	Максимальный уровень территориальной доступности не более 800 м (в условиях реконструкции не более 1500 м)
1	2	3
Бизнес-класс	270 мест /1000 чел. (86%)	45 мест /1000 чел. (14%)
Стандарт	210 мест /1000 чел. (67%)	105 мест /1000 чел. (33%)
Муниципальный	135 мест /1000 чел. (43%)	180 мест /1000 чел. (57%)

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

Для объектов нового строительства и реконструируемых объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, а также существующих объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, обоснование обеспеченности которых осуществляется в составе проекта планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей, за исключением объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2, устанавливаются:

Тип жилого дома по уровню комфорта	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала) (% от общей нормы)	Минимальный уровень обеспеченности, реализуемый в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа (% от общей нормы)
	Максимальный уровень территориальной доступности в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала)	Максимальный уровень территориальной доступности не подлежит установлению
1	2	3
Бизнес-класс	60 мест /1000 чел. (68%)	28 /1000 чел. (32%)
Стандарт	45 мест / 1000 чел. (51%)	43 мест / 1000 чел. (49%)
Муниципальный	30 мест /1000 чел. (34%)	58 мест /1000 чел. (66%)

Начальник отдела подготовки
градостроительных планов
земельных участков



О.А. Диянова