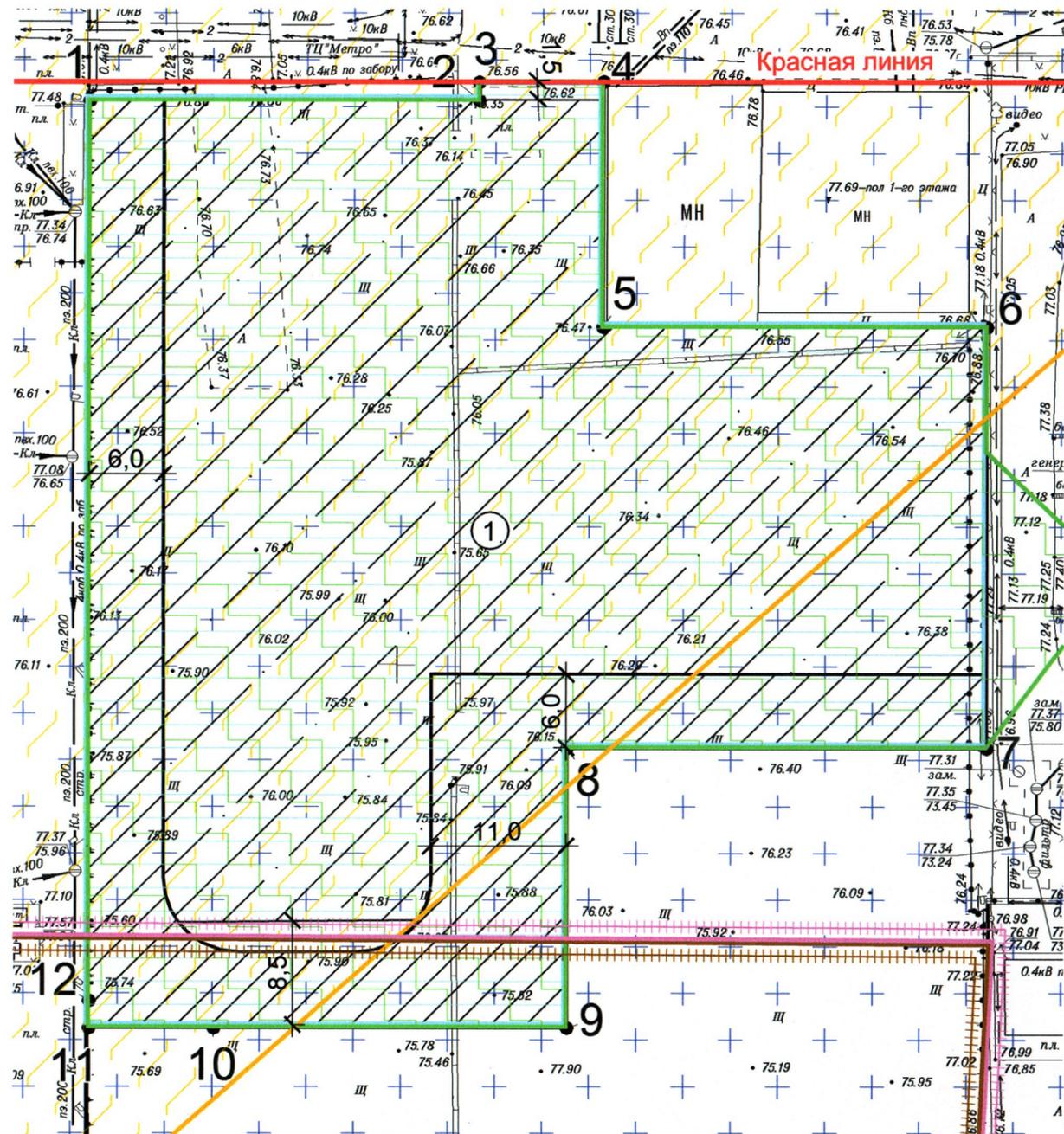
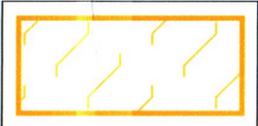
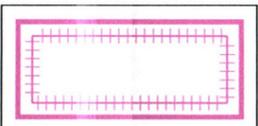
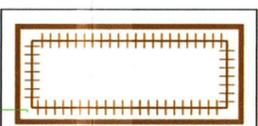


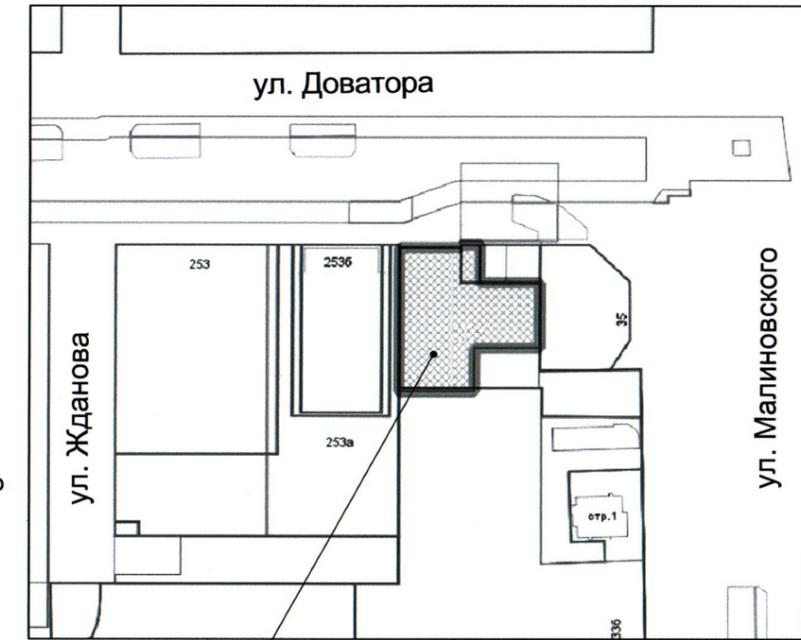
Чертеж градостроительного плана земельного участка

Ситуационный план

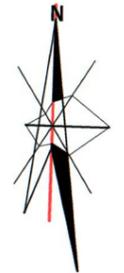


Условные обозначения (окончание)

-  Промплощадка, от которой установлена санитарно-защитная зона
-  Санитарно-защитная зона Филиала ОАО «Пивоваренная компания «Балтика» - «Балтика-Ростов»
-  Граница зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города; Граница зоны №2 основного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений
-  Граница зоны №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений

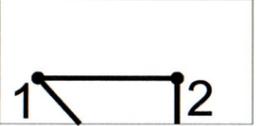
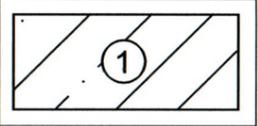
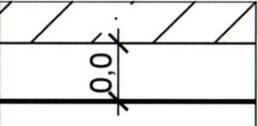
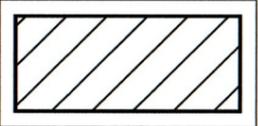
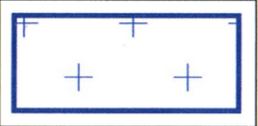
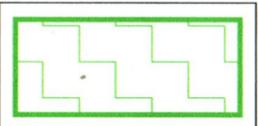


Земельный участок



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

Условные обозначения (начало)

-  Границы земельного участка с номерами характерных точек
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
-  Минимальные отступы от границ земельного участка
-  Границы публичных сервитутов
-  Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный» (подзона №6)
-  Санитарно-защитная зона для объекта ООО «Фортуна-Гранд» (61:44-6.2943)

Утверждаю:

И.о. директора Департамента

Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка от 05.2023 №Р-06/1-3-10-0-06-2023-0787-0



Е.В. Куркина

					Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону				
					Зона общественно-жилой застройки ОЖ/8/4				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
						Земельный участок по адресу : г.Ростов-на-Дону, Советский р-н, ул. Малиновского, ул. Доватора (КН 61:44:0070501:293)			
							Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500	Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков А3	

Администрация города Ростова-на-Дону
Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 6 1 - 3 - 1 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 0 7 3 7 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления ООО «СЗ СК10 №9» от 20.04.2023 № 2681756423

(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	423558,53	2196223,52
2	423557,73	2196255,01
3	423559,23	2196255,05
4	423558,98	2196265,05
5	423538,98	2196264,54
6	423538,19	2196295,55
7	423503,80	2196294,68
8	423504,65	2196260,79
9	423481,86	2196260,21
10	423482,57	2196231,61
11	423482,84	2196221,60
12	423485,04	2196221,65

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
61:44:0070501:293

Площадь земельного участка
4160,00 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
	423557,73	2196255,01
	423558,38	2196229,52
	423494,79	2196227,98
	423493,46	2196228,09
	423492,26	2196228,47
	423491,17	2196229,08
	423490,86	2196248,44
	423492,08	2196249,14
	423493,23	2196249,48
	423494,24	2196249,59
	423495,61	2196249,63
	423510,92	2196250,03
	423509,80	2196294,83
	423538,19	2196295,54
	423538,98	2196264,54
	423557,48	2196265,01

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

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

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

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

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

Градостроительный план подготовлен

Куркина Екатерина Васильевна,

и.о. директора Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону,

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

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



(подпись)

Е.В. Куркина

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 04.05.2023

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

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

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

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

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-жилой застройки ОЖ/8/4. Установлен градостроительный регламент.

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

- Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 25.04.2023);

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Объект делового управления со встроенными помещениями бытового обслуживания, магазинами, помещениями для хранения автотранспорта и автомобильными мойками.

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

			размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		ляемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	тельства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
2.1.1							
-		<u>площадь максимальная, га</u> 1; <u>площадь минимальная, га</u> 0,1;	-	<u>высота максимальная, м</u> 20; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 2;	40;	-	Постановление Администрации и города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 № 361 <u>Этажность, min-max</u> 2 <u>Количество этажей (в том числе, подземных), min-max</u> 3(1) <u>Площадь застройки надземной части (подземной части), min-max, кв.м</u> 2100.00-2496.00 (500.00-3500.00)
2.5							
-		<u>площадь максимальная, га</u> 2; <u>площадь минимальная, га</u> 0,15;	-	<u>высота максимальная, м</u> 33; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 8; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 5;	60;	-	<u>Площадь застройки надземной части (подземной части), min-max, кв.м</u> 2100.00-2496.00 (500.00-3500.00)
2.6							
-		<u>площадь максимальная, га</u> 2; <u>площадь минимальная, га</u> 0,15;	-	<u>высота максимальная, м</u> 80*; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 25*; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 9;	60;	-	<u>Процент застройки надземной части (подземной части), min-max, %</u> 50-60 (12-85) <u>Общая площадь, min-max, кв.м</u> 4800.00-8950.00
2.7.1, 4.9, 8.3							
-		<u>площадь максимальная,</u>	-	<u>высота максимальная, м</u>	Не	-	<u>Общая площадь подземной</u>

	га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;		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;	устанавливается;		<u>части, min- max, кв.м</u> 400.00-3100.00 <u>Площадь</u> <u>участка</u> <u>нормативная,</u> <u>min-max, га</u> - <u>Площадь</u> <u>участка</u> <u>фактическая,</u> <u>га</u> 0.42
2.7.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га 0,003; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 5; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 1; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливается;	-	Примечание Вместимость помещений для хранения автотранспорта 70-90 мест; магазины площадью не менее 40.00 кв.м; помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственны м или муниципальны м управлением и оказанием услуг (офисы, вместимостью 7-27 человек, площадью не менее 200.00 кв.м; автомобильные мойки вместимостью не менее 2-х постов, площадью не менее 70.00 кв.м см. приложение №1
3.1.1, 3.1.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.1, 4.9.1.1, 4.9.1.2, 4.9.1.3, 4.9.1.4						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливается;	-	
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, 3.10.2, 4.5						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 80 *; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 25 *; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	60;	-	
3.5.1						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается*;	60;	-	

	устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;		<u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;		
3.6.1, 3.6.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10					
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 25; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	60;	-
3.6.2					
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 6; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 2; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	20;	-
4.7					
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> 80 *; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 25 *; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 3;	60;	-
4.9.2, 12.0.1, 12.0.2					
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u>	-	<u>высота</u> <u>максимальная, м</u> Не устанавливается; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u>	Не устанавливается;	-

				застроена, ко всей площади земельного участка		запрещено строитель- ство зданий, строений, сооружений	
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

Не имеется
(согласно чертежу(ам)
градостроительного плана)

Не имеется
(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая
площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер Не имеется

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

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

Информация отсутствует

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

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует от Информация отсутствует
(дата)

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

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
См. Приложение №2								
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023)								
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
См. Приложение №2								
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 20.06.2018 № 638 «Об утверждении документации по планировке территории в целях корректировки проекта планировки территории в границах: ул. Доватора – ул. Малиновского – ул. Еременко – проезд – ул. Жданова – пер. Оружейный (в части красных линий)» (ред. от 17.04.2023)								

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

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4160,00 кв.м.

В рамках согласования, предусмотренного ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах 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 4160,00 кв.м.

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

- Земельный участок полностью расположен в границах промплощадки, от которой установлена санитарно-защитная зона (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 4160,00 кв.м.

- Земельный участок частично расположен в границах санитарно-защитной зоны Филиала ОАО «Пивоваренная компания «Балтика» - «Балтика-Ростов» (Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по РО № 61.РЦ.07.000.Т.000480.03.11 от 28.03.2011), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 3539,00 кв.м.

- Земельный участок полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны для объекта ООО «Фортуна-Гранд» (61:44-6.2943) (Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ростовской области от 08.08.2022 № 07/120-Р), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4160,00 кв.м.

В соответствии с частью 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон,

утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

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)»;	1	423558,53	2196223,52
	2	423557,73	2196255,01
	3	423559,23	2196255,05
Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»;	4	423558,98	2196265,05
	5	423538,98	2196264,54
	6	423538,19	2196295,55
	7	423503,80	2196294,68
Промплощадка, от которой установлена санитарно-защитная зона;	8	423504,65	2196260,79
	9	423481,86	2196260,21
	10	423482,57	2196231,61
Санитарно-защитная зона для объекта ООО «Фортуна-Гранд» (61:44-6.2943)	11	423482,84	2196221,60
	12	423485,04	2196221,65

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
Санитарно-защитная зона Филиала ОАО «Пивоваренная компания «Балтика» - «Балтика-Ростов»	-	423558,53	2196223,52
		423557,73	2196255,01
		423559,23	2196255,05
		423558,98	2196265,05
		423538,98	2196264,54
		423538,19	2196295,55
		423530,72	2196295,36
		423504,56	2196264,48
		423504,65	2196260,79
		423501,36	2196260,71
		423482,40	2196238,32
		423482,57	2196231,61
		423482,84	2196221,60

		423485,04	2196221,65
--	--	-----------	------------

7. Информация о границах публичных сервитутов

Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 17.04.2023 № 361. Площадь – 0.1124 га

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
	423504,65	2196260,79
	423504,12	2196281,84
	423503,86	2196292,40
	423503,80	2196294,68
	423509,80	2196294,83
	423510,92	2196250,03
	423495,61	2196249,63
	423494,24	2196249,59
	423493,23	2196249,48
	423492,08	2196249,14
	423490,86	2196248,44
	423490,04	2196247,73
	423489,25	2196246,68
	423488,84	2196245,87
	423488,53	2196244,86
	423488,39	2196243,44
	423488,64	2196233,83
	423488,84	2196232,41
	423489,47	2196230,93
	423490,24	2196229,89
	423491,17	2196229,08
	423492,26	2196228,47
	423493,46	2196228,09
	423494,79	2196227,98
	423558,38	2196229,52
	423558,53	2196223,52
	423485,04	2196221,65
	423482,84	2196221,60
	423482,57	2196231,61
	423482,03	2196253,48
	423481,86	2196260,21

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	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического
--	---

к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 30 м3/сутки водоотведение - 30 м3/сутки
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	15 м3/час
ПАО «Мобильные ТелеСистемы»	техническая возможность подключения имеется
ПАО «Ростелеком»	100 Гбит/с
ООО «Ростовские тепловые сети»	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Теплокоммунэнерго»	техническая возможность подключения отсутствует

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

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
-	423558,80	2196270,04
	423560,11	2196218,80

Приложение №1

Иные показатели

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

<p>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.</p> <p>* 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.</p> <p>** Для малоэтажного и многоэтажного многоквартирного жилого дома $n = 0...0,15$, для среднеэтажного многоквартирного жилого дома $n = 0...0,2$.</p>	
<p>Зона регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города - подготовка проектной документации в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города должна вестись с соблюдением требований к максимальной высоте зданий, строений и сооружений устанавливаемых в соответствии с частью 4.3 статьи 25 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону. Максимальная высота зданий, строений и сооружений или их частей, при новом строительстве определяется согласно приложению 7 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону пропорционально расстоянию от плоскости фасада проектируемого объекта капитального строительства до границы противоположного элемента планировочной структуры (а в случае отсутствия установленных границ - линии сложившейся застройки, формирующей элемент планировочной структуры) в соотношении 1:1 с учетом возможности строительства, реконструкции объекта капитального строительства переменной этажности, но не более максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленной в составе градостроительных регламентов территориальной зоны, в границах которой располагается проектируемый объект капитального строительства.</p>	
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)
4.4	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	15
2.7.1, 3.3, 4.1, 4.9.1.3	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается
4.4	
Минимальная торговая площадь	не ограничена
4.4	
Максимальная торговая площадь	5000 кв.м
4.9.1.3	
Количество автомобильных моек	не более двух постов

Приложение №2

Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей земельных участков и объектов капитального строительства, не относящихся к объектам жилищного строительства, и максимально допустимого уровня их территориальной доступности.

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименования объектов капитального строительства	Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей (для существующих объектов капитального строительства)	Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей (для проектируемых объектов капитального строительства)	Предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	2	3	4	5

3.3	Объекты коммунально-бытового обслуживания: - бани - ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны - салоны ритуальных услуг - химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.	- 1 место на 6 единовременных посетителей, - 1 место на 15 м2 общей площади, - 1 место на 25 м2 общей площади, - 1 место на 2 рабочих мест приемщика	- 1 место на 5 единовременных посетителей, - 1 место на 10 м2 общей площади, - 1 место на 20 м2 общей площади, - 1 место на 1 рабочих мест приемщика	Не нормируется
4.1, 4.5	Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	1 место на 60 м2 общей площади	1 место на 50 м2 общей площади	
	Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения: - с операционными залами - без операционных залов	- 1 место на 35 м2 общей площади - 1 место на 60 м2 общей площади	- 1 место на 30 м2 общей площади - 1 место на 55 м2 общей площади	
4.4	Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	1 место на 35 м2 общей площади	1 место на 30 м2 общей площади	
	Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)	1 место на 70 м2 общей площади	1 место на 60 м2 общей площади	
	Магазины с площадью торговых залов более 200 м2	5 мест на 100 м2 общей площади	7 мест на 100 м2 общей площади	

**Начальник отдела подготовки
градостроительных планов
земельных участков**



О.А. Диянова

05.05.2023

Похиленко И. С.
240 29 36

Кирпичева Маргарита Александровна



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: с0284а4888064bb1е8е56d14417е7d9е
Владелец: ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ
Действителен с 28.3.2023 по 20.6.2024