

**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 4 0 4 - 0

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании**  
заявления ООО СЗ «РОСТОВСТРОЙ-ДОН» от 12.07.2023 № 1091-47814

(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	425245,18	2197880,57
2	425245,84	2198052,26
3	425169,33	2198080,48
4	425135,97	2198053,85
5	425069,58	2197949,43
6	425067,09	2197918,88
7	425066,96	2197902,86

**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

61:44:0080307:1821

**Площадь земельного участка**

26573,00 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
	425245,84	2198052,26
	425245,18	2197881,25
	425066,97	2197903,54
-	425067,09	2197918,88
	425069,58	2197949,43
	425066,96	2197902,86
	425245,18	2197880,57

**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 20.05.2019 № 395 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 61:44:0080307:19» (ред. от 24.08.2020);
- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 25.05.2023 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская, проект межевания территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская»

(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 28.07.2023

(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 «Гео Плюс», июль 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 застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-3/5/18 подзона Б. 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 25.05.2023 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская, проект межевания территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская».

## 2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

### Основные виды разрешенного использования земельного участка:

(2.6) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

(3.1.1) Предоставление коммунальных услуг

### 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, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га	4	5	6	7	8
<b>2.1.1</b>							
-		<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная, м</u> 20; <u>количество надземных этажей</u>	40;	-	см. приложение №1

	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,1;		<u>максимальное</u> 4;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;			
<b>2.5</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <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. приложение №1
<b>3.9.1, 3.7.1, 3.7.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,5;	-	<u>высота максимальная,</u> м 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;	-	см. приложение №1
<b>2.6</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,15;	-	<u>высота максимальная,</u> м 100*;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 30;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 9;	40**;	-	см. приложение №1
<b>2.7.1, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 4.9, 8.3</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> м 40;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 10;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1

	я;		1;			
<b>4.1, 3.8.1, 3.8.2, 3.10.1, 4.5</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> 0,5;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 40;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 10;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	80;	-	см. приложение №1
<b>4.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> 0,5;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 23;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5;  <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	80;	-	см. приложение №1
<b>2.7.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> 0,003;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>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;	-	см. приложение №1
<b>4.7</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;  <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> 0,05;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>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;	70;	-	см. приложение №1
<b>3.1.1, 3.1.2</b>						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u>	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1

	<p>Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>		<p><u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;</p>	тс;		
<b>3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> 5;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;</p>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
<b>3.6.2</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м 6;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> 2;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;</p>	20;	-	см. приложение №1
<b>4.9.2, 8.0, 12.0.1, 12.0.2</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u> га Не устанавливается;</p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> Не устанавливается;</p> <p><u>количество надземных этажей минимальное</u> Не устанавливается;</p>	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
<b>5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5</b>						
-	<p><u>площадь максимальная,</u> га Не устанавливается;</p> <p><u>площадь минимальная,</u></p>	-	<p><u>высота максимальная,</u> м Не устанавливается*;</p> <p><u>количество надземных этажей максимальное</u> 4;</p>	20;	-	см. приложение №1



регламент не устанавливается	тории			использования	использования	и (или) предельная высота здания, строения, сооружений	граница земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	объекта капитального строительства	земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

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

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

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

Информация отсутствует

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

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует от Информация отсутствует  
(дата)

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



Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Принимаются в соответствии 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 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 25.05.2023 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская, проект межевания территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская»								
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
Принимаются в соответствии 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 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 25.05.2023 № 487 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская, проект межевания территории в границах: пер. Элеваторный – пер. Нефтяной – ул. Таганрогская»								

## 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 26573,00 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 26573,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Внешняя горизонтальная поверхность (61:00-6.1218), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 17535,00 кв.м.

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

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

$N_{аэр}$  - высота аэродрома (+88м).

Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (61:44-6.2101), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 26573,00 кв.м. Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

## 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» (61:44-6.2101)	1	425245,18	2197880,57
	2	425245,84	2198052,26
	3	425169,33	2198080,48
	4	425135,97	2198053,85
	5	425069,58	2197949,43
	6	425067,09	2197918,88
	7	425066,96	2197902,86

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» (61:00-6.1218)	-	425245,36	2197927,96
		425245,84	2198052,26
		425169,33	2198080,48
		425135,97	2198053,85
		425074,10	2197956,54

### 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	-	-

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

Информация отсутствует

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

Сведения об организации, представившей информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)	Сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)
Департамент автомобильных дорог и организации дорожного движения АО «Ростовводоканал»	информация не предоставлена в орган местного самоуправления, в срок установленный частью 7 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ
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:

## 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
-	-	-

## Приложение №1

## Иные показатели

**В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 25.05.2023 № 487:**

**Наименование объекта капитального строительства:** Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки (помещениями общественного назначения) и автостоянкой (поз.1.1).

**Наименование и вместимость встроенных помещений социального назначения\*** магазин торговой площадью не менее 100 кв.м.; помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы) вместимостью не менее 5 человек; общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением вместимостью не менее 5 человек

**Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений** 25

**Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)** 100

**Максимальный процент застройки, (%)** 40

**Максимальный процент застройки подземной части, (%)** 85

**Максимальная площадь квартир, (кв.м)** 25 700

**Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, (%)** 15

**Максимальное количество населения, (человек)** 643

**Примечание** жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 45-105 мест\*\*

**Наименование объекта капитального строительства:** Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки (помещениями общественного назначения) и автостоянкой (поз.1.2).

**Наименование и вместимость встроенных помещений социального назначения\*** магазин торговой площадью не менее 100 кв.м.; предприятие бытового обслуживания населения вместимостью не менее 3 рабочих мест; помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы) вместимостью не менее 5 человек; общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением вместимостью не менее 5 человек

**Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений** 25

**Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)** 100

**Максимальный процент застройки, (%)** 40

**Максимальный процент застройки подземной части, (%)** 85

**Максимальная площадь квартир, (кв.м)** 38 500

**Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, (%)** 15

**Максимальное количество населения, (человек)** 961

**Примечание** жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 70-160 мест\*\*

**Площадь участка, нормативная/, фактическая min-max, (га)** 1,07 / 2,66

**Минимальный процент озеленения земельных участков, (%)** 20

На последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой и реконструируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены.

\*указанные минимальное количество и номенклатура объектов социальной инфраструктуры, расположенных в помещениях многоквартирных жилых домов, могут быть увеличены при проектировании.

\*\*вместимость автостоянок может быть увеличена.

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 Ростов-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 Ростов-на-Дону. Указанное положение не применяется к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам культурного наследия, обороны, временным сооружениям.

**Максимальный процент застройки земельного участка** 85% (может быть увеличен в условиях подземными частями зданий, строений, сооружений для градостроительной реконструкции при подготовке

всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	документации по планировке территории)
3.1.1	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	Не устанавливается
2.6	
Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки.	15% от общей площади многоквартирного жилого дома
2.6	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	20%; Минимальный процент озеленения может быть уменьшен до 15% при разработке документации по планировке территории.

## 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%)
Муниципальный	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%)

В границах территориальных зон Ц-1 и Ц-2, для объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок временного хранения легковых автомобилей реализуются в рамках программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа.

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 капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых установлены проектами планировки территории, утвержденными до вступления в силу настоящих Правил, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей принимаются в соответствии с проектными решениями утвержденными проектами планировки территории.

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
3.1.1		Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется

Начальник отдела подготовки градостроительных планов земельных участков



О.А. Диянова