

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

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 6 1 - 3 - 1 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 2 1 8 5 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления ООО «МКЦ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» от 17.10.2023 № 1091-57778

(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	423939,97	2205289,12
2	423951,72	2205327,65
3	423944,07	2205329,99
4	423947,28	2205340,51
5	423954,93	2205338,17
6	423974,93	2205403,74
7	423880,10	2205432,66
8	423868,51	2205394,68
9	423855,96	2205353,52
10	423845,13	2205318,05

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
61:44:0040206:344

Площадь земельного участка
11793,00 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
	423944.07	2205329.99
	423951.72	2205327.65
	423939.97	2205289.12
	423845.13	2205318.05
	423855.96	2205353.52
	423868.51	2205394.68
	423880.10	2205432.66
	423974.93	2205403.74
	423954.93	2205338.17
	423947.28	2205340.51

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

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

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

Градостроительный план подготовлен

Мельников Глеб Владимирович,

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

Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)



М.П.
(при наличии)

(подпись)

Г.В. Мельников
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 02.11.2023

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

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

1: 500, выполненной

ООО «Югео», август 2023 года

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

Отделом подготовки градостроительных планов земельных участков

Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на

который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне перспективного освоения второго типа ПО-2/3/1. Установлен градостроительный регламент.

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

- Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» (ред. от 24.10.2023);

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

Банковская и страховая деятельность (4.5);

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

условно разрешенные виды использования земельного участка:

-

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

-

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального	Иные показатели

					земельного участка	значения	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
2.1							
<u>ширина минимальная, м</u> 5; <u>ширина максимальная, м</u> Не устанавливаются;	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливаются; <u>площадь минимальная, га</u> 0,02;	<u>примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии, м</u> Не устанавливаются ; <u>примыкающей к границам смежного земельного участка, м</u> 3;	<u>высота максимальная, м</u> 20; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 3; <u>высота минимальная, м</u> Не устанавливаются; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;	для основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 20**;	-	см. приложение №1	
2.1.1							
-	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливается; <u>площадь минимальная, га</u> 0,1;	-	<u>высота максимальная, м</u> 20; <u>количество надземных этажей максимальное</u> 4; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 2;	40;	-	см. приложение №1	
2.5							
-	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливается; <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;	-	см. приложение №1	
2.3							
-	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная, м</u> 17; <u>количество надземных этажей максимальное</u>	60;	-	см. приложение №1	

	<u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,02;		3; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 2;			
2.6						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га 0,3;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 9;	40***;	-	см. приложе ние №1
3.10.2, 3.3, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.5						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	80;	-	см. приложе ние №1
2.7.1, 7.1.1, 7.1.2, 7.3, 7.4, 4.9, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 8.3						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливае тся;	-	см. приложе ние №1
6.0, 6.9, 3.6.1, 3.6.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8.1, 4.8.2, 4.10						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> га Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> га Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 5; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u>	80;	-	см. приложе ние №1

	я;		1;			
2.7.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> 0,003; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливаются;	-	<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
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> <u>га</u> Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	40;	-	см. приложение №1
3.5.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.2.1, 5.3, 5.4, 5.5						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> 4; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	40;	-	см. приложение №1
3.6.2						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u>	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u>	20;	-	см. приложение

	га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается; я;		6; количество надземных этажей максимальное 2; количество надземных этажей минимальное 1;			ние №1
4.7						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается; я;	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается*; количество надземных этажей минимальное 3;	70;	-	см. приложе ние №1
4.9.2, 7.6, 12.0.1, 12.0.2, 14.0						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается; я;	-	высота максимальная, м Не устанавливается; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается; количество надземных этажей минимальное Не устанавливается;	Не устанавливае тся;	-	см. приложе ние №1
5.1.3, 5.1.4, 5.2						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается; я;	-	высота максимальная, м Не устанавливается; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается; количество надземных этажей минимальное 1;	Не устанавливае тся;	-	см. приложе ние №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.

** Процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана.

*** Процент застройки установлен для многоэтажной жилой застройки. В условиях градостроительной реконструкции процент застройки может быть увеличен до 60%. Для высотной многоквартирной жилой застройки процент застройки в соответствии с Нормативами составляет 60 %.

Для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящихся к данной зоне, кроме вида с кодом 2.1, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кроме их площади, и минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

2.4. Требования 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 (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			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	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
-	-	-	-	-	-	-	-

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	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	Вспомогательные виды разрешенного	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки в	Иные требования к параметрам	Минимальные отступы от границ	Иные требования к размещению

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

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

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

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

Информация отсутствует

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

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует от Информация отсутствует
 (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если

земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».		
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пр-кт Театральный – ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги, и проект межевания территории в границах: пр-кт Театральный – южная граница существующих земельных участков в створе ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги».								
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Приложением №2 к настоящему градостроительному плану земельного участка и Нормативами градостроительного проектирования г.Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516.			Принимаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Ростова-на-Дону, утвержденными Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 №516, частью 10 и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».		
В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: пр-кт Театральный – ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги, и проект межевания территории в границах: пр-кт Театральный – южная граница существующих земельных участков в створе ул. Текучева – пер. Крепостной – полоса отвода железной дороги».								

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

– Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 №605 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11793,00 кв.м.

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут

угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

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

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

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

- Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома «Ростов-на-Дону «Северный» (Приказ Минпромторга России от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»» (зарегистрирован 14.07.2023 № 74294)), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 11793,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящих ограничений, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр.

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

Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (на расстоянии 15 км от контрольной точки аэродрома).

- Земельный участок 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 11793,00 кв.м.

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

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

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

H_a - 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.

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)»; Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Сектор с ограниченной максимальной высотой; Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»: Зона ограничения застройки по размещению объектов, способных создавать промышленные радиопомехи наземным средствам РТОП и АС и бортовому оборудованию воздушных судов; Секторы высотных ограничений: Сектор 12; Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»; Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» Внешняя горизонтальная поверхность. Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1280); Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1282)	1	423939,97	2205289,12
	2	423951,72	2205327,65
	3	423944,07	2205329,99
	4	423947,28	2205340,51
	5	423954,93	2205338,17
	6	423974,93	2205403,74
	7	423880,10	2205432,66
	8	423868,51	2205394,68
	9	423855,96	2205353,52
	10	423845,13	2205318,05

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	информация не предоставлена в орган местного самоуправления, в срок установленный частью 7 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 15 м3/сутки водоотведение - 15 м3/сутки
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	15 м3/час
ПАО «МобильныеТелеСистемы»	техническая возможность подключения имеется
ПАО «Ростелеком»	100 Гбит/с
ООО «Ростовские тепловые сети»	техническая возможность подключения 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
-	-	-

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

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	1. Требования к объемно-планировочным характеристикам объектов не подлежат установлению; 2. Требования к стилистическим характеристикам объектов не подлежат установлению; 3. Требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону; 4. Требования к отделочным материалам фасадов объектов, определенные в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону; 5. Требования к консольным выступающим элементам объектов не подлежат установлению; 6. Требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов объектов не подлежат установлению; 7. Требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей объектов не подлежат установлению; 8. Требования к остеклению фасадов объектов не подлежат установлению; 9. Требования к техническому и инженерному оборудованию на фасадах объектов не подлежат установлению; 10. Требования декоративной подсветки фасадов объектов не подлежат установлению.	-

Приложение №1

Иные показатели
В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 12.09.2023 №982¹: № объекта по проекту планировки 2.1 Наименование объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз. 2) Наименование и вместимость встроенных помещений социального назначения³: магазины общей торговой площадью не менее 120 кв.м.; отделение (филиал) банка вместимостью не менее 2 операционных мест (окон); предприятие бытового обслуживания населения общей вместимостью не менее 4 рабочих мест; предприятие общественного питания общей вместимостью не менее 10 посадочных мест; помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы) общей вместимостью не менее 5 человек; общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением² общей вместимостью не менее 5 человек Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений⁵: 25 Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)²: не устанавливается Максимальный процент застройки, (%): 40 Максимальный процент застройки подземной части, (%): 85 Максимальная площадь квартир, (кв.м): 51 600,00 Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, (%): 15 Площадь участка, нормативная / фактическая** (га): 0,8669 / 1,1793 Минимальный процент озеленения земельных участков, (%): 25 Максимальное количество населения, (человек): 1290 Примечание: жилобеспеченность 40 кв.м/ чел; автостоянка вместимостью 210-330 мест⁴ ¹ на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены. ² на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены, помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), при соблюдении общего баланса парковочных мест и расчетных требований. ³ указанные минимальное количество и номенклатура объектов социальной инфраструктуры, расположенных в помещениях многоквартирных жилых домов, могут быть увеличены при проектировании. ⁴ вместимость автостоянок может быть увеличена; вместимость автостоянок, а также открытых мест для постоянного и временного хранения автотранспорта на образуемых земельных участках, включая их местоположение и количество определить при проектировании с учетом минимальных показателей общего количества мест хранения автомобилей и необходимости соблюдения расчетных требований обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры. ⁵ предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений, а также максимальную высоту зданий, строений и сооружений определить на последующих этапах проектирования, с учетом требований установленных зон с особыми условиями использования территорий и зон градостроительного регулирования.

Приложение №2

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

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

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

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

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

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

Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками для хранения легковых автомобилей

для объектов многофункционального назначения и общественных помещений с гибким функциональным назначением, пристроенных, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания:

Наименование объекта	Предельные значения показателей		
	минимально допустимого уровня обеспеченности		максимально допустимого уровня территориальной доступности, м
	для проектируемых и реконструируемых объектов капитального строительства, машино-место	для существующих объектов капитального строительства, машино-место	
1	2	3	4
Здания и комплексы многофункциональные	Количество м/м определяется отдельно для каждого функционального назначения, а затем суммируется		Не устанавливается
Общественные помещения с гибким функциональным назначением	1 м/м на 50 м ² расчётной площади	1 м/м на 60 м ² расчётной площади	Не устанавливается

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

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

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

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

Код	Наименование функционального назначения объекта	Наименования видов объектов в зависимости от их функционального назначения	Предельные значения расчётных показателей		
			минимально допустимого уровня обеспеченности		максимально допустимого уровня территориальной доступности, м
			для проектируемых и реконструируемых объектов капитального строительства, машино-место	для существующих объектов капитального строительства, машино-место	
1	2	3	4	5	6
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники,	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается

		сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)			
4.5	Банковская и страховая деятельность	Организации, оказывающие страховые услуги	1 м/м на 50 м ² общей площади	1 м/м на 60 м ² общей площади	Не устанавливается
		Организации, оказывающие банковские услуги:			
		- с операционными залами	1 м/м на 30 м ² общей площади	1 м/м на 35 м ² общей площади	Не устанавливается
		- без операционных залов	1 м/м на 55 м ² общей площади	1 м/м на 60 м ² общей площади	Не устанавливается

Примечания:

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

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

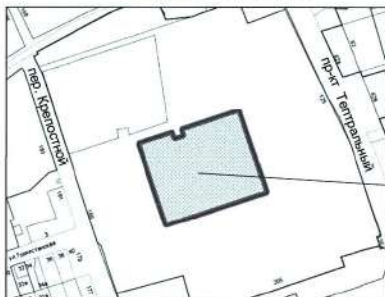
**И.о. начальника отдела подготовки
градостроительных планов
земельных участков**



Н.К. Лозгунова



Ситуационный план



Земельный
участок

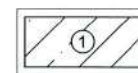
Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения



Границы земельного участка с
номерах характерных точек



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



Минимальные отступы от границ
земельного участка



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



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

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

Утверждаю:

Директор Департамента

Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка от 02.11.2023 №РФ-61-3-10-0/00-2023-2185-0



				Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону		
				Зона перспективного освоения второго типа ПО -2/3/1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	
Исполнитель	Лозгунова Н.К.	11.23				Земельный участок по адресу: г.Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Текучева (КН 61:44:0040206:344)
Разработал	Рыбина В.В.	11.23				Статья
Проверил	Поляков И.С.	11.23				Лист
				Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500		
				Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков		
				Формат А4/А5/А6		