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	2	4	6	-	0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО «ЛЕРНАКО» от 24.10.2023 № 3500563235

(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	423859,31	2206227,53
2	423864,37	2206239,93
3	423864,16	2206241,51
4	423859,64	2206241,18
5	423857,99	2206265,34
6	423857,52	2206277,57
7	423857,57	2206278,61
8	423862,24	2206312,70
9	423868,73	2206360,16
10	423855,25	2206361,84
11	423741,97	2206375,97
12	423730,00	2206300,12
13	423731,09	2206283,90
14	423739,44	2206235,29
15	423791,87	2206220,54
16	423792,63	2206217,36
17	423791,68	2206194,54
18	423794,50	2206184,99
19	423812,52	2206180,87
20	423811,06	2206174,64
21	423840,74	2206169,65
22	423851,17	2206209,72
23	423854,70	2206218,24
24	423857,25	2206222,49

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

61:44:0031803:610

Площадь земельного участка
20782,00 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
-	423854,70	2206218,24
	423851,17	2206209,72
	423849,34	2206202,68
	423840,74	2206169,65
	423811,06	2206174,64
	423812,52	2206180,87
	423794,50	2206184,99
	423791,68	2206194,54
	423792,63	2206217,36
	423791,87	2206220,54
	423739,44	2206235,29
	423731,09	2206283,90
	423730,00	2206300,12
	423741,97	2206375,97
	423868,73	2206360,16
	423857,57	2206278,61
	423857,52	2206277,57
	423857,99	2206265,34
	423859,64	2206241,18
	423864,16	2206241,51
	423864,37	2206239,93
	423859,31	2206227,53
	423857,25	2206222,49

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 14.09.2023 № 992 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: ул. Текучева – ул. 14-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Энергетиков – ул. Варфоломеева – пр-кт Театральный, и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0031803:365, 61:44:0031803:366, 61:44:0031803:367, 61:44:0031803:368, 61:44:0031803:369, 61:44:0031803:370, 61:44:0031803:371».

(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 10.11.2023
(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 «Геомастер», май 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-2/7/2 . 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 14.09.2023 № 992 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: ул. Текучева – ул. 14-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Энергетиков – ул. Варфоломеева – пр-кт Театральный, и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0031803:365, 61:44:0031803:366, 61:44:0031803:367, 61:44:0031803:368, 61:44:0031803:369, 61:44:0031803:370, 61:44:0031803:371».

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

Условно разрешенные виды использования земельного участка:
-

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:
-

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м^{2}или га					
			2.1				
ширина минимальная, м 5; ширина максимальная, м Не устанавливаются;		площадь максимальная, га Не устанавливаются; площадь минимальная, га 0,02;	примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии, м Не устанавливаются; примыкающей к границам смежного земельного участка, м 3;	высота максимальная, м 20; количество надземных этажей максимальное 3; высота минимальная, м Не устанавливаются; количество надземных этажей минимальное 1;	для основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 20**;	-	см. приложение №1
			2.1.1				
-		площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га 0,1;	-	высота максимальная, м 20; количество надземных этажей максимальное 4; количество надземных этажей минимальное 2;	40;	-	см. приложение №1
			2.5				
-		площадь максимальная, га Не устанавливаетс	-	высота максимальная, м 33; количество	60;	-	см. приложение №1

	я; площадь минимальная, га 0,15;		надземных этажей максимальное 8; количество надземных этажей минимальное 5;			
2.3						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га 0,02;	-	высота максимальная, м 17; количество надземных этажей максимальное 3; количество надземных этажей минимальное 2;	60;	-	см. приложение №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						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается*; количество надземных этажей минимальное 1;	80;	-	см. приложение №1
2.6						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га 0,3;	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается*; количество надземных этажей минимальное 9;	40***;	-	см. приложение №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						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливаетс	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается*; количество надземных этажей минимальное	Не устанавливается;	-	см. приложение №1

	я;		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						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное 5; количество надземных этажей минимальное 1;	80;	-	см. приложение №1
2.7.2						
-	площадь максимальная, га 0,003; площадь минимальная, га Не устанавливаются;	-	высота максимальная, м 5; количество надземных этажей максимальное 1; количество надземных этажей минимальное 1;	Не устанавливаются;	-	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						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное 4; количество надземных этажей минимальное 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						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается*; количество надземных этажей минимальное 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						
-	площадь максимальная, га Не	-	высота максимальная, м Не устанавливается*;	40;	-	см. приложение №1

	устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;		количество надземных этажей максимальное 4; количество надземных этажей минимальное 1;			
3.6.2						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;	-	высота максимальная, м 6; количество надземных этажей максимальное 2; количество надземных этажей минимальное 1;	20;	-	см. приложение №1
4.7						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;	-	высота максимальная, м Не устанавливается*; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается*; количество надземных этажей минимальное 3;	70;	-	см. приложение №1
4.9.2, 7.6, 12.0.1, 12.0.2, 14.0						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не устанавливается;	-	высота максимальная, м Не устанавливается; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается; количество надземных этажей минимальное Не устанавливается;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
5.1.3, 5.1.4, 5.2						
-	площадь максимальная, га Не устанавливается; площадь минимальная, га Не	-	высота максимальная, м Не устанавливается; количество надземных этажей максимальное Не устанавливается; количество надземных этажей	Не устанавливается;	-	см. приложение №1

	устанавливается;		минимальное 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 градостро	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной	Реквизиты утвержденной документации по планировке террит	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	Вспомогательные	Предельное колич	Максимальный процент	Иные требования к	Минимальные отступы	Иные требования к

ительный регламент не устанавливается	территории	ории		разрешенного использования	виды разрешенного использования	ество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	параметрам объекта капитального строительства	от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	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

№ 2 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана), Сведения отсутствуют (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки),

инвентаризационный или кадастровый номер Сведения отсутствуют

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

№ Информация отсутствует (согласно чертежу(ам) градостроительного плана), Информация отсутствует (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 14.09.2023 № 992 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: ул. Текучева – ул. 14-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Энергетиков – ул. Варфоломеева – пр-кт Театральный, и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0031803:365, 61:44:0031803:366, 61:44:0031803:367, 61:44:0031803:368, 61:44:0031803:369, 61:44:0031803:370, 61:44:0031803:371»								
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 14.09.2023 № 992 «Об утверждении документации по планировке территории: проект планировки территории в границах: ул. Текучева – ул. 14-я линия – пр-кт Шолохова – пер. Энергетиков – ул. Варфоломеева – пр-кт Театральный, и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 61:44:0031803:365, 61:44:0031803:366, 61:44:0031803:367, 61:44:0031803:368, 61:44:0031803:369, 61:44:0031803:370, 61:44:0031803:371»								

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 20782,00 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 экспериментальной авиации «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 20782,00 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.

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 2021г. №774/пр.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (на расстоянии 15 км от контрольной точки аэродрома).

- 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 20782,00 кв.м.

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

Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка Нпр=На+150м, где

Нпр - высота поверхности ограничения препятствий;

На - 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)»;	1	423859,31	2206227,53
	2	423864,37	2206239,93
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный». Сектор с ограниченной максимальной высотой 185 м;	3	423864,16	2206241,51
	4	423859,64	2206241,18
	5	423857,99	2206265,34
	6	423857,52	2206277,57
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;	7	423857,57	2206278,61
	8	423862,24	2206312,70
	9	423868,73	2206360,16
	10	423855,25	2206361,84
	11	423741,97	2206375,97
	12	423730,00	2206300,12
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;	13	423731,09	2206283,90
	14	423739,44	2206235,29
	15	423791,87	2206220,54
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»;	16	423792,63	2206217,36
	17	423791,68	2206194,54
	18	423794,50	2206184,99
Внешняя горизонтальная поверхность. Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1280);	19	423812,52	2206180,87
	20	423811,06	2206174,64
	21	423840,74	2206169,65
	22	423851,17	2206209,72
Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1282)	23	423854,70	2206218,24
	24	423857,25	2206222,49

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	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 30 м3/сутки водоотведение - 30 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 14.09.2023 № 992[1]:

Наименование объекта капитального строительства Многоквартирный жилой дом с автостоянкой **Наименование и вместимость встроенных помещений социального назначения** - **Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружения** [2] 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)** 53 800 **Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, (%)** 0 **Площадь участка, нормативная/ фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов) min-max, (га)** 0,6714/2,0782 **Минимальный процент озеленения земельных участков, (%)** 25 **Максимальное количество населения, (человек)** 1345 **Примечание** Жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 300-400 мест[3] [1] на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены. [2] предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружения, 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. [3] вместимость автостоянок может быть увеличена.	
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)

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,	Не более 20%	Не более 30%	Не более 60%

за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала): - при новом строительстве – не более 800 м; - в условиях градостроительной реконструкции – не более 1200 м.			

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	Здания и сооружения,	Не	Не	Не

	коммунальных услуг	обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	устанавливается	устанавливается	устанавливаетс я

Примечания:

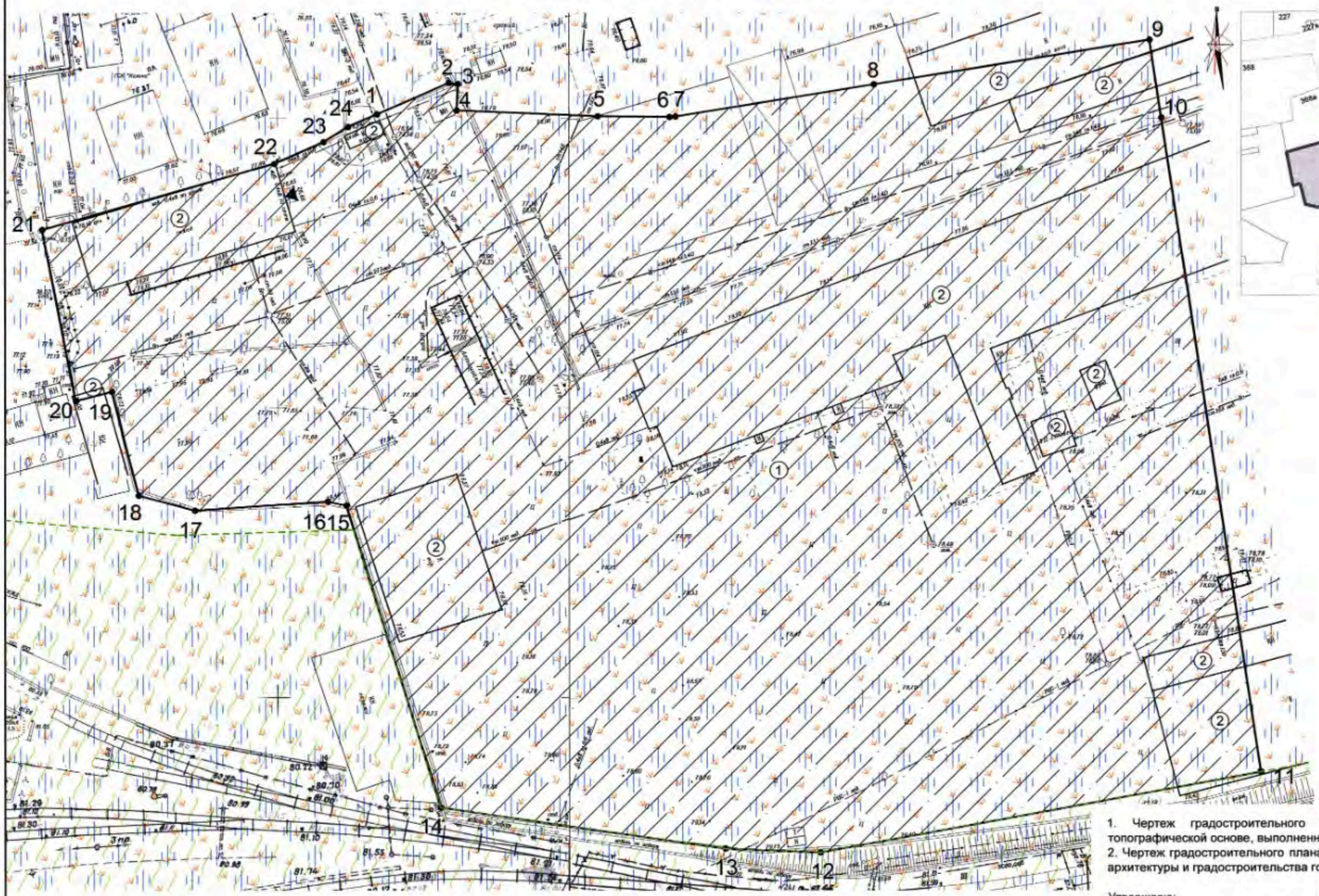
Места для стоянки (размещения) автотранспортных средств допускается размещать в границах объектов капитального строительства и (или) в границах земельных участках с видами разрешенного использования, соответствующими кодам 2.7.1, 4.9, 4.9.2, 12.0, при условии соблюдения допустимого уровня территориальной доступности стоянок.

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

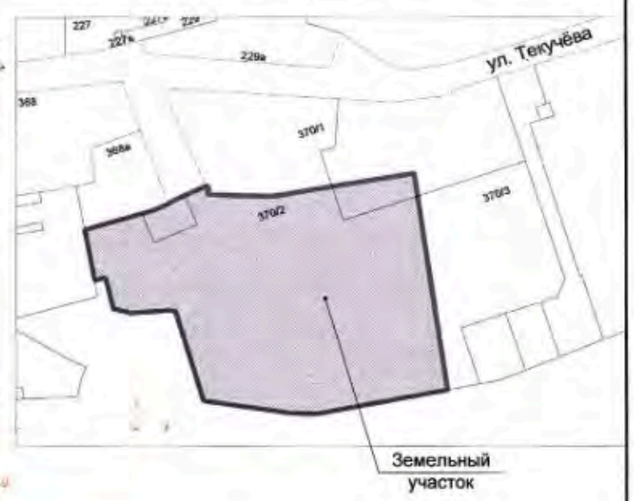
И.о. начальника отдела подготовки градостроительных планов земельных участков **Н.К. Лозгунова**

Пенчученко Е. М.
240 29 36

Чертеж градостроительного плана земельного участка



Ситуационный план



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

Утверждаю:
Директор Департамента Г.В. Мельников
Настоящий чертеж является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка *от 10.11.2023 №РФ-61-3-10-0-00-2023-2246 -0*

Условные обозначения

- 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
- Объект капитального строительства
- Приаэродромные территории аэродромов «Ростов-на-Дону (Центральный)», «Ростов-на-Дону «Северный», «Батайск»
- Зона №3 ограниченного цветового регулирования и отделки фасадов зданий, строений, сооружений; Зона №4 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов
- Расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона агенства Ростов-Товарный филиал ОАО «ТрансКонтейнер» на Северо-Кавказской железной дороге

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Департамент архитектуры и градостроительства г.Ростова-на-Дону			
						Зона перспективного освоения второго типа ПО-2/7/2			
Нач.отдела		Позунова Н.К.			11.23	Земельный участок по адресу: г.Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Текучёва, з/у 370/2	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Панченко Е.М.			11.23	Чертеж градостроительного плана земельного участка М1:500	Отдел подготовки градостроительных планов земельных участков		
Проверил		Попченко И.С.			11.23				

Формат А2