

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 4 - 1 4 4 9 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления ООО «РИВЕРДОНПАРК» от 14.06.2024 № 1091-82037

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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	420699,70	2205283,73
2	420706,19	2205334,76
3	420714,50	2205395,59
4	420712,15	2205398,15
5	420696,25	2205400,37
6	420691,53	2205401,06
7	420665,65	2205403,77
8	420663,76	2205403,94
9	420663,55	2205401,63
10	420647,49	2205403,47
11	420643,80	2205367,15
12	420632,47	2205368,17
13	420625,93	2205368,87
14	420623,51	2205343,33
15	420599,90	2205346,03
16	420597,88	2205330,58
17	420594,96	2205308,27
18	420594,37	2205308,34
19	420592,93	2205296,37
20	420593,40	2205296,30
21	420623,98	2205292,68
22	420634,24	2205291,47

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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

61:44:0041306:331

Площадь земельного участка

10121,00 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства.

Количество объектов 2 единицы.

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
	420593,40	2205296,30
	420623,98	2205292,68
	420634,24	2205291,47
	420699,70	2205283,73
	420706,19	2205334,76
	420714,50	2205395,59
	420712,15	2205398,15
	420696,25	2205400,37
	420691,53	2205401,06
	420665,65	2205403,77
	420663,76	2205403,94
	420663,55	2205401,63
	420647,49	2205403,47
	420643,80	2205367,15
	420632,47	2205368,17
	420625,93	2205368,87
	420623,51	2205343,33
	420599,90	2205346,03
	420597,88	2205330,58
	420594,96	2205308,27
	420594,37	2205308,34
	420592,93	2205296,37

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 01.11.2016 № 1583 «Об утверждении проекта планировки территории (корректировка) в границах: береговая линия р. Дон – Ворошиловский мост – ул. Левобережная – ул. Чемордачка – восточная граница города Ростова-на-Дону (в части красных линий) и проекта межевания территории в границах: береговая линия р. Дон – западная граница базы отдыха по ул. Левобережной, 57 – ул. Левобережная – восточная граница базы отдыха по ул. Левобережной, 45б» (ред. от 05.02.2021);

- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 13.05.2022 № 464 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: по ул. Левобережной от № 1 до № 76» (ред. от 16.05.2024)

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

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии 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, наименование органа)



М.П.
(при наличии)

(Подпись)

Г.В. Мельников

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 02.07.2024

(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 «Геотехника-Блок-Сервис», июнь 2024 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 сохранения и формирования речного фасада третьего типа РФ-3/3/1. 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 23.04.2024);
- Постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 13.05.2022 № 464 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: по ул. Левобережной от № 1 до № 76» (ред. от 16.05.2024)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Деловое управление (4.1)

Магазины (4.4)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

Общественное питание (4.6)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

-

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

-

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
2.7.1							
-	<u>площадь максимальная, га</u> Не устанавливается; <u>площадь минимальная, га</u> Не устанавливается;	-	-	<u>высота максимальная, м</u> 35*; <u>количество надземных этажей максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество надземных этажей минимальное</u> 1;	Не устанавливается;	-	см. приложение №1
5.1.2							
-	<u>площадь максимальная, га</u> Не	-	-	<u>высота максимальная, м</u> 15*;	40**;	-	см. приложение №1

	устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</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;			
4.1, 4.4, 4.5, 4.6						
-	<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> 35*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 1;	60**;	-	см. приложение №1
4.7						
-	<u>площадь</u> <u>максимальная,</u> <u>га</u> Не устанавливается; <u>площадь</u> <u>минимальная,</u> <u>га</u> 0,05;	-	<u>высота максимальная,</u> <u>м</u> 35*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>максимальное</u> Не устанавливается*; <u>количество</u> <u>надземных этажей</u> <u>минимальное</u> 3;	60**;	-	см. приложение №1

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

** При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.

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

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	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	Максимальный процент застройки в границах земельного	Иные требования к параметрам объекта капитального	Минимальные отступы от границ земельного участка в	Иные требования к размещению

регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается			высота зданий, строений, сооружений	участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	строительства	целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

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:

[illegible]

3.1. Объекты капитального строительства

№ 2	Нежилое (Кафе), количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь — 1548,7 кв.м
3	Нежилое (Предприятие общественного питания), количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадь — 979,5 кв.м
4	Сведения отсутствуют
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

61:44:0041306:76,

инвентаризационный или кадастровый номер

Сведения отсутствуют

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

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 13.05.2022 № 464 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: по ул. Левобережной от № 1 до № 7б» (ред.								

от 16.05.2024)								
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица изме- рения	Расчет- ный пока- затель	Наименование вида объекта	Единица изме- рения	Расчет- ный пока- затель	Наименование вида объекта	Единица изме- рения	Расчет- ный пока- затель
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 13.05.2022 № 464 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: по ул. Левобережной от № 1 до № 7б» (ред. от 16.05.2024)								

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 10121,00 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» (61:00-6.1619) (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 10121,00 кв.м.

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1624).

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.

Зона внешней горизонтальной поверхности: абсолютная максимальная высота размещаемых объектов в пределах зоны внешней горизонтальной поверхности не должна превышать 198 м.

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1626).

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» (61:00-6.1630). 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 10121,00 кв.м.

Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (61:00-6.1280). Внешняя горизонтальная поверхность. Ограничение высоты объектов в зависимости от местоположения объекта. Максимальная абсолютная высотная отметка застройки в границах земельного участка $H_{пр} = H_a + 150\text{м}$, 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.

– Земельный участок полностью расположен в границах водоохранной зоны реки Дон (от устья ответвления протоки Аксай) (61:00-6.729) (Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ; Приказ министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области от 30.11.2018 № ПР-234), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 10121,00 кв.м;

Согласно ч.15 ст. 65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ (за исключением специализированных хранилищ аммиака, метанола, аммиачной селитры и нитрата калия на территориях морских портов, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, за пределами границ прибрежных защитных полос), пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах, размещенных на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

– Земельный участок полностью расположен в границах прибрежной защитной полосы реки Дон (от устья ответвления протоки Аксай) (61:00-6.850) (Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ; Приказ министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области от 30.11.2018 № ПР-234), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 10121,00 кв.м;

Согласно ч.17 ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

– Земельный участок полностью расположен в границах затопления. Участок 1.25, 7, 8 р.Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск) (61:00-6.1378) (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 10121,00 кв.м;

– Земельный участок полностью расположен в границах зоны затопления 1%-м паводком (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 10121,00 кв.м.

Согласно ст. 67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ в границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

– Земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия (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 10121,00 кв.м.

До начала проведения земляных работ необходимо представить заключение государственной историко-культурной экспертизы на земельный участок, или на документацию, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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	420699,70	2205283,73
	2	420706,19	2205334,76
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1619);	3	420714,50	2205395,59
	4	420712,15	2205398,15
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1624);	5	420696,25	2205400,37
	6	420691,53	2205401,06
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации	7	420665,65	2205403,77

1	2	3	4
Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1626);	8	420663,76	2205403,94
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации	9	420663,55	2205401,63
Ростов-на-Дону «Северный» (61:00-6.1630)	10	420647,49	2205403,47
Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации	11	420643,80	2205367,15
«Батайск» (61:00-6.1280);	12	420632,47	2205368,17
Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации	13	420625,93	2205368,87
«Батайск» (61:00-6.1282);	14	420623,51	2205343,33
Водоохранная зона реки Дон (от устья до ответвления протоки Аксай) (61:00-6.729);	15	420599,90	2205346,03
Прибрежная защитная полоса реки Дон (от устья до ответвления протоки Аксай) (61:00-6.850);	16	420597,88	2205330,58
	17	420594,96	2205308,27
	18	420594,37	2205308,34
Зона затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск) (61:00-6.1378);	19	420592,93	2205296,37
	20	420593,40	2205296,30
Зона затопления 1%-м паводком;	21	420623,98	2205292,68
Зона возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия	22	420634,24	2205291,47

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

	статья 57.3 Градостроительного кодекса РФ
АО «Ростовводоканал»	водоснабжение - 5 м3/сутки водоотведение - техническая возможность подключения отсутствует
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»	15 м3/час
ПАО «Мобильные ТелеСистемы»	техническая возможность подключения имеется
ПАО «Ростелеком»	100 Гбит/с
ООО «Ростовские тепловые сети»	техническая возможность подключения отсутствует
АО «Теплокоммунэнерго»	техническая возможность подключения отсутствует

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

Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.10.2017 №398 «Об утверждении «Правил благоустройства территории города Ростова-на-Дону» в новой редакции»

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	420592,33	2205291,41
	420592,93	2205296,37
	420594,37	2205308,34
	420589,41	2205308,94

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
-	420589,41	2205308,94
	420594,37	2205308,34
	420592,93	2205296,37
	420593,40	2205296,30
	420623,98	2205292,68
	420634,24	2205291,47
	420699,70	2205283,73
	420706,19	2205334,76
	420714,50	2205395,59
	420715,35	2205401,98

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. Необходимость сохранения сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, а также соблюдения требований пунктов 1, 2, 3 части 5 статьи 15 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону; 2. Требования к колористическим характеристикам фасадов объектов определяются в соответствии с частью 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону; 3. Применяются следующие отделочные материалы фасадов объектов: оштукатуренные и неоштукатуренные поверхности, кирпичная кладка красного, бежевого и белого оттенков, а также их сочетаний; облицовка керамической плиткой и натуральным камнем, соответствующие части 5 статьи 14 Правил землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону; 4. Не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов	-

фасадов объектов, за исключением балконов и эркеров, аналогичных элементов, имеющихся в окружающей застройке квартала; 5. Расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членение фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия-асимметрия, сомасштабность и т.д.); 6. На территории правого берега реки Дон композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объектов должны соответствовать исторически ценной архитектурной стилистике окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой - преобладающей архитектурной стилистике исторически ценной застройки квартала; 7. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорции отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов; 8. Не допускается размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) на главных и боковых фасадах объектов и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения; 9. Главные фасады строящихся и реконструируемых объектов оборудуются декоративной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.	
--	--

Приложение №1

Иные показатели	
В соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 16.05.2024 № 514: Наименование объекта капитального строительства (№ объекта по проекту планировки территории 1.1): Объект гостиничного обслуживания со встроенными объектами общественного питания, спортивного и торгового назначения Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений 9 Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м) 35 Максимальный процент застройки, (%) 65,0; Максимальный процент застройки подземной части, (%) - Площадь земельного участка, нормативная/фактическая, (га) мин.-макс. 0,05 - не устанавливается/1,01 Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей) Примечания: в состав объекта (1.1) входят помещения с видами разрешенного использования: Гостиница (код 4.7); Помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (код 4.1); Магазины (код 4.4); Предприятие общественного питания (код 4.6); Отделение (филиал) банка (код 4.5); Спортивные залы (код 5.1.2); Встроенная автостоянка (код 2.7.1)** ** Точный состав помещений проектируемого объекта гостиничного обслуживания со встроенными объектами общественного питания, спортивного и торгового назначения (1.1) будет определен на последующих стадиях проектирования	
Зона градостроительного регулирования застройки Левобережной части города - при новом строительстве и градостроительной реконструкции в границах зоны градостроительного регулирования застройки Левобережной части города, подготовка проектной документации должна осуществляться только на основе утвержденной документации по планировке территории в целях сохранения баланса природных и рекреационных территорий по отношению к урбанизированным территориям, за исключением случаев планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения, а также объектов индивидуального жилищного строительства.	
В случае установления согласно части 9 статьи 23 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону земельного участка и (или) объекту капитального строительства двух и более видов разрешенного использования предельные параметры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с частью 8 статьи 25 Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону	
Максимальный процент застройки земельного участка подземными частями зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	85% (может быть увеличен в условиях градостроительной реконструкции при подготовке документации по планировке территории)
2.7.1	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	25
4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1.2	
Минимальный процент озеленения земельного участка (%)	25%; При реконструкции объекта капитального строительства допускается принимать максимальный

	процент застройки и минимальный процент озеленения равный существующему проценту застройки и проценту озеленения на момент реконструкции объекта капитального строительства.
4.4	
Минимальная торговая площадь	не ограничена
4.4	
Максимальная торговая площадь	5000 кв. м

Приложение №2

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
4.1	Деловое управление	Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг Здания, предназначенные для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	1 м/м на 50 м ² общей площади	1 м/м на 60 м ² общей площади	Не устанавливается
4.4	Магазины	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.), торговая площадь которых составляет до 5 000 м ²	1 м/м на 40 м ² расчётной площади	1 м/м на 50 м ² расчётной площади	Не устанавливается
		Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.),	1 м/м на 60 м ² расчётной площади	1 м/м на 70 м ² расчётной площади	Не устанавливается

		торговая площадь которых составляет до 5 000 м ²			
		Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты), торговая площадь которых составляет до 5 000 м ²	1 м/м на 30 м ² расчётной площади	1 м/м на 35 м ² расчётной площади	Не устанавливается
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
4.6	Общественное питание	Столовые	1 м/м на 10 посадочных мест	1 м/м на 15 посадочных мест	Не устанавливается
		Рестораны, кафе	1 м/м на 4 посадочных места	1 м/м на 5 посадочных мест	Не устанавливается
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Физкультурно-оздоровительные комплексы, фитнес-клубы, спортивные и тренажёрные залы:			
		- общей площадью менее 1 000 м ²	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
		- общей площадью более 1 000 м ²	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
		Муниципальные детские физкультурно-оздоровительные объекты локального и районного уровней обслуживания:			
		- спортивные и тренажёрные залы площадью от 150 до 500 м ²	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
		- физкультурно-оздоровительные комплексы с залом площадью от 1 000 до 2 000 м ²	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
		- физкультурно-оздоровительные комплексы с залом и бассейном общей площадью от 2 000 до 3 000 м ²	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
		Бассейны	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
		Катки с искусственным покрытием общей площадью более 3 000 м ²	1 место на 6 одновременных посетителей	1 место на 7 одновременных посетителей	Не устанавливается

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.

Для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующего коду 4.7, применяется минимальное количество мест для стоянки (размещения) автотранспортных средств в границах земельного участка, установленное для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, в случае если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные».

**Начальник отдела подготовки
градостроительных планов
земельных участков**



О.А. Режалова