



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА,
АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

23.04.2026

№ 8/ДПТ

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:783 – граница существующих земельных участков – ул. Зеленая – существующий проезд

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 13 части 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки исторических поселений федерального и регионального значения», постановлением Правительства Ростовской области от 25.04.2025 № 302 «О взаимодействии органов государственной власти Ростовской области и органов местного самоуправления муниципальных образований в Ростовской области по вопросам исполнения Областного закона от 28.12.2024 № 251-ЗС», на основании постановления Администрации города Ростова-на-Дону от 03.11.2022 № 1125 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «ДЛВ Инвест» подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: граница земельного участка с кадастровым номером

61:44:0000000:783 – границы существующих земельных участков – ул. Зеленая – существующий проезд», заключения Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону от 27.06.2023 № 15, протокола общественных обсуждений от 04.08.2023 № 73, заключения о результатах общественных обсуждений от 04.08.2023, обращения ООО «Специализированный застройщик ДЛВ Инвест» от 23.03.2026 № 22 (вх. от 25.03.2026 № 26/631), итогового заключения Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области от 01.04.2026 (протокол заседания от 03.04.2026 № 22):

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: граница земельного участка с кадастровым номером 61:44:0000000:783 – границы существующих земельных участков – ул. Зеленая – существующий проезд, в следующем составе:

1.1. Чертеж планировки территории: красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, согласно приложению № 2.

1.3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур согласно приложению № 3.

1.4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, согласно приложению № 4.

2. Управлению градостроительного развития агломерации и архитектуры в установленном порядке обеспечить направление на опубликование, направление инициатору, в уполномоченные органы местного самоуправления, а также в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области настоящего распоряжения.

3. Управлению организационной работы, материально-технического обеспечения и делопроизводства обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области – главного архитектора Ростовской области Алексеева-Малахова Г.А.

Министр строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области



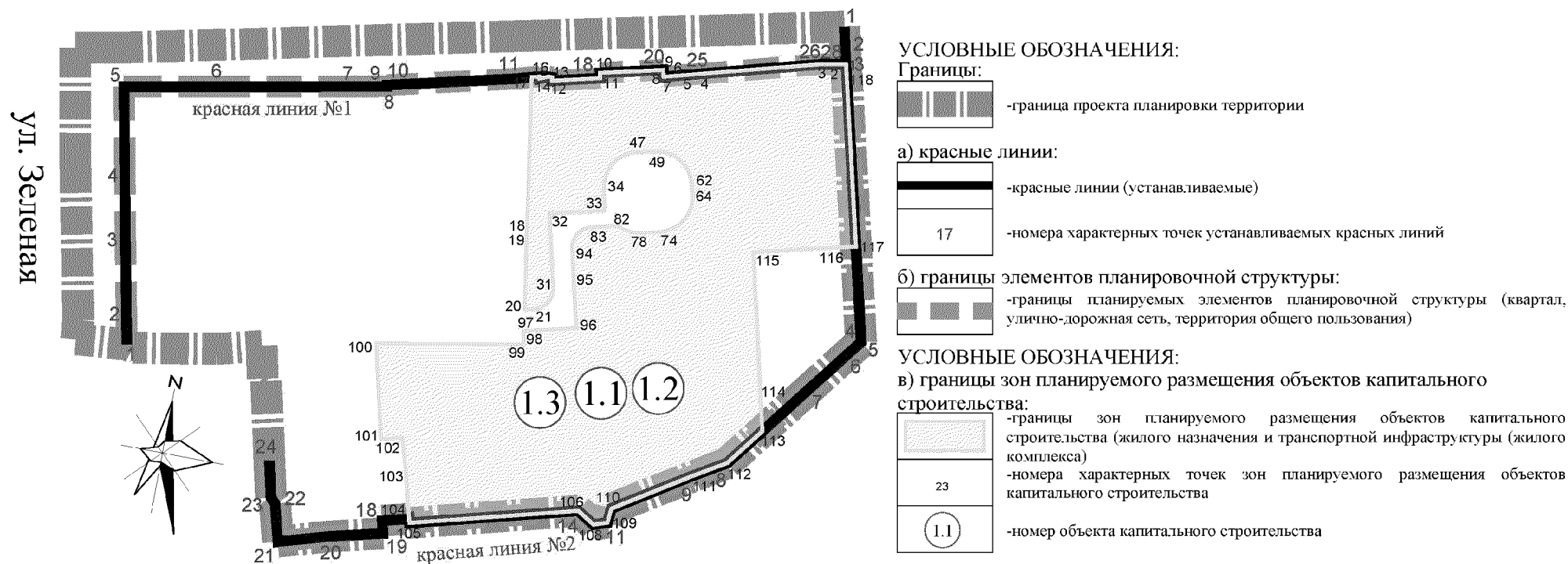
С.В. Куц

Распоряжение вносит
управление градостроительного развития
агломерации и архитектуры

Приложение № 1
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 23.04.2026 № 8/ДПТ

ЧЕРТЕЖ

планировки территории: красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



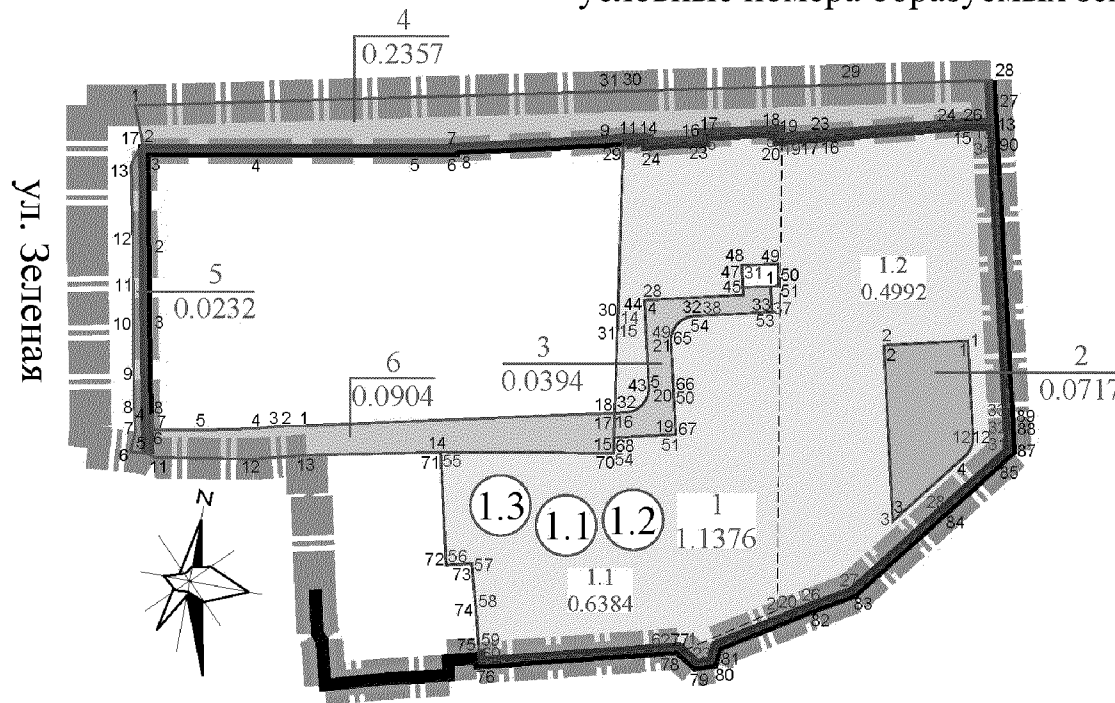
Начальник управления
градостроительного развития агломерации и архитектуры

Д.А. Борисова

Приложение № 2
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 23.04.2026 № 8/ДПТ

ЧЕРТЕЖ

межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы:

	-граница проекта межевания территории
	-красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
	-границы планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть, территория общего пользования)
	-границы образуемых земельных участков территорий жилого назначения
	-границы образуемых земельных участков территорий социальной инфраструктуры
	-границы образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования
1	- условный номер образуемого земельного участка
1.1376	-площадь образуемого земельного участка, га
23	-номера характерных точек границ образуемых земельных участков
	-границы частей образуемых земельных участков, из которых они образованы
1.1	- условный номер части образуемого земельного участка
0.6384	-площадь части образуемого земельного участка, га
23	-номера характерных точек границ частей образуемых земельных участков
1.1	-номер объекта капитального строительства

Начальник управления
градостроительного развития агломерации и архитектуры

Д.А. Борисова

Приложение № 3
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 23.04.2026_ № 8/ДПТ

ПОЛОЖЕНИЕ

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории
о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для функционирования
таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной
инфраструктур

Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (по постановлению Администрации города Ростова–на–Дону)	га	2,69	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:	га	2,69	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (квартал), в том числе:	га	2,32	
	территории жилого назначения (№ образуемого земельного участка: 1, существующие земельные участки);	га	1,29	
	территории социальной инфраструктуры (№ образуемого земельного участка: 2, существующие земельные участки);	га	0,30	
	территории коммунальной инфраструктуры (существующие земельные участки);	га	0,005	
	территории общественно-делового назначения (существующие земельные участки);	га	0,19	

	территории иного назначения (земли до разграничения собственности);	га	0,405	
	территории общего пользования (внутриквартальная территория) (№ образуемых земельных участков: 3, 6).	га	0,13	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть), всего, в том числе:	га	0,37	
	территории общего пользования (№ образуемых земельных участков: 4, 5; земли до разграничения собственности).	га	0,37	
2.	Площадь территории общего пользования, всего в том числе: Территории общего пользования (внутриквартальная территория) в границах элемента планировочной структуры (квартал):	га	0,50	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,008	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,122	
	Территории общего пользования в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть):	га	0,37	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,09	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,28	
3.	Из общей территории квартала – территории зеленых насаждений, в том числе:	га	0,58	
	зеленые насаждения территории жилой части квартала, в том числе:	га	0,315	
	озеленение внутриквартальной территории (№ образуемых земельных участков: 3, 6);	га	0,008	
	озеленение территорий жилого назначения (№ образуемого земельного участка: 1).	га	0,307	
	озеленение иных территорий (№ образуемого земельного участка: 2, существующие земельные участки, земли до разграничения собственности).	га	0,265	
4.	Из общей территории:	га	2,69	
	Элемент планировочной структуры (квартал):	га	2,32	
	земли до разграничения собственности;	га	0,485	
	земли муниципальной собственности;	га	0,005	
	земли частной собственности;	га	1,64	
	данные о правообладателях отсутствуют.	га	0,19	
	Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):	га	0,37	
	земли до разграничения собственности.	га	0,37	
5.	Из общей площади территории – участки автостоянок для постоянного хранения автомобилей (№ образуемого земельного участка: 1; существующие земельные участки)	га	1,48	
6.	Численность населения всего, в том числе:	человек	601	жилобеспеченность

	существующая; планируемая (макс.) ¹ .	человек человек	21 580	30,64; 40 кв.м/человека
7.	Плотность населения (макс.) ¹ .	человек/га	125	средняя нормативная – 255 человек/га
8.	Максимальная площадь квартир всего, в том числе: существующая; планируемая (макс.) ¹ .	кв.м кв.м кв.м	23843,00 643,00 23200,00	
9.	Плотность жилого фонда (макс.) ¹ .	кв.м/га	21027,00	нормативная – не менее 10000 кв.м/га
10.	Коэффициент застройки (макс.) ¹ .		0,18	нормативный – 0,6
11.	Коэффициент плотности застройки (макс.) ¹ .		0,88	нормативный -3,0
12.	Средняя этажность (макс.) ¹ .	этажей	24	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения Коммунальной инфраструктуры				
Существующие				
13.	Трансформаторные подстанции (кадастровый № земельного участка: 61:44:0022202:12). Сооружение (ГРПШ) (кадастровый № объекта: 61:44:0022202:125).	объект объект	2 1	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
Транспортной инфраструктуры Существующие				
14.	Количество мест хранения автомобилей: постоянного хранения	мест	11	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
Планируемые ²				
15.	Количество мест хранения автомобилей, всего (мин.), в том числе: постоянного хранения (№ образуемого земельного участка: 1), всего (мин.); временного хранения (№ образуемого земельного участка: 1), всего (мин.).	мест мест мест	245 182 63	в границах элемента планировочной структуры (квартал), в радиусе территориальной доступности до 800 метров
Социальной инфраструктуры				

Существующие				
16.	Нежилое здание (церковь христиан веры евангельской) (кадастровый № земельного участка: 61:44:0022202:128)	объект	1	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
Планируемые				
Встроенные и (или) пристроенные и (или) встроено-пристроенные ³				
17.	детское дошкольное учреждение (поз. 1.1)	вместимость всего, мест	не менее 30	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
	помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы) (поз.1.1, 1.2)	общая вместимость всего, чел.	не менее 4	
	общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением (поз.1.1, 1.2) ⁴	общая вместимость всего, чел.	не менее 4	

Примечание:

1 – на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены.

2 – вместимость автостоянки, а также открытых мест для хранения автотранспорта на образуемом земельном участке, включая их местоположение и количество определить при проектировании, с учетом максимальных показателей общего количества мест хранения автомобилей и необходимости соблюдения расчетных требований обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры.

3 – указанные минимальное количество и номенклатура объектов социальной инфраструктуры, расположенных в помещениях многоквартирных жилых домов (жилком комплексе), могут быть увеличены при проектировании.

4 – на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), при соблюдении общего баланса парковочных мест и расчетных требований.

Список используемых сокращений:

га – гектар;

ГРПШ – газораспределительный пункт шкафной;

кв.м – квадратный метр;

макс.– максимально;

мин. – минимально;

поз. – позиция;

чел. – человек.

Характеристики объектов капитального строительства

Объекты капитального строительства жилого назначения										
Существующие										
№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки (%)	Максимальная площадь квартир, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная, фактическая,</u> (га)	Минимальный процент озелененных участков, (%)	Максимальное количество населения, (человек)	Примечание
			Наименование и вместимость встроенных помещений социального назначения	Максимальная высота зданий, строений и сооружений ,(м)	Максимальный процент застройки подземной части, (%)	Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	61:44:0022 202:127	1	Жилой дом	2	28	466,90	0,02	-	15	жилобеспеченность 30,64 кв.м/чел
			-	8	28	-	0,07			
2.	61:44:0022 202:8	2	Жилой дом	1	26	176,10	0,02	-	6	жилобеспеченность
			-	5	-	-	0,09			

										30,64 кв.м/чел
			Всего			643,00	0,04		21	жилобеспеченность 30,64 кв.м/чел
							0,16			

Объекты капитального строительства жилого назначения

Планируемые¹

№ п/п	№ участ- ка	№ объекта по проекту планиро- вки террито- рии	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооруже- ний ⁵	Максималь- ный процент застройки, (%)	Максималь- ная площадь квартир, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная,</u> фактическая (max), (га)	Минималь- ный процент озеленения земельных участков, (%)	Максималь- ное количество населения, (человек)	Приме- чание
			Наименование и вместимость встроенных помещений социального (общественного) назначения ³	Максималь- ная высота зданий, строений и сооружений ,(м) ⁵	Максималь- ный процент застройки подземной части, (%)	Максималь- ная площадь встроенных, пристроен- ных, встроено- пристроен- ных помещений для размеще- ния объектов обслужива- ния жилой застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3.	1	1.1	Жилой комплекс. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки	25	40	11600,00	0,45	25	290	жилобеспеченность 40 кв.м/чел
			детское дошкольное учреждение вместимостью не менее 30 мест; помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы) общей вместимостью не менее 2 человек; общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением ² общей вместимостью не менее 2 человек.	не устанавливается	85	15				
4.		1.2	Жилой комплекс. Многоквартирный жилой дом с	25	40	11600,00	1,14		290	жилобеспеченность

			объектами обслуживания жилой застройки							40 кв.м/чел
			помещения для осуществления управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы) общей вместимостью не менее 2 человек; общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением ² общей вместимостью не менее 2 человек.	не устанавливается	85	15				
			Всего			23200,00	0,45		580	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
							1,14			
			Итого			23843,00	0,49		601	жило-беспеченность 30,64; 40 кв.м/чел
							1,30			

Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территорий в границах элемента планировочной структуры

Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры

Существующие

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки, (%)	Площадь участка, <u>нормативная,</u> фактическая, га	Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей)	Примечание
				Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)	Максимальный процент застройки подземной части, (%)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
5.	61:44:0022:202:128	3	Нежилое здание (Церковь христиан веры евангельской)	3	48	-	-	-
				15	48	0,23		
			Всего			-		
						0,23		

Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры

Существующие

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки, (%)	Площадь участка, <u>нормативная, фактическая,</u> га	Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей)	Примечание
				Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)	Максимальный процент застройки подземной части, (%)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
6.	61:44:0022202:12	7	Трансформаторная подстанция (ТП-19)	1	14,6	-	-	-
				4	-			
7.		8	Трансформаторная подстанция (ТП-19)	1	14,6	0,004	-	-
				4	-			
8.	-	9	Сооружение (ГРПШ)	-	-	-	-	-
				-	-			
			Всего			-		
						0,004		
Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры								
Существующие								
№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки, (%)	Площадь участка, <u>нормативная, фактическая,</u> га	Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей)	Примечание

1	2	3	4	5	6	7	8	9
11.	1	1.3	Жилой комплекс. Автостоянка	1- не устанавливается	не устанавливается	-	вместимость автостоянки от 180 до 250 мест ⁴	
				не устанавливается	85	1,14		
			Всего			-	вместимость автостоянки от 180 до 250 мест ⁴	
						1,14		
			Итого			-	вместимость автостоянки от 180 до 250 мест ⁴ ; вместимость гаражей 11 мест	
						1,42		

Объекты капитального строительства общественно-делового назначения

Существующие								
№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки, (%)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, га	Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей)	Примечание
				Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)	Максимальный процент застройки подземной части, (%)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
12.	61:44:0022:202:106	4	Административное здание	2	16,7	-	-	-
				8	-	0,19		
			Всего			-		

						0,19		
Объекты капитального строительства иного назначения								
Существующие								
№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки, (%)	Площадь участка, <u>нормативная,</u> фактическая, га	Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей)	Примечание
				Максимальная высота зданий, строений и сооружений, (м)	Максимальный процент застройки подземной части, (%)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
13.	-	10	Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 305.2 кв.м. Этажность: 1.	1	-	-	-	нежилое здание
				4	-			
14.		11	Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 566.9 кв.м. Этажность: 2. Подземная этажность: 1.	1	-	-	-	нежилое здание
				4	-			
15.		12	Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 38.1 кв.м. Этажность: 1.	1	-	-	-	нежилое здание
				4	-			

16.		14	Нежилое здание	1	-		-	нежилое здание
				4	-			
17.	61:44:0022202:8	13	Сарай	1	0,8	-	-	-
				3	-	0,09		
			Всего			-		
						0,09		

Примечание:

1 – на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены.

2 – на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), при соблюдении общего баланса парковочных мест и расчетных требований.

3 – указанные минимальное количество и номенклатура объектов социальной инфраструктуры, расположенных в помещениях многоквартирных жилых домов (жилком комплексе), могут быть увеличены при проектировании.

4 – вместимость автостоянки (жилого комплекса) может быть увеличена или уменьшена с учетом минимальных показателей общего количества мест хранения автомобилей и необходимости соблюдения расчетных требований обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры.

5 – предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений, а также максимальная высота зданий, строений и сооружений определить на последующих этапах проектирования с учетом требований установленных зон с особыми условиями использования территорий и зон градостроительного регулирования.

Список используемых сокращений:

га – гектар;

ГРПШ – газораспределительный пункт шкафной;

кв.м – квадратный метр;

чел. – человек.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1.	Водопотребление	расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	166
		на пожаротушение	л/с	70
2.	Канализация	расчетный расход стоков	куб.м/сут	159,306
3.	Ливневые стоки	расчетный расход стоков	л/с	106,43
4.	Теплоснабжение	расчетный расход тепла	Гкал/час	1,825
5.	Электроснабжение	расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	710,80
6.	Телефонизация	телефонные № №	№№	620
7.	Радио	радиоточки	точек	620

Список используемых сокращений:

га – гектар;

Гкал – гигакалория;

кв.м – квадратный метр;

кВт – киловатт

куб.м – кубометр;

л/с – ливневые стоки;

сут – сутки.

Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы, максимальные сроки осуществления:			Примечания
				Проектирование	Строительство	Реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения и транспортной инфраструктуры							
1.	1	1.1	Жилой комплекс. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки	I, 4 года	I, 7 лет ¹		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
		1.2	Жилой комплекс. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки	II, 4 года ²	II, 7 лет ³		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
		1.3	Жилой комплекс. Автостоянка	I, 4 года	I, 7 лет ¹		вместимость автостоянки от 180 до 250 мест ⁴

Примечание:

1 – с момента получения разрешения на строительство I этапа.

2 – с момента ввода в эксплуатацию I этапа.

3 – с момента получения разрешения на строительство II этапа.

4 – вместимость автостоянки (жилого комплекса) может быть увеличена или уменьшена с учетом минимальных показателей общего количества мест хранения автомобилей и необходимости соблюдения расчетных требований обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры

Список используемых сокращений:

кв.м – квадратный метр;

чел. – человек.

Начальник управления
градостроительного развития агломерации и архитектуры



Д.А. Борисова

Приложение № 4
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 23.04.2026 № 8/ДПТ

ПЕРЕЧЕНЬ

и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории, всего, в том числе (по постановлению Администрации города Ростова-на-Дону).	га	2,69	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:	га	2,69	
	площадь территории в границах элементов планировочной структуры (квартал);	га	2,32	
	площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).	га	0,37	
2.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:	га	1,60	
	образуемые земельные участки:	га	1,60	
	территории жилого назначения (№ 1);	га	1,14	
	территории социальной инфраструктуры (№ 2);		0,07	

	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования: территории общего пользования (№№ 3-6).		га	0,39		
			га	0,39		
3.	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: существующие земельные участки; иные территории (земли до разграничения собственности кадастровых кварталов).		га	1,09		
			га	0,59		
			га	0,50		
Технико-экономические показатели по образуемым земельным участкам						
№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> , Фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)	
1	2	3	4	5	6	
Территории жилого назначения						
4.	1	1.1, 1.2, 1.3	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); дошкольное, начальное и среднее образование (3.5.1); хранение автотранспорта (2.7.1); служебные гаражи (4.9); предоставление коммунальных услуг (3.1.1).	0,3828 <hr/> 1,1376 (-)	Образуется в соответствии со статьей 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земельного участка с кадастровым номером 61:44:0022202:14 (1.1), площадью 0,6384 га; состава земельного участка с кадастровым номером 61:44:0022209:26 (1.2), площадью 0,4992 га. Образование земельного участка производится в два этапа: I этап: раздел земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0022202:14 (1.1) и 61:44:0022209:26 (1.2) (в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации); II этап: объединение земельных участков, полученных при разделе земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0022202:14 и 61:44:0022209:26 (в соответствии со статьей 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации).	
			Всего (территорий жилого	0,3828	категории земель: земли населенных пунктов	

			назначения)	1,1376 (-)	
Территории социальной инфраструктуры					
5.	2	-	дошкольное, начальное и среднее образование (3.5.1); предоставление коммунальных услуг (3.1.1).	0,0717 <hr/> 0,0717 (-)	Образуется в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земельного участка с кадастровым номером 61:44:0022209:26, площадью 0,0717 га. Образование земельного участка производится в один этап путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:44:0022209:26 (в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации). категории земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий социальной инфраструктуры)	0,0717 <hr/> 0,0717 (-)	
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования					
6.	3	-	улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	- <hr/> 0,0394 (-)	Образуется в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земельного участка с кадастровым номером 61:44:0022202:14, площадью 0,0394 га. Образование земельного участка производится в один этап путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:44:0022202:14 (в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации). категории земель: земли населенных пунктов
7.	4	-	улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2).	- <hr/> 0,2357 (-)	Образуется в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: земель кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 61:44:0022202, 61:44:0022209 и 61:44:0022207, собственность на которые не разграничена, площадью 0,2357 га. Образование земельного участка производится в один этап из земель кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 61:44:0022202, 61:44:0022209 и 61:44:0022207,

					собственность на которые не разграничена (в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации).
					категории земель: земли населенных пунктов
8.	5	-	улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2).	- <hr/> 0,0232 (-)	Образуется в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0022202, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0232 га. Образование земельного участка производится в один этап из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0022202, собственность на которые не разграничена (в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации).
					категории земель: земли населенных пунктов
9.	6	-	улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2).	- <hr/> 0,0904 (-)	Образуется в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0022202, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0904 га. Образование земельного участка производится в один этап из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:44:0022202, собственность на которые не разграничена (в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации).
					категории земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий общего пользования)	- <hr/> 0,3887 (-)	
			Итого	0,4545 <hr/> 1,5980 (-)	

Примечание:

1. Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд, документацией по планировке территории не предусмотрены.

2. В рамках документации по планировке территории, в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 20.06.2023 № 516, линия отступа от красных линий не устанавливается.

3. Вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) предусматривает возможность размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома.

Согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» к объектам обслуживания жилой застройки относятся виды использования с кодами: 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Список используемых сокращений:

га – гектар.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

№ точки	Координата X	Координата Y
1	425809.00	2210432.02
2	425798.63	2210434.43
3	425797.07	2210435.94
4	425786.54	2210438.74
5	425790.74	2210452.95
6	425794.47	2210468.03
7	425798.02	2210467.20
8	425799.71	2210473.74
9	425800.18	2210474.62
10	425798.86	2210474.95
11	425811.27	2210522.17
12	425810.86	2210522.85
13	425808.19	2210527.22

14	425809.51	2210531.08
15	425813.67	2210531.42
16	425832.74	2210561.80
17	425856.67	2210580.03
18	425871.35	2210591.22
19	425873.78	2210593.07
20	425874.07	2210593.29
21	425951.76	2210574.25
22	425954.30	2210573.58
23	425962.33	2210571.74
24	425954.73	2210536.93
25	425943.59	2210486.03
26	425942.13	2210479.28
27	425917.51	2210366.64
28	425915.33	2210355.07
29	425882.83	2210361.18
30	425838.47	2210370.36
31	425833.00	2210370.82
32	425834.23	2210385.42
33	425833.58	2210387.36
34	425837.70	2210411.05
35	425841.04	2210423.72
36	425831.85	2210425.75
37	425831.26	2210426.87
1	425809.00	2210432.02

Начальник управления
градостроительного развития агломерации и архитектуры



Д.А. Борисова