



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

21.11.2025 г.

№ 439

г. Ростов-на-Дону

Об утверждении изменений в документацию по планировке части территории (проект планировки территории и проект межевания территории) военного городка № 140, расположенного в Октябрьском районе города Ростова-на-Дону по ул. Вавилова (корректировка), утвержденную постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 05.07.2017 № 600 (ред. от 20.03.2024)

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 16.08.2024 № 990 «О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИСК «НИКА» подготовки изменений в документацию по планировке части территории (проект планировки территории и проект межевания территории) военного городка № 140, расположенного в Октябрьском районе города Ростова-на-Дону по ул. Вавилова (корректировка), утвержденную постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 05.07.2017 № 600

(ред. от 20.03.2024)», заключения министерства строительства архитектуры и территориального развития от 24.09.2025 № 1, протокола общественных обсуждений от 24.10.2025 № 25, заключения о результатах общественных обсуждений от 24.10.2025, на основании заявления общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика ИСК «НИКА» от 19.09.2025 № СВ/2.3/5 (вх. от 19.09.2025 №26.2/722):

1. Утвердить изменения в документацию по планировке части территории (проект планировки территории и проект межевания территории) военного городка № 140, расположенного в Октябрьском районе города Ростова-на-Дону по ул. Вавилова (корректировка), утвержденную постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 05.07.2017 № 600 (ред. от 20.03.2024), в следующем составе:

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

1.2. Чертеж межевания территории: границы существующих элементов планировочной структуры, границы публичных сервитутов, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы изменяемых 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, производственного и иного 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 изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их изменения. Вид разрешенного использования изменяемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории согласно приложению № 4.

2. Установить, что документация по планировке части территории (проект планировки территории и проект межевания территории) военного городка № 140, расположенного в Октябрьском районе города Ростова-на-Дону по ул. Вавилова (корректировка), утвержденная постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 05.07.2017 № 600 (ред. от 20.03.2024), действует в части, не противоречащей настоящему распоряжению.

3. Управлению градостроительного развития агломерации и архитектуры в установленном порядке обеспечить направление на опубликование, направление обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику ИСК «НИКА» и в уполномоченные органы местного самоуправления копии настоящего распоряжения.

4. 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».

5. 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



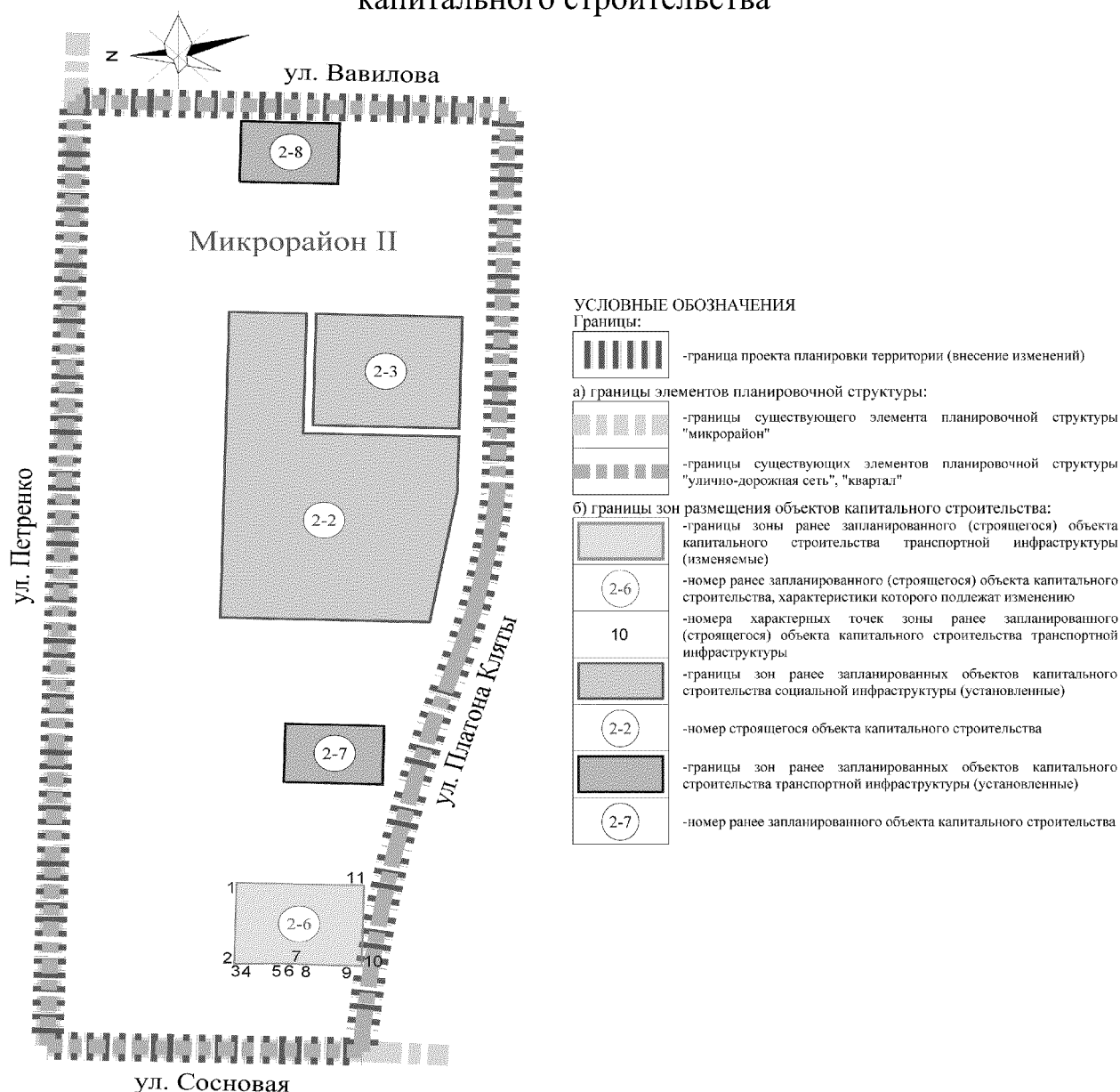
С.В. Куц

Распоряжение вносит
управление градостроительного развития
агломерации и архитектуры

Приложение № 1
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 21.11.2025 № 439

ЧЕРТЕЖ

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



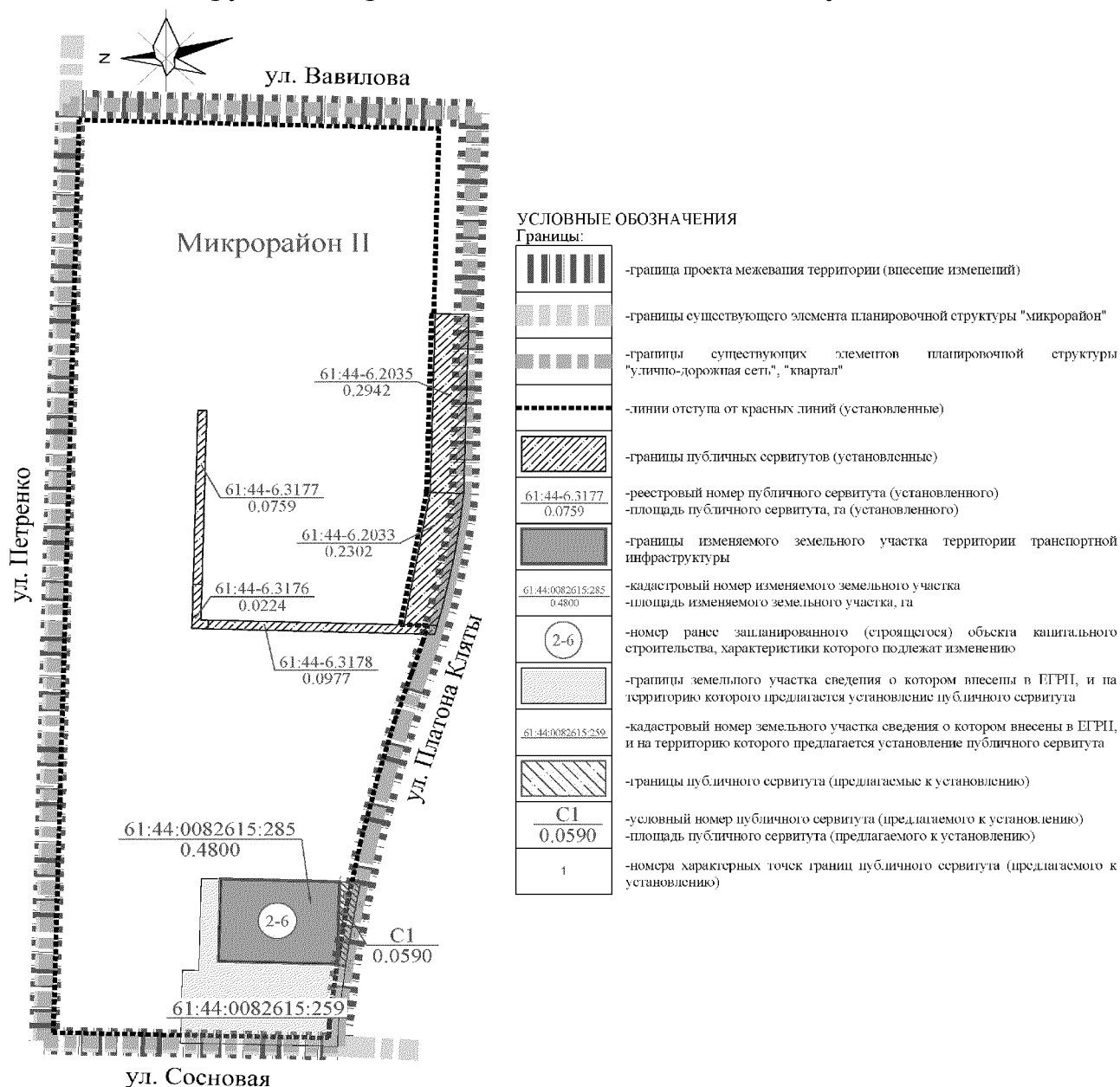
Начальник отдела документации
по планировке территории агломерации

В.О. Кондратьева

Приложение № 2
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 21.11.2025 № 439

ЧЕРТЕЖ

межевания территории: границы существующих элементов планировочной
структуры, границы публичных сервитутов, линии отступа от красных линий
в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,
сооружений, границы изменяемых земельных участков



Начальник отдела документации
по планировке территории агломерации

В.О. Кондратьева

Приложение № 3
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 21.11.2025 № 439

ПОЛОЖЕНИЕ

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

Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

Микрорайон II. Квартал в границах: ул. Петренко – ул. Вавилова – ул. Платона Кляты – ул. Сосновой				
№ 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 от 05.07.2017 № 600).	га	16,86	
1.1	Площадь территории в границах элемента планировочной «квартал», всего, в том числе:	га	16,86	
	территории жилого назначения (существующие земельные участки);	га	12,17	
	территории социальной инфраструктуры (существующие земельные участки);	га	3,37	
	территории транспортной инфраструктуры (существующие земельные участки)	га	1,32	

2.	Из общей территории элемента планировочной структуры «квартал» – территории зеленых насаждений, в том числе: озеленение иных территорий; озеленение территории жилой зоны.	га га га	3,23 0,07 3,16	
3.	Из общей территории, всего, в том числе: земли муниципальной собственности; земли частной собственности; данные о правообладателях отсутствуют.	га га га га	16,86 3,37 4,81 8,68	
4.	Из общей территории: территории ранее запланированного размещения объектов местного значения (земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0082615:289, 61:44:0082615:290).	га га	3,37 3,37	
5.	Из общей площади территории: участки автостоянок для постоянного хранения автомобилей (существующие земельные участки).	га га	1,32 1,32	
6.	Численность населения ¹ .	человек	5118	жилобеспеченность 35 ¹ кв.м/человека
7.	Плотность населения ¹ .	человек/га	229	нормативная – 229 человек/га
8.	Площадь квартир ¹ .	кв.м	179094,80	
9.	Плотность жилого фонда ¹ .	кв.м/га	14716	нормативная плотность жилого фонда - не менее 10500 кв.м/га
10.	Плотность застройки ¹ .	кв.м/га	1972	нормативная плотность - не устанавливается
11.	Коэффициент застройки		0,37	тип зоны «зона застройки многоэтажными жилыми

				домами» нормативный коэффициент застройки- 0,4
12.	Коэффициент плотности застройки		0,63	тип зоны «многоэтажная жилая застройка» ² нормативный коэффициент плотности застройки- 1,2
13.	Средняя этажность жилой застройки ¹ .	этажей	16	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения Коммунальной инфраструктуры Существующие				
14.	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция) (№ объекта: 15).	объект	1	в границах элемента
15.	Объект инженерной инфраструктуры некапитальные (трансформаторные подстанции)	объект	6	планировочной структуры «квартал»
Транспортной инфраструктуры				
16.	Количество мест хранения автомобилей, всего, в том числе: постоянного хранения временного хранения ⁵	машино-место машино-место машино-место	1 757 1 740 17	в границах элементов планировочной структуры «квартал», «улично- дорожная сеть»
Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры (ранее запланированные)				
17.1	Наземная многоуровневая закрытая автостоянка (объект транспортной инфраструктуры) (№ объекта: 2-7).	объект вместимость, машино-место	1 300	в границах элемента планировочной

17.2	Наземная многоуровневая закрытая автостоянка (объект транспортной инфраструктуры) (№ объекта: 2-8).	объект вместимость, машино-место	1 300	структуры «квартал»
Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры (изменяемые) ³				
18.	Объект хранения транспорта (наземная многоуровневая закрытая автостоянка) с помещениями общественного назначения (№ объекта: 2-6), включающий: автостоянка на 300 машино-мест; общественные помещения с гибким функциональным назначением; магазин(ы); предприятие(я) общественного питания; предприятие(я) бытового обслуживания населения; помещения, предназначенные для занятий спортом.	объект	1	в границах элемента планировочной структуры «квартал»
Социальной инфраструктуры Объекты капитального строительства (ранее запланированные) ⁴				
19.	Общеобразовательная организация (№ объекта: 2-2) Дошкольная образовательная организация (№ объекта: 2-3)	вместимость, мест вместимость, мест	1200 200	в границах элемента планировочной структуры «квартал»
¹ жилищная обеспеченность принята в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 600 от 05.07.2017; иные технико-экономические показатели приняты в соответствии с разрешениями на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства. ² наименование типа функциональной зоны и нормативные значения коэффициентов плотности застройки приняты по нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», ввиду отсутствия показателей коэффициента плотности застройки в Положениях территориального планирования Генерального плана городского округа «Город Ростов-на-Дону». ³ указанная минимальная номенклатура помещений общественного назначения может быть увеличена при проектировании. На последующих этапах проектирования в общественных помещениях с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: бытовое обслуживание (код вида 3.3), 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 необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня				

территориальной доступности указанных объектов.

⁴ наименование и технико-экономические показатели приняты в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 600 от 05.07.2017.

⁵ показатель количества мест временного хранения автомобилей может быть изменен на последующих этапах проектирования, с учетом необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.

Характеристики объектов капитального строительства

Микрорайон II. Квартал в границах: ул. Петренко – ул. Вавилова – ул. Платона Кляты – ул. Сосновой										
Объекты капитального строительства жилого назначения										
Существующие ¹										
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Процент застройки (надземной части), (%)	Площадь квартир, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, (га)	Процент озеленения земельных участков, (%)	Количество населения, (человек)	Примечание
			Наименование и вместимость встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений обслуживания жилой застройки		Процент застройки подземной части, (%)	Процент встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений для размещения объектов				
						обслуживания жилой застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	61:44:0082615:257	1	Многоквартирный дом	16	16	14894,90	0,79	25	426	жилобеспеченность

										35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 5755
			помещения общественного назначения (офисы)		0	5,30	0,95			
2.	61:44: 0082615:255	2	Многоквартирный дом	19	16,4	10353,10	0,55	13,6	296	жилобеспечен- ность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 6331
			помещения общественного назначения (офисы)		0	2,15	0,52			
3.	61:44: 0082615:256	3	Многоквартирный дом	19	16	10366,60	0,56	13,2	296	жилобеспечен- ность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 6317
			помещения общественного назначения (офисы)		0	2,34	0,53			
4.	61:44: 0082615:3404	4	Многоквартирный дом	17	14	15739,50	0,82	27,9	450	жилобеспечен- ность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального
			помещения общественного назначения (офисы)		7,72	8	1,29			

										строительства 61:44: 0082615: 7278
5.	61:44: 0082615:3405	5	Многоквартирный дом	17	14	15744,40	0,83	28,9	450	жилобеспечен- ность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 7885
			помещения общественного назначения (офисы)		5,22	6	1,27			
6.	61:44: 0082615:291	6	Многоквартирный дом	18	17,5	10513,30	0,54	21,8	300	жилобеспечен- ность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 11451
			помещения общественного назначения (офисы)		15	2,7	0,52			
7.	61:44: 0082615:293	7	Многоквартирный дом	18	20	10491,10	0,54	21,6	300	жилобеспечен- ность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 10592
			помещения общественного назначения (офисы)		17	2,7	0,46			

8.	61:44: 0082615:3410	8	Многоквартирный дом	16	22,5	14943,20	0,79	19,2	427	жилобеспеченность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 9174
			помещения общественного назначения (офисы)		13,4	5,1	0,93			
9.	61:44: 0082615:3407	9	Многоквартирный дом	16	16	11387,20	0,60	23,4	325	жилобеспеченность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 8556
			помещения общественного назначения (офисы)		12,5	2,6	0,73			
10.	61:44: 0082615:3406	10	Многоквартирный дом	16	15	14451,80	0,76	24,5	413	жилобеспеченность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 8836
			помещения общественного назначения (офисы)		12,4	2,6	0,99			
11.	61:44: 0082615:3409	11	Многоквартирный дом	16	13	12652,70	0,68	34,4	362	жилобеспеченность 35 кв.м/чел; кадастровый
			помещения		5,1	2,5	0,97			

			общественного назначения (офисы)							номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 7559
12.	61:44: 0082615:288	12	Многоквартирный дом	16-17-18	10	12778,90	0,33	35,5	365	жилобеспеченность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 17235
			помещения общественного назначения (офисы)		9,1	2,6	1,28			
13.	61:44: 0082615:286	13	Многоквартирный дом	16-17-18	13	12862,90	0,33	24,4	368	жилобеспеченность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44: 0082615: 11822
			помещения общественного назначения (офисы)		10,8	2,8	0,95			
14.	61:44: 0082615:259	14	Многоквартирный дом	16	15,5	11915,20	0,63	29,8	340	жилобеспеченность 35 кв.м/чел; кадастровый номер объекта капитального строительства 61:44:
			помещения общественного назначения (офисы)		0	5,4	0,77			

										0082615: 5735
			Всего	-	-	179094,80	8,75 12,17	-	5118	жилобеспечен- ность 35 кв.м/чел

¹ жилищная обеспеченность принята в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 600 от 05.07.2017; иные технико-экономические показатели приняты в соответствии с разрешениями на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства

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
Ранее запланированные ²

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Процент застройки надземной части, (%)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, 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
15.	61:44:0082615:289	2-2	Общеобразовательная организация	4	20	2,04 2,53	вместимость, 1200 мест	строящийся

16.	61:44: 0082615:290	2-3	Дошкольная образовательная организация	3	21,89	0,70 0,84	вместимость, 200 мест	не реализован- ный
			Всего	-	-	2,74 3,37	вместимость, всего, 1400 мест	-

² наименование и технико-экономические показатели приняты в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 600 от 05.07.2017

Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры Существующие								
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ об- екта по про- екту пла- ни- ровки тер- рито- рии	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Процент застройки надземной части, (%)	Площадь участка, <u>норма- тивная,</u> факти- ческая, 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
17.	61:44: 0082615:3410	15	Трансформаторная подстанция	1	0,28	- 0,93 ³	-	-
			Всего	-	-	- -	-	-

³ фактическая площадь земельного участка учтены в части «Объекты капитального строительства жилого назначения».

Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры Ранее запланированные ²								
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Процент застройки надземной части, (%)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, 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
18.	61:44:0082615:287	2-7	Наземная многоуровневая закрытая автостоянка	5	50	-	300 машино-мест	объект транспортной инфраструктуры (не реализованный)
						0,48		
19.	61:44:0082615:3408	2-8	Наземная многоуровневая закрытая автостоянка	5	68,3	-	300 машино-мест	объект транспортной инфраструктуры, (не реализованный)
						0,36		
			Всего	-	-	-	600 машино-мест	-
						0,84		

² наименование и технико-экономические показатели приняты в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону № 600 от 05.07.2017								
Ранее запланированные (изменяемые)								
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки (надземной части), (%)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, га	Иные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, хранения автотранспорта (стоянок хранения легковых автомобилей) ³	Примечание
				Максимальная высота зданий, строений и сооружений (м)	Максимальный процент застройки подземной части, (%)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
20.	61:44:0082615:285	2-6	Объект хранения транспорта (наземная многоуровневая закрытая автостоянка) с помещениями общественного назначения	6	99	0,48	автостоянка на 300 машино-мест; общественные помещения с гибким функциональным назначением; магазин(ы); предприятие(я) общественного питания; предприятие(я) бытового	строящийся
				30	85	0,48		
						0,17		

							обслуживания; помещения, предназначен- ные для занятий спортом	
			Всего	-	-	0,48	автостоянка на	-
						0,48	300 машино- мест; общественные помещения с гибким функциональ- ным назначением; магазин(ы); предприятие(я) общественного питания; предприятие(я) бытового обслуживания; помещения, предназначен- ные для занятий спортом	
			Итого	-	-	0,48	автостоянки на	-
						1,32	900 машино- мест; общественные помещения с гибким функциональ- ным назначением;	

							магазин(ы); предприятие(я) общественного питания;; предприятие(я) бытового обслуживания; помещения, предназначенны е для занятий спортом	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

³ указанная минимальная номенклатура помещений общественного назначения может быть увеличена при проектировании. На последующих этапах проектирования в общественных помещениях с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: бытовое обслуживание (код вида 3.3), 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 необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения ¹

Микрорайон II. Квартал в границах: ул. Петренко – ул. Вавилова – ул. Платона Кляты – ул. Сосновой				
№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1.	Водопотребление ²	расчетный расход воды, на хозяйственно-бытовые нужды на пожаротушение	куб.м/сут	2,19 5
2.	Канализация ²	расчетный расход стоков	куб.м/сут	0,75
3.	Ливневые стоки ²	расчетный расход стоков	л/с	44,62
4.	Теплоснабжение ²	расчетный расход тепла	Гкал/час	0,391
5.	Электроснабжение ²	расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	169,60
6.	Телефонизация ²	телефонные № №	№№	1
7.	Радио ²	радиоточки	точек	1
¹ укрупнённые показатели по системам инженерного обеспечения рассчитаны на изменяемый объект – объект транспортной инфраструктуры (№ объекта: 2-6) ² на последующих этапах проектирования показатели по инженерному обеспечению ранее запланированного объекта транспортной инфраструктуры (№ объекта: 2-6) могут быть изменены. Изменение показателей должно быть обосновано расчетами нагрузок.				

Положения об очередности планируемого развития территории

Микрорайон II. Квартал в границах: ул. Петренко – ул. Вавилова – ул. Платона Кляты – ул. Сосновой							
№ п/п	Кадастро- вый номер земельно- го участка	№ объекта капиталь- ного строи- тельства	Наименование объекта капитального строительства	Этапы, максимальные сроки осуществления ² :			Примечания
				Архитектурно- строительное проектирование	Строительства	Реконструкции	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры							
1.	61:44: 0082615: 285	2-6	Объект хранения транспорта (наземная многоуровневая закрытая автостоянка) с помещениями общественного назначения ³	I, 2028	I, 2030	-	автостоянка на 300 машино- мест; обществен- ные помещения с гибким функциона- льным назначе- нием; магазин(ы); предприятие (я) обществен- ного питания; предприятие (я) бытового; помещения,

							предназначенные для занятий спортом
2.	61:44: 0082615: 287	2-7	Наземная многоуровневая закрытая автостоянка	II, 2029	II, 2031	-	вместимость, 300 машино-мест
3.	61:44: 0082615: 3408	2-8	Наземная многоуровневая закрытая автостоянка	II, 2030	II, 2032		вместимость, 300 машино-мест
Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры ¹							
4.	61:44: 0082615: 290	2-3	Дошкольная образовательная организация	I, 2032	I, 2035	-	вместимость, 200 мест
¹ максимальные сроки осуществления приняты в соответствии с Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Ростова-на-Дону» на 2022-2025 годы и прогнозный период до 2035 года. ² архитектурно-строительное проектирование и (или) строительство объектов капитального строительства может быть окончено ранее максимального срока осуществления. Мероприятия, предусмотренные этапами очередности планируемого развития территории, могут быть как начаты, так и окончены одновременно. ³ указанная минимальная номенклатура помещений общественного назначения может быть увеличена при проектировании. На последующих этапах проектирования в общественных помещениях с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: бытовое обслуживание (код вида 3.3), 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 необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.							

Начальник отдела документации
по планировке территории агломерации



В.О. Кондратьева

Приложение № 4
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 21.11.2025 № 439

ПЕРЕЧЕНЬ

и сведения о площади изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их изменения. Вид разрешенного использования изменяемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

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 (по постановлению Администрации города Ростова-на-Дону от 05.07.2017 № 600), всего, в том числе:	га	16,86	
2.	Территории, подлежащие межеванию, в части изменения, расположенные в границах существующего элемента планировочной структуры «квартал»: изменяемые земельные участки:	га	0,48	
	территории транспортной инфраструктуры	га	0,48	
	(61:44:0082615:285).	га	0,48	
3.	Территории, не подлежащие межеванию, расположенные в границах существующего элемента планировочной структуры «квартал»: существующие земельные участки.	га	16,38	
		га	16,38	
Технико-экономические показатели по изменяемому земельному участку				

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту плани- ровки тер- ритории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная,</u> фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ изменения земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6
Элемент планировочной структуры «квартал» Территории транспортной инфраструктуры					
4.	61:44: 0082615: 285	2-6	Хранение автотранспорта (2.7.1); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Бытовое обслуживание (3.3); Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2).	0,4800 0,4800	В рамках документации по планировке территории, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, и положениями постановления Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112, предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка. Конфигурация границ земельного участка, местоположение и координатное описание характерных точек границ земельного участка, площадь земельного участка, изменениям не подлежат. категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий транспортной инфраструктуры)	0,4800 0,4800	
1. В границах проекта межевания территории не предусмотрено: установление и (или) изменение красных линия; установление и (или) отмена линий отступа от красных линий; образование земельных участков; отмена границ публичных сервитутов.					

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	432437.55	2201085.51
2	432634.98	2201089.66
3	432617.24	2201771.33
4	432345.68	2201764.41
5	432352.73	2201487.50
6	432355.15	2201466.66
7	432358.47	2201445.67
8	432362.47	2201425.56
9	432367.57	2201403.05
10	432374.27	2201379.18
11	432382.40	2201354.31
12	432393.51	2201320.54
13	432404.83	2201279.70
14	432416.36	2201232.34
15	432424.94	2201189.41
16	432431.82	2201146.29
17	432437.14	2201101.60
1	432437.55	2201085.51

Начальник отдела документации
по планировке территории агломерации



В.О. Кондратьева