



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05. 11 2025 г.

№ 405

г. Ростов-на-Дону

О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории виде отдельного документа) в границах территориальной зоны СК/6/12 в районе земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021513:8, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Днепровский, 116-118

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 и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», Областным законом Ростовской области от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области», 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 заявления федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Южный федеральный университет» (далее – ФГАОУВО «ЮФУ») от 15.10.2025 № ДПТ/65:

1. Разрешить ФГАОУВО «ЮФУ» в течение 1 года со дня принятия настоящего распоряжения подготовить документацию по планировке территории (проект межевания территории в виде отдельного документа) в границах территориальной зоны СК/6/12 в районе земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021513:8, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Днепроvский, 116-118, согласно приложению № 1.

2. Утвердить задание на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории в виде отдельного документа) в границах территориальной зоны СК/6/12 в районе земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021513:8, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Днепроvский, 116-118, согласно приложению № 2.

3. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (проект межевания территории в виде отдельного документа) в границах территориальной зоны СК/6/12 в районе земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021513:8, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Днепроvский, 116-118, согласно приложению № 3.

4. Управлению градостроительного развития агломерации и архитектуры в установленном порядке обеспечить направление на опубликование, направление инициатору и в уполномоченные органы местного самоуправления настоящего распоряжения.

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



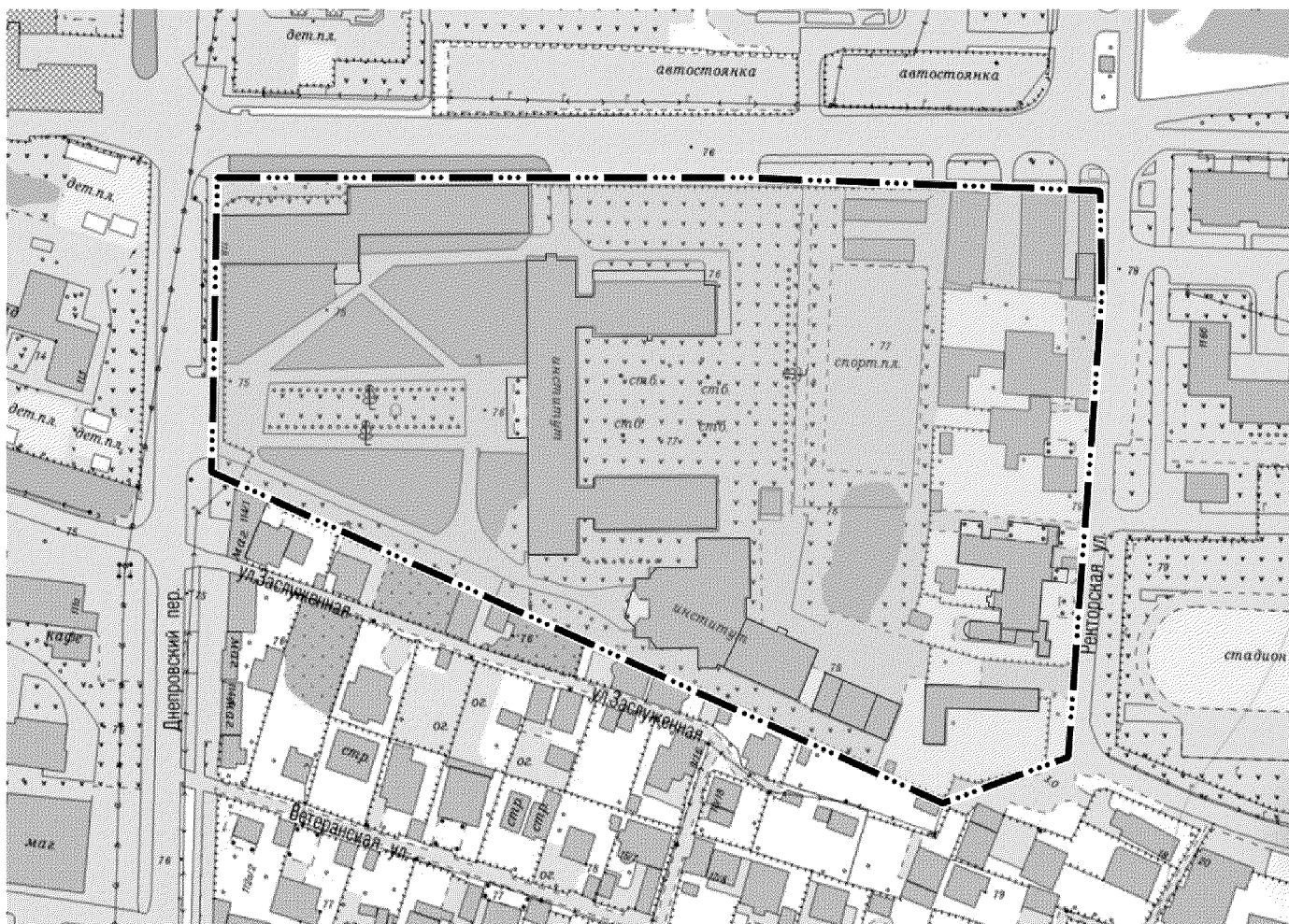
С.В. Куц

Распоряжение вносит
управление градостроительного развития
агломерации и архитектуры

Приложение № 1
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 05.11.2025 № 405

СХЕМА ГРАНИЦ

документации по планировке территории (проект межевания территории в виде
отдельного документа) в границах территориальной зоны СК/6/12 в районе
земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021513:8,
расположенного по адресу:
г. Ростов-на-Дону, пер. Днепроvский, 116-118



Начальник отдела документации
по планировке территории агломерации

В.О. Кондратьева

Приложение № 2
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 05.11.2025 № 405

ЗАДАНИЕ

на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории в виде отдельного документа) в границах территориальной зоны СК/6/12 в районе земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021513:8, расположенного по адресу:
г. Ростов-на-Дону, пер. Днепровский, 116-118

1.	Вид документации по планировке территории:	Проект межевания территории в виде отдельного документа
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южный федеральный университет» ОГРН 1026103165241 от 04.11.2002 юридический адрес: 344006, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Большая Садовая ул, зд. 105/42 электронная почта: pro@geo-don.ru
3.	Разработчик	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН» (ООО «ГЕО-ДОН») ОГРН 1046164033981 от 05.11.2004, место нахождения: 344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а; почтовый адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а; электронная почта: office@geo-don.ru
4.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	собственные средства юридического лица: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южный федеральный университет»
5.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта (ов) капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др).	Размещение объектов капитального строительства не планируется.
6.	Планировочные	Информация о наличии зон с особыми условиями

	ограничения	<p>использования территории (ЗООИТ):</p> <ul style="list-style-type: none"> - охранная зона воздушной линии электропередач Р40-ГПП4-Р17-Р10-Р7-Р5 (реестровый номер границы 61:44-6.410); охранная зона воздушной линии электропередач Р4-Р17-Р7-Р40 (реестровый номер границы 61:44-6.617); зона публичного сервитута для эксплуатации объекта ВЛ-110 кв Р4-Р17-Р7-Р40 (реестровый номер границы 61:44-6.3738); - охранная зона кабельной линии 6кВ, кабельная перемычка по объекту: Внешние сети электроснабжения к жилой застройке по Днепровскому 2-очередь строительства, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Днепровский (реестровый номер границы 61:44-6.1291); - охранная зона кабельной линии 6 кВ по пер.Днепровский,122/1, ААБ2ЛУ-2(3*120), расположенная по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер.Днепровский,122/1 (реестровый номер границы 61:44-6.1078); - приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» реестровый номер границы 61:00-6.1619 (третья подзона с реестровым номером границы 61:00-6.1624; четвертая подзона с реестровым номером границы 61:44-6.3697; пятая подзона с реестровым номером границы 61:00-6.1626; шестая подзона с реестровым номером границы 61:00-6.1630). Объекты, на рассматриваемых и прилегающих к рассматриваемым территориям, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, собственниками которых в нарушение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не установлены санитарно-защитные зоны от указанных границ территорий, - отсутствуют.
7.	Цели подготовки документации по планировке территории	<p>Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установление красных линий.</p>
8.	Нормативно-правовая база разработки документации по планировке территории	<p>Содержит информацию о действующих требованиях Законов, Кодексов, Нормативов, Технических регламентов, Санитарных и иных норм и требований в области проектирования.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Градостроительный кодекс Российской Федерации - Земельный кодекс Российской Федерации - СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». - СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов». - РДС 30-201-98 «Инструкция о проектировании и

		<p>установлении красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».</p> <p>– Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденные постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 № 29.</p> <p>- Нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону» (в действующей редакции).</p> <p>- Генеральный план города Ростова-на-Дону (в действующей редакции).</p> <p>- Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (в действующей редакции).</p>
9.	Информация о ранее разработанных, согласованных и разрабатываемых документах территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий, подлежащих учету при проектировании	<p>Генеральный план города Ростова-на-Дону (в действующей редакции):</p> <p>– территория проектирования расположена в функциональной зоне «Общественно-деловые зоны» и функциональной зоне «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур»</p> <p>Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (в действующей редакции):</p> <p>– территория проектирования расположена в территориальной зоне СК/6/12 «Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения»;</p> <p>– территория проектирования находится в границах, в которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории.</p> <p>Разработанная документация по планировке территории, влияющей на территорию проектирования - отсутствует.</p>
10.	Состав документации по планировке	<p>Состав документации по планировке территории определен статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации:</p> <p>Том 1. Основная часть проекта межевания территории:</p> <p>– текстовая часть проекта межевания;</p> <p>– графическая часть проекта межевания.</p> <p>Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории:</p> <p>– материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка;</p> <p>– материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.</p>
11.	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по	<p>В границы территории включены земельные участки с кадастровыми номерами 61:44:0021513:8, 61:44:0021513:5, 61:44:0021513:4, 61:44:0021513:562, ориентировочная площадь территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, 4,2 га.</p>

	планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	
12.	Перечень органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций, согласовывающих документацию.	Требованиями к зонам с особыми условиями использования территории, в границах которых расположена рассматриваемая территория, согласование не предусмотрено.
13.	Сроки разработки.	в течении одного года
14.	Основные требования к форме представляемых материалов. <i>(не подлежит заполнению).</i>	<p>Документация по планировке территории представляется в Министерство строительства РО в составе, указанном в п. 10, на рассмотрение на соответствие требованиям части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих исходных данных, а также для проведения публичных слушаний, общественных обсуждений:</p> <p>Проект планировки территории, в том числе исходно-разрешительную документацию, в одном экземпляре на бумажном носителе и в двух экземплярах в электронном виде на цифровых носителях (CD/DVDдиск, USB флеш-накопитель) в форматах *.mid-*.mif (MapInfo) Н*.dwg (AutoCAD 2007), подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью разработчика проекта, *.doc (MS Word), *.pdf;</p> <p>В целях внесения сведений об утвержденной документации по планировке территории (проект планировки территории) в информационную систему градостроительной деятельности РО представить геоинформационные материалы в формате *.mid-*.mif (MapInfo), подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью разработчика проекта, разработанные в соответствии с приказом Минстроя России от 06.08.2020 № 433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений,</p>

документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности». А также границы проекта планировки территории в формате *.mid-*.mif (MapInfo), подписанном усиленной квалифицированной электронной подписью разработчика проекта. Описательная (семантическая) часть в виде электронной таблицы (см. прилож № 7)

Графическая часть в электронном виде выполняется в системе координат МСК-61 с точностью до 0,01 м и должна быть топологически корректной, а также соответствовать информации о координатах, указанной в формате *.pdf, и текстовой части в формате *.doc (MS Word).

Координаты объектов должны быть топокорректны, не допускается наличие самопересечений, пиковых узлов, повторяющихся точек (точек на расстоянии менее 0,01 м друг от друга).

В случае выявления технических ошибок в координатах объектов ранее утвержденной документации по планировке территории (красных линий, элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, образуемых земельных участков, сервитутов) обеспечить их устранение.

В целях исполнения требований пункта 13 части 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 - 13.3, 15 - 15.4 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (в действующей редакции) представить разработанную документацию в формате xml в соответствии с Приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате xml,

		<p>направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости» с использованием XML-схемы <code>interact_entry_boundaries_v02.xsd</code></p> <p>Чертежи и схемы основных (утверждаемых) частей проекта и материалов по обоснованию в формате *.pdf Текстовые части основных (утверждаемых) частей проекта и материалов по обоснованию в формате *.doc (MS Word), *.pdf.</p> <p>Отдельным шрифтом основные (утверждаемые) части проекта планировки территории (схемы, таблицы, и др. материалы) в соответствии с приложением № 6 и №7 настоящего административного регламента в одном экземпляре на бумажном носителе формата А4 и в одном экземпляре в электронном виде -*.doc (MS Word).</p>
15.	<p>Информация о порядке получения исходных данных для проектирования. <i>(не подлежит заполнению).</i></p>	<p>Для подготовки документации по планировке территории заказчик самостоятельно запрашивает следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в целях обеспечения проектируемых объектов капитального строительства инженерной инфраструктурой запросить информацию о возможности и рекомендациях инженерного обеспечения территории в сетевых (ресурсоснабжающих) организациях города (при наличии;) – проектную документацию проектируемых сетей ресурсообеспечения и (или) других линейных объектов запросить в соответствующих проектных организациях или у заказчика проектируемых линейных объектов (при наличии); – информацию о ширине поперечных профилей, паспорта автомобильных дорог (при наличии); – для обеспечения проектируемой территории инженерно-техническими мероприятиями гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций запросить исходные данные и требования, подлежащие учету при разработке проекта в Главном управлении МЧС России по Ростовской области; – информацию об объектах, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;

	<ul style="list-style-type: none"> – информацию о действующих договорах безвозмездного пользования, договорах аренды (заключенных на срок менее одного года) на земельных участках, расположенных в границах территории проектирования; – кадастровый план территории (в электронном виде); – выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков – выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов капитального строительства (при необходимости); – утвержденные схемы расположения земельных участков или земельных участков на кадастровом плане территории; – запросить рекомендации по проектным решениям, принимаемым в документации по планировке территории, в органах местного самоуправления в сфере охраны окружающей среды; – информацию об объектах культурного наследия, археологического наследия в Комитете по охране объектов культурного наследия Ростовской области;
--	---

Перечень координат характерных точек границ в системе координат, используемой для ведения Единого Государственного реестра недвижимости

№	X	Y
1	428878,88	2207368,10
2	428878,88	2207538,39
3	428874,86	2207652,86
4	428842,16	2207653,39
5	428701,30	2207642,53
6	428687,17	2207602,08
7	428788,67	2207366,24
1	428878,88	2207368,10

Площадь территории межевания — 4,2 га

Начальник отдела документации
по планировке территорий агломерации



В.О. Кондратьева

Приложение № 3
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 05.11.2025 № 405

ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (проект межевания территории в виде отдельного документа) в границах территориальной зоны СК/6/12 в районе земельного участка с кадастровым номером 61:44:0021513:8, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Днепровский, 116-118

№	Наименование позиции	Содержание
1.	Информация о заказчике	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южный федеральный университет» ОГРН 1026103165241 от 04.11.2002 юридический адрес: 344006, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Большая Садовая ул, зд. 105/42 электронная почта: pro@geo-don.ru
2.	Информация об исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН» (ООО «ГЕО-ДОН») Генеральный директор Шмаков Евгений Николаевич, телефон: 8(863) 322-03-87 электронная почта: office@geo-don.ru
3.	Сведения об объекте инженерных изысканий	Территория, в границах которой разрабатывается документация по планировке территории (проект межевания территории), земельный участок с кадастровым номером 61:44:0021513:8
4.	Местоположение объекта инженерных изысканий	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Днепровский, 116-118, кадастровым номером 61:44:0021513:8
5.	Ориентировочная площадь проектируемой территории	Ориентировочная площадь территории выполнения инженерных изысканий – 3,6 га
6.	Описание объекта капитального строительства, планируемого к размещению	Объект капитального строительства к размещению не планируется
7.	Виды выполняемых инженерных изысканий	– инженерно-геодезические изыскания; – инженерно-геологические изыскания; – инженерно-гидрометеорологические

		<p>изыскания; – инженерно-экологические изыскания.</p>
8.	Требования по обеспечению контроля качества при выполнении инженерных изысканий	<p>Точность, детальность, полнота и оформление инженерных изысканий в соответствии с требованиями: – ПП РФ от 19.01.2006 №20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»; – СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», – СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» – СП 11-104-97 «Система нормативных документов в строительстве. Инженерно-геодезические изыскания для строительства» СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ», СП 446.1325800.2019 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ», СП 482.1325800.2020 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ» и СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ»</p>
9.	Требования к составу инженерных изысканий	<p>Состав и объем инженерных изысканий выполняются в соответствии с требованиями СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ», СП 446.1325800.2019 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ»,</p>

		<p>СП 482.1325800.2020 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ» и СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ».</p> <p>Программа инженерных изысканий разрабатывается исполнителем инженерных изысканий на основе настоящего задания и утверждается Заказчиком.</p> <p>Результаты инженерных изысканий оформляются в виде технического отчета о выполнении инженерных изысканий, состоящего из текстовой и графической частей, а также приложений к нему в текстовой, графической цифровой и иных формах.</p> <p>Материалы и результаты инженерных изысканий подлежат внесению в государственную систему обеспечения градостроительной деятельности.</p>
10.	<p>Основные требования к форме и формату предоставления результатов инженерных изысканий, порядку их передачи заказчику</p>	<p>Результаты инженерных изысканий должны соответствовать требованиям СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», ПП РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления», ПП РФ от 13.03.2020 №279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности», приказу Минстроя России от 06.08.2020 №433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной</p>

		<p>деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности" и иным нормативным документам, указанным п.8 Задания.</p> <p>По результатам инженерных изысканий Исполнитель предоставляет Заказчику сброшпорованные технические отчёты в 3 экземплярах и 1 экземпляр в электронном виде (текстовая часть в форматах PDF, DOC, XLS, XML графическая часть MID/MIF, DWG, SHP) в местной системе координат (МСК-61))</p>
--	--	--

Начальник отдела документации
по планировке территорий агломерации



В.О. Кондратьева