



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

22.10.2026 г.

№ 28/ДПТ

г. Ростов-на-Дону

**Об утверждении документации по планировке территории
(проект планировки территории, проект межевания территории в составе
проекта планировки территории) Истоминского сельского поселения
Аксайского района, в границах производственной зоны, общей площадью
146 га, в состав которой входит земельный участок с кадастровым
номером 61:02:0600021:1863**

В соответствии со статьей 45 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 от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области», постановлениями Правительства Ростовской области от 17.02.2025 № 104 «Об уполномоченных органах», 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», Административным регламентом предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории»,

утвержденным постановлением министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 31.07.2025 № 23, на основании распоряжения министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 15.12.2025 № 483 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории) Истоминского сельского поселения Аксайского района, в границах производственной зоны, общей площадью 146 га, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600021:1863», заключения министерства строительства архитектуры и территориального развития Ростовской области от 25.08.2026 № 6, протокола публичных слушаний от 17.09.2026, заключения о результатах публичных слушаний от 18.09.2026, итогового заключения Комиссии по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области (протокол от 16.10.2026 № 58) и заявления Ревенко И.В. от 19.08.2026 № ДПТ/112:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории) Истоминского сельского поселения Аксайского района, в границах производственной зоны, общей площадью 146 га, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600021:1863 (далее – документация по планировке территории), 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; линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 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, 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 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, согласно приложению № 4.

2. Управлению градостроительного развития агломерации и архитектуры министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области в течение 7 дней со дня принятия настоящего

распоряжения обеспечить:

опубликование настоящего распоряжения на портале правовой информации Ростовской области (pravo.donland.ru), «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru);

направление в Администрацию Аксайского района настоящего распоряжения, в том числе для размещения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

направление уведомления Ревенко И.В. о принятии настоящего распоряжения.

3. Управлению градостроительного развития агломерации и архитектуры министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области в течение 5 рабочих дней со дня принятия настоящего распоряжения обеспечить:

направление подлежащих размещению в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности сведений, документов, материалов в государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности»;

направление настоящего распоряжения в орган регистрации прав для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

4. Управлению организационной работы, материально-технического обеспечения и делопроизводства министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области обеспечить размещение настоящего распоряжения в течении 5 рабочих дней со дня его принятия 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



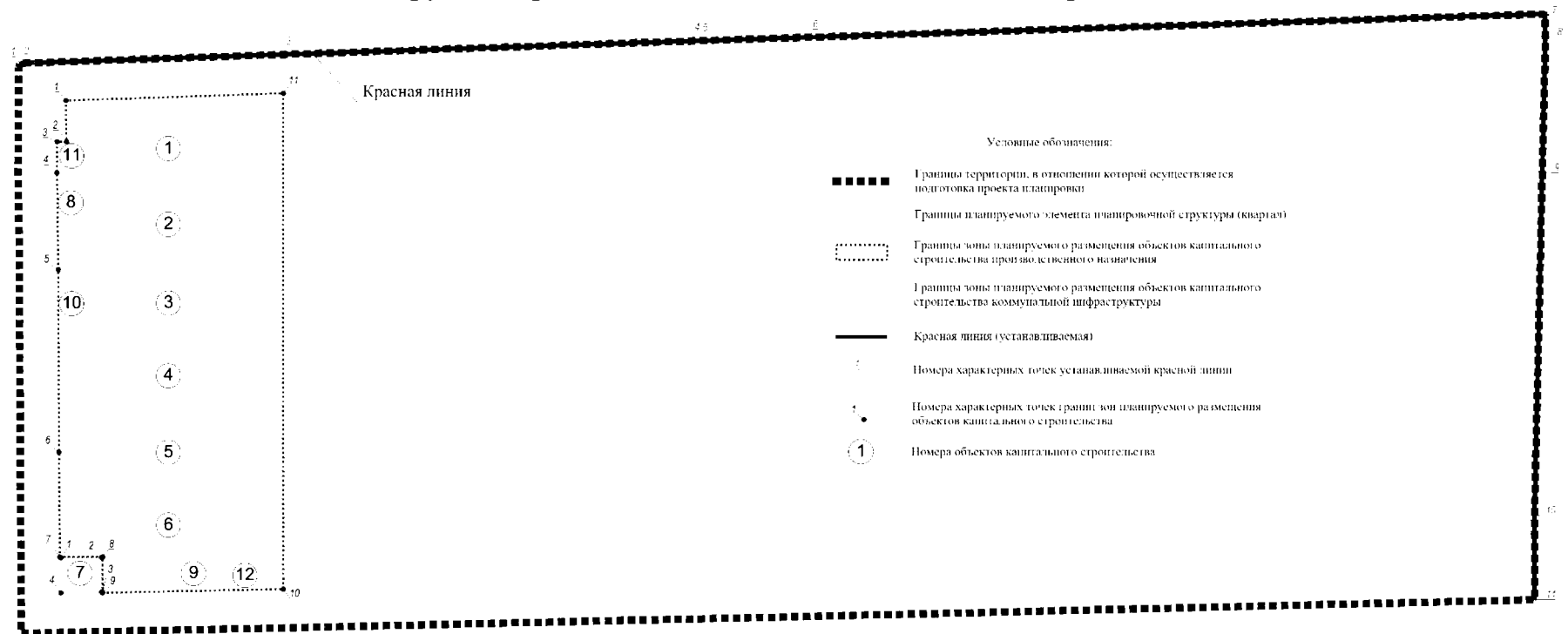
С.В. Куц

Распоряжение вносит
управление градостроительного развития
агломерации и архитектуры

Приложение № 1
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 22.10.2026 № 28/ДПТ

ЧЕРТЕЖ

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



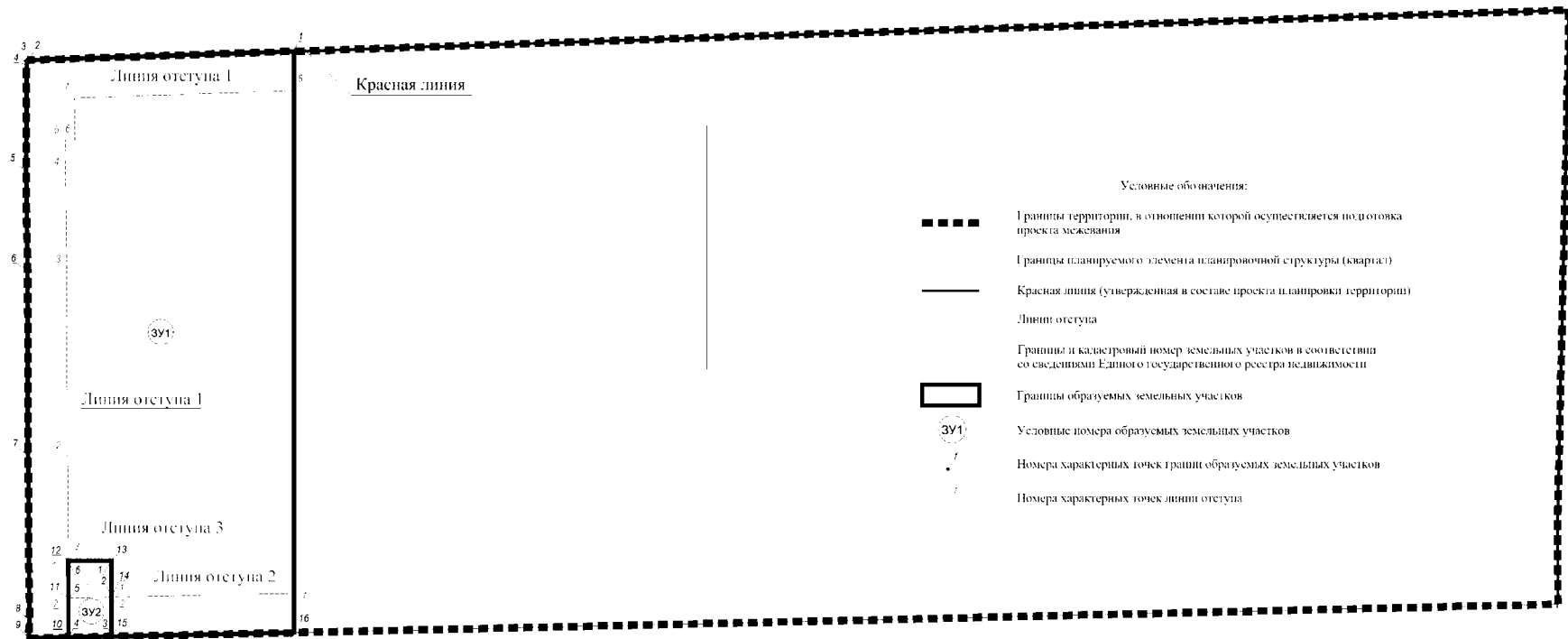
Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры

В.И. Олейников
В.И. Олейников

Приложение № 2
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 22.10.2026 № 28/ДПТ

ЧЕРТЕЖ

межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков



Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры

В.И. Олейников
В.И. Олейников

Приложение № 3
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 22.10.2026 № 28/ДПТ

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (по распоряжению министерства строительства Ростовской области).	га	145,76	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры всего,	га	145,76	
	в том числе:			
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (квартал),	га	145,76	
	в том числе:			
	территории производственного назначения (объекты капитального строительства с условными номерами: 1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12);	га	24,47	
	территории коммунальной инфраструктуры (объект капитального строительства с условным номером: 7);	га	0,53	
	территории иного назначения (земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0600021:2150,61:02:0600021:2149)	га	120,76	

2.	Из общей территории элемента планировочной структуры (квартал) – территории зеленых насаждений, в том числе: озеленение иных зон	га	3,22	
		га	3,22	
3.	Из общей территории: земли частной собственности	га	145,76	
4.	Коэффициент застройки		0,09	
5.	Коэффициент плотности застройки		0,35	

Характеристики объектов капитального строительства

Объекты капитального строительства производственного назначения, коммунальной инфраструктуры								
Проектируемые								
№ п/п	№ участка / кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружения	Максимальный процент застройки (%)	Площадь земельного участка, нормативная фактическая (га) мин.-макс.	Иные показатели в сфере обеспечения объектами, в том числе коммунальной, транспортной, социальной, культурно-бытовой инфраструктур; 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
1	ЗУ1	1,2,3,4,5, 6,8,9,10, 11,12	Склады продовольственных и непродовольственных товаров;	не нормируется	не нормируется*	не нормируется	автостоянка вместимостью 195 машино-мест**	

			Канализационные очистные сооружения; Ливневые насосные станции; Канализационная насосная станция; Объект электроснабжения (ТП)					
				не нормируется	не нормируется	24,47		
2	ЗУ2	7	Ливневые локально-очистные сооружения	не нормируется	не нормируется	не нормируется		
				не нормируется	не нормируется	0,53		
			Всего:	-	-	-	-	
				-	-	25,00		
* для объектов с видом разрешенного использования с кодом 6.9 «Склад» минимальный процент застройки составляет 21%;								
** количество машино-мест принято предварительно и может уточняться при дальнейшем проектировании, но не менее минимально допустимого уровня обеспеченности.								

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды на пожаротушение	куб.м/сут л/с	200 60
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	200
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	50
4.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	куб.м/час тыс.т.у.т	- -
5.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Гкал/час	2,58 (3000)
6.	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	3000

7.	Телефонизация	Телефонные № №	№№	1
8.	Радио	Радиоточки	точек	1

Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка / кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечание
				проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства производственного назначения, коммунальной инфраструктуры							
1	ЗУ1	1,2,3,4, 5,6,8,9, 10,11,12	Склады продовольственных и непродовольственных товаров; Канализационные очистные сооружения; Ливневые насосные станции; Канализационная насосная станция; Объект электроснабжения (ТП)	1 этап. 1 год с даты выдачи градостроительного плана земельного участка	2 этап. 2 года с даты выдачи разрешения на строительство	-	
2	ЗУ2	7	Ливневые локально-очистные сооружения	1 этап. 1 год с даты выдачи градостроительного плана земельного участка	2 этап. 2 года с даты выдачи разрешения на строительство	-	

Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры



В.И. Олейников

Приложение № 4
к распоряжению министерства
строительства, архитектуры и
территориального развития
Ростовской области
от 22.10.2026 № 28/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

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

№ п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории (по распоряжению министерства строительства Ростовской области).	га	145,76	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (квартал).	га	145,76	
2.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе: образуемые земельные участки:	га	25,00	
	территории производственного назначения (ЗУ1);	га	25,00	
	территории коммунальной инфраструктуры (ЗУ2)	га	24,47	
		га	0,53	
3.	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	га	120,76	
	существующие земельные участки	га	120,76	
Технико-экономические показатели по образуемым и (или) изменяемым земельным участкам				

№ п/п	№ участка / кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка (код вида 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 производственного назначения, коммунальной инфраструктуры					
1	ЗУ1	1,2,3,4,5,6, 8,9,10,11,12	склад (6.9); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	-	образование в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600021:1863, площадью 25,0000 га
				24,4687	
2	ЗУ2	7	предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	-	образование в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600021:1863, площадью 25,0000 га
				0,5313	
					категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
					категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

					телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
			Всего	-	
				25,0000	
			Итого	-	
				25,0000	

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	411302.19	2219100.96
2	411302.48	2219109.68
3	411307.00	2219251.75
4	411337.07	2220196.89
5	411307.43	2220197.53
6	411132.93	2220193.50
7	410690.37	2220183.53
8	410581.58	2220183.87
9	410559.93	2219243.37
10	410559.32	2219214.08
11	410556.80	2219099.25
12	410545.29	2218574.81
13	410538.32	2218237.19
14	410562.30	2218238.00
15	410771.72	2218236.21

16	411007.00	2218235.53
17	411131.97	2218233.56
18	411268.03	2218234.44
19	411273.55	2218235.84
20	411273.50	2218237.59
21	411284.70	2218574.76
1	411302.19	2219100.96

Начальник управления градостроительного
развития агломерации и архитектуры



В.И. Олейников