



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ДОНЕЦК
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р Ф - 9 3 - 2 - 0 4 - 1 - 0 1 - 2 0 2 4 - 0 0 0 5 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления застройщика от «22» августа 2024 года

Застройщик:

Директор ООО «Специализированный застройщик «РегионСтройПроект» Воробьев С.В.,
+7 (949) 762-09-72, 283086, Донецкая Народная Республика, г. о. Донецк, г. Донецк,
ул. Артема, д. 51А, офис 1502

(реквизиты заявителя Ф.И.О., контактный номер телефона, адрес проживания физического лица,
– реквизиты заявителя Ф.И.О., контактный номер телефона, адрес юридического лица)

Местонахождение земельного участка:

Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Донецк, город
Донецк, территория по проспекту Ватутина

(субъект Российской Федерации, муниципальный округ или городской округ, поселение)

Кадастровый номер земельного участка:

93:27:0010201:1528

(заполняется при наличии)

План подготовлен:

Директор Департамента
градостроительства и архитектуры
администрации городского округа Донецк

(наименование должности)



(подпись: М.А.)

М.А. Мозговая

(расшифровка подписи)

Согласован:

пунктом 2 Протокола Оперативного штаба по восстановлению субъекта Российской
Федерации - Донецкой Народной Республики от 28.08.2024 № 112

(реквизиты документа, которым согласован градостроительный план земельного участка)

2024 год

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 9 3 - 2 - 0 4 - 1 - 0 1 - 2 0 2 4 - 0 0 0 5 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления правообладателя земельного участка
ООО «Специализированный застройщик «РегионСтройПроект», от 22.08.2024

Местонахождение земельного участка
Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Донецк, город Донецк, Ворошиловский внутригородской район, территория по проспекту Ватутина

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	5311072,54	6247176,95
2	5311145,36	6247177,37
3	5311144,76	6247270,50
4	5311070,12	6247270,50
5	5311070,12	6247177,50
1	5311072,54	6247176,95

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
93:27:0010201:1528.

Площадь земельного участка
6995 +/- 17 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства
Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)
Проект планировки территории, ограниченной пр. Ватутина, пр. Богдана Хмельницкого, ул. Розы Люксембург, ул. Ермощенко в Ворошиловском районе г .Донецка утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной

Республики от 03.11.2023 № 125-од. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 26.04.2024 № 75-од внесены изменения в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ватутина, проспектом Богдана Хмельницкого, улицей Розы Люксембург, улицей Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка.

Координаты характерных точек проектом планировки территории не устанавливаются.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

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

Проект планировки территории, ограниченной пр. Ватутина, пр. Богдана Хмельницкого, ул. Розы Люксембург, ул. Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 03.11.2023 № 125-од. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 26.04.2024 № 75-од внесены изменения в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ватутина, проспектом Богдана Хмельницкого, улицей Розы Люксембург, улицей Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка.

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

Земельный участок не находится в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории.

Градостроительный план подготовлен

Департаментом градостроительства и архитектуры администрации городского округа Донецк.

Директор департамента
градостроительства и архитектуры
администрации городского округа Донецк

М.А. Мозговая

Дата выдачи 11.09.2024

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка содержатся в приложении к настоящему документу, выполнен(ы) Департаментом градостроительства и архитектуры администрации городского округа Донецк в масштабе 1:500 на топографической основе, выполненной коммунальным предприятием «Управление генерального плана города Донецка» в 2023 году.

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент, выполненный в соответствии с законодательством Российской Федерации, не утвержден.

Проект планировки территории, ограниченной пр. Ватутина, пр. Богдана Хмельницкого, ул. Розы Люксембург, ул. Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 03.11.2023 № 125-од. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 26.04.2024 № 75-од внесены изменения в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ватутина, проспектом Богдана Хмельницкого, улицей Розы Люксембург, улицей Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка.

Территориальная зона, в которой расположен земельный участок согласно проекту планировки территории – жилая зона (зона застройки многоэтажными жилыми домами).

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент, выполненный в соответствии с законодательством Российской Федерации, не утвержден.

Проект планировки территории, ограниченной пр. Ватутина, пр. Богдана Хмельницкого, ул. Розы Люксембург, ул. Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 03.11.2023 № 125-од. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 26.04.2024 № 75-од внесены изменения в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ватутина, проспектом Богдана Хмельницкого, улицей Розы Люксембург, улицей Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной пр. Ватутина, пр. Богдана Хмельницкого, ул. Розы Люксембург, ул. Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 03.11.2023 № 125-од. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 26.04.2024 № 75-од внесены изменения в документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Ватутина, проспектом Богдана Хмельницкого, улицей Розы Люксембург, улицей Ермощенко в Ворошиловском районе г. Донецка, земельный участок расположен жилой зоне (зоне застройки многоэтажными жилыми домами), основной вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
- Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии от 10.11.2020 № П/0412:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
--	---	-----

Условно разрешенные виды использования земельного участка – не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
-------------------------------	--	--------

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
93,08 м 92,38 м	74,64 м 72,83 м	6995 +/- 17 кв.м.	С западной, южной и восточной стороны – не нормируется, с северной стороны – 9,5 м	23 этажа	18 %	Не устанавливаются	-

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

[illegible]

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

Не имеется.

3.2. Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Информация отсутствует.

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Информация отсутствует

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Отсутствует	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Информация отсутствует	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Не установлены.

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, предоставившей данную информацию

Технические условия № 08/2738 от 14.05.2024 на водоснабжение и водоотведение 1-й очереди строительства комплекса многоэтажных жилых домов предоставлены Филиалом «Донецкое производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства» Государственного унитарного предприятия Донецкой Народной Республики «Вода Донбасса».

Необходимо выполнить реконструкцию водопровода $d = 600$ мм по ул. Розы Люксембург от пр. Ватутина до пр. Богдана Хмельницкого. От вновь построенного водопровода $d = 600$ мм запроектировать кольцевые водопроводные сети для водоснабжения всего комплекса проектируемых многоэтажных жилых домов, от которых выполнить водопроводный ввод на многоквартирный жилой дом 1-й очереди строительства.

Давление в существующем водопроводе - 1,5 атм.

Согласовывается отпуск питьевой воды для хозяйственно-питьевых нужд многоквартирного 23-хэтажного жилого дома в количестве 51,972 куб.м/сут. и прием в канализацию бытовых сточных вод в том же объеме.

Водоотведение выполнить в канализационный коллектор «В» дубль $d = 1000$ мм, проходящий с западной стороны.

Технические условия от 29.03.2024 №01/01-1065 на сбор и отведение дождевых, талых и грунтовых вод, а также сброс условно чистых вод от индивидуальных котельных с территории объекта строительства предоставлены Муниципальным унитарным предприятием администрации города Донецка «Дорожное ремонтно-строительное управление».

Проектируемый ливневый коллектор выполнить из труб диаметром не менее 500 мм. Проектируемые смотровые колодцы применить диаметром не менее 1500 мм. Подключение

дождеприёмных колодцев к ливневому коллектору выполнить трубой диаметром не менее 300 мм с устройством смотровых колодцев, в смотровых колодцах предусмотреть устройство стационарных лестниц или скоб опорных.

Выполнить устройство дождеприёмных колодцев диаметром не менее 1000 мм из сборных железобетонных изделий оснащенных дождеприемниками по типу ДБ 1, в дождеприёмных колодцах предусмотреть устройство приямков-отстойников.

На выпуске проектируемой ливневой канализации предусмотреть устройство локальных очистных сооружений.

Место сброса (одно или более) очищенных дождевых и талых вод от проектируемого объекта ливневой канализации определить проектировщику. Как вариант, рассмотреть точку сброса, входной оголовок у подножья насыпи ул. Ермощенко (выезд на пр. Богдана Хмельницкого).

Рабочим проектом предусмотреть устройство подъездных путей и разворотной площадки с асфальтобетонным покрытием к локальным очистным сооружениям. Покрытие прилегающей территории вокруг ЛОС выполнить из ФЭМ (ФЭМ применить толщиной 60 - 80 мм).

Технические условия № 14-04/25 от 12.04.2024 на подключение к оператору связи предоставлены Государственным унитарным предприятием Донецкой Народной Республики «Комтел».

Строительство кабельной канализации и внутриквартальной кабельной канализации, а также ввода в проектируемые дома, выполнить в 2-канала с применением труб ПНД не менее 100 мм диаметром и толщиной не менее 3 мм и строительством колодцев типа ККС-2 Место состыковки с существующим кабельным колодцем № 1084 по пр. Ватутина.

Выполнить прокладку магистрального волоконно-оптического кабеля емкостью не менее 4-х волокон от существующей муфты в колодце № 1251 (пересечение ул. Ватутина и ул. Розы Люксембург) до объекта серверной.

Предусмотреть монтаж магистрального ВОК в помещении центральной серверной посредством установки оптического кросса (тип портов SC).

Технические условия на подключение к сетям газоснабжения предоставлены «Донбассгаз» филиал ООО «Черноморнефтегаз».

Информация о возможной максимальной нагрузке: величина максимального часового расхода газа (мощности) газоиспользующего оборудования (подключаемого и ранее подключенного газоиспользующего оборудования) – 192,3 куб.м/час; величина максимального часового расхода газа (мощности) подключаемого газоиспользующего оборудования – 192,3 куб.м/час; величина максимального часового расхода газа (мощности) газоиспользующего оборудования, ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользующего оборудования – 0 куб.м/час.

Давление газа в точке подключения: максимальное – 0,3 МПа, фактическое (расчетное) – 0,2 МПа.

Место подключения – распределительный газопровод среднего давления к жилому дому № 2Д по пр. Ватутина, Д-273 мм.

Технические условия № 29/23-2-17 для технологического присоединения энергопринимающих устройств юридического лица предоставлены Государственным унитарным предприятием Донецкой Народной Республики «Региональная энергопоставляющая компания» от 06.06.2023, с учетом письма Государственного унитарного предприятия Донецкой Народной Республики «Региональная энергопоставляющая компания» от 10.09.2024 № 04-26/05-27/14/6389.

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

Правила благоустройства территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, утвержденные решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 09.07.2024 № I/33-2.

11. Информация о красных линиях

Земельный участок к красным линиям улиц и дорог не примыкает.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Информация отсутствует	-	-

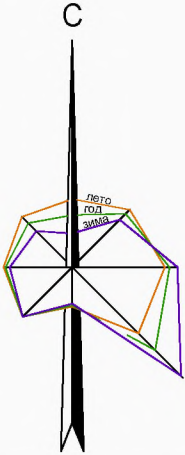
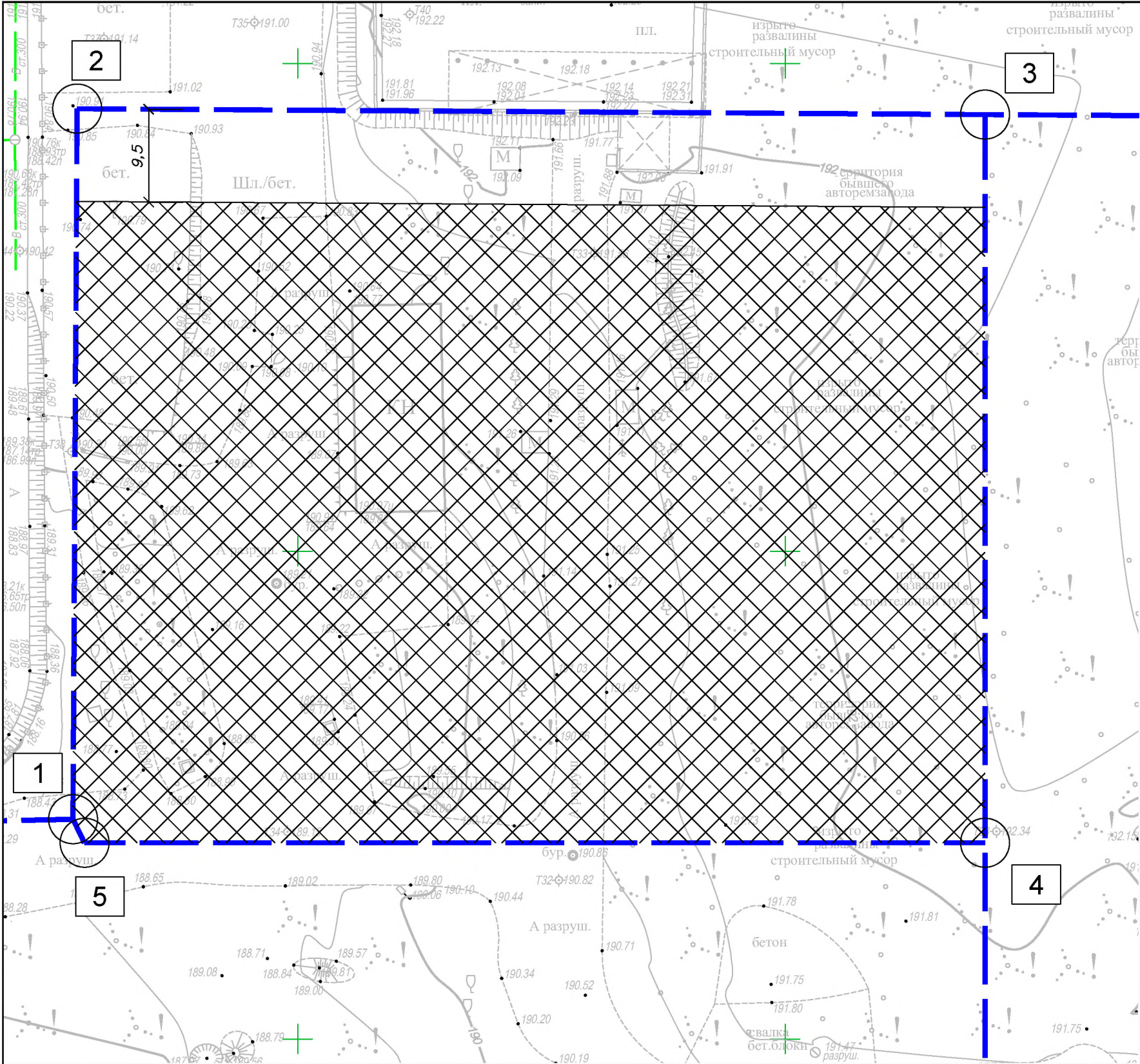
12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства

Согласовать проектные решения по отделке фасадов (паспортов цветовых решений фасадов) дополнительно.

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории
2	Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики с соответствующими сертификатами качества; не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку), профилированного металлического листа (профнастила), асбестоцементных листов
3	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства, на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений.

1	2	3
4	Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением; архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, предусмотренные санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)



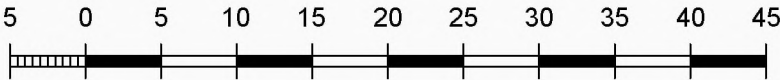
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Сущ.	Название
	ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
	ГРАНИЦЫ, В ПРЕДЕЛАХ КОТОРЫХ РАЗРЕШАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	ТОЧКИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПРИМЕЧАНИЯ:
1. Точки подключения к инженерным коммуникациям определить с балансодержателями инженерных коммуникаций на последующих этапах проектирования.

МАСШТАБ М 1 : 500

в 1 см - 5 м



						РФ-93-2-04-1-01-2024-0005-0		
						Строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями и паркингом (1-й очереди строительства комплекса многоэтажных жилых домов) по пр. Ватутина в Ворошиловском районе г. Донецка		
Изм	Кол	Лист	док	Подп	Дата	Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "РегионСтройПроект"	Стадия	Лист
Разраб.	Вакуленко				08.24		ГПЗУ	Листов
						Чертеж градостроительного плана М 1:500	Департамент градостроительства и архитектуры администрации городского округа Донецк	