

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»**

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.01.2024

№ 140

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктом 61 части 1 статьи 41 Устава муниципального образования «Город Таганрог», **постановляю:**

1. Утвердить условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д, площадью 2304 кв. м с кадастровым номером 61:58:0005284:97, с видом разрешенного использования «производственная деятельность» согласно приложению.

2. Комитету по управлению имуществом г. Таганрога провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, и заключить договор аренды по результатам аукциона сроком на 128 месяцев.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Таганрога по вопросам архитектуры, строительства и муниципальной собственности Романовича В.А.

Глава Администрации
города Таганрога

А.Е. Фатеев

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская обл.,
г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская обл.,
г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д.

1.3. Форма собственности: государственная собственность на земельный
участок не разграничена.

1.4. Наименование собственника (распорядителя): муниципальное
образование «Город Таганрог».

1.5. Адрес собственника (распорядителя): Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Петровская, 73.

2. Характеристика земельного участка:

2.1. Кадастровый номер: 61:58:0005284:97.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 2304 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости:
«производственная деятельность».

Земельный участок площадью 2304 кв. м, расположенный по адресу:
Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д, находится
на территории Западного территориального управления.

2.5. В соответствии с Правилами землепользования и застройки
муниципального образования «Город Таганрог», утвержденными Решением
Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506 (далее – ПЗЗ),
земельный участок, площадью 2304 кв. м, находится в территориальной
зоне П5 – зона размещения производственных объектов V класса опасности.

С севера и востока земельный участок граничит с земельным участком по
адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, около Николаевского Шоссе, 10-к,
кадастровый номер 61:58:0005284:396, вид разрешенного использования
«производственная деятельность»;

С запада земельный участок граничит с неразграниченными землями
кадастрового квартала 61:58:0005284.

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская обл., г. Таганрог, около Николаевского Шоссе, 10-к, кадастровый
номер 61:58:0005284:56, вид разрешенного использования «для строительства

производственных помещений» Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не ограничено.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не ограничено.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не ограничено.

4. В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий – территории площадью до 25 га в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий – территории площадью от 25 до 200 га в установленных границах (промышленный узел).

5. Максимальный процент застройки – 60 %.

6. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для предприятий V класса опасности – 50 м.

7. Зеленые насаждения специального назначения (площадь участков, предназначенных для озеленения территории, следует определять из расчета 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене).

8. Здания и сооружения технологически связанные с основным видом разрешенного использования (параметры определяются по заданию на проектирование). В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала.

2.6. Ограничения и обременения использования земельного участка.

Земельный участок ограничен в использовании в связи с тем, что находится в:

зоне регулирования застройки с режимом ББ;

зоне превышения уровня шума;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог – Южный»;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог – Центральный»;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения (61.58.799(У) – частично, ориентировочной площадью 530 кв. м;

СЗЗ ООО ПК «ТагИнвестСтрой» 61.58.644(У) – частично, ориентировочной площадью 816 кв. м;

СЗЗ ООО «Лемакс» – (61.58.658(У) полностью;

СЗЗ снегосвалки – полностью;

СЗЗ полигона ТБО (61.58.791) – полностью;

СЗЗ полигона ТБО (61.58.792) – полностью;

СЗЗ ООО ПК «ТагИнвестСтрой» (61.58.643(У) – частично, ориентировочной площадью 816 кв. м;

СЗЗ ООО «Лемакс» (61.58.658(У) полностью;

СЗЗ кладбища – полностью.

На территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д, произрастает древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного происхождения.

Арендатору земельного участка (победителю аукциона) необходимо выполнить мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений.

В соответствии с письмом от 02.10.2023 № 20/4293 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области, на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога» (далее – постановление Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66) объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на земельном участке отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ), земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ обязан проинформировать комитет об обнаруженном объекте, разработать в составе проекта работ план проведения спасательных археологических полевых работ.

В соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 земельный участок расположен в зоне регулирования застройки, сформировавшейся за границами исторического центра Таганрога к северу и западу от пер. Смирновского, на территориях Северного и Западного жилых районов и намывной территории Восточной набережной, с режимом содержания «бБ».

Режим «бБ» предназначен для решения градостроительных задач согласно Генеральному плану г. Таганрога с сохранением основных планировочных направлений и предусматривает:

реконструкцию существующей застройки;

новое строительство и инженерную подготовку территории в соответствии с новыми градостроительными программами.

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 418/339 город Таганрог включен в перечень исторических поселений федерального значения.

В соответствии со статьей 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

При проектировании и проведении работ на указанном земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение требований установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 25.09.2023 № 120/1462, предоставленным Войсковой частью 45096, на земельном участке высота объектов не должна превышать 20 м (размещение маркировочных знаков потребуется при высоте строения более 5 метров).

Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС на аэродроме «Таганрог – Центральный»;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения.

Ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты жилой застройки, объекты образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства, объекты для производства и хранения лекарственных средств, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, а также использование земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, если химическое и (или) физическое воздействие оборудования аэродрома и полетов воздушных судов приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 09.10.2023 № 11096/200-13 согласована схема размещения объекта строительства высотой 9 м на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д.

3. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 21.09.2023 № 60.01.4.4/3215 вблизи земельного участка, централизованные сети водоснабжения отсутствуют. Ближайшие сети водоснабжения расположены:

водовод д-1000 мм, проложенный вдоль железной дороги на расстоянии ориентировочно 800 м от земельного участка, гарантированный свободный напор воды в водоводе составляет не более 10 м. вод. столба;

канализация д-200 мм, проложенная по Николаевскому Шоссе на расстоянии ориентировочно 350 м от земельного участка.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта может быть рассмотрена после предоставления расчета подключаемой нагрузки.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утвержден постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской Области от 28.11.19 № 58/25.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 22.09.2023 № 10-13/5499 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д, площадью 2304 кв. м с кадастровым номером 61:58:0005284:97, с видом разрешенного использования «производственная деятельность» имеется.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить заявку о выдаче технических условий с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения».

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области 13.09.2021 № 1547.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 19.09.2023 № 1546 техническая возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» отсутствует.

4. Форма проведения торгов: электронный аукцион.

5. Аукцион проводится на электронной площадке ООО «РТС-тендер» www.rts-tender.ru.

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 325 509 (Триста двадцать пять тысяч пятьсот девять) рублей в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 31.10.2023 № 300/10/2023-Н об оценке земельного участка, площадью 2304 кв. м, кадастровый номер 61:58:0005284:97, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 292 958 (Двести девяносто две тысячи девятьсот пятьдесят восемь) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова