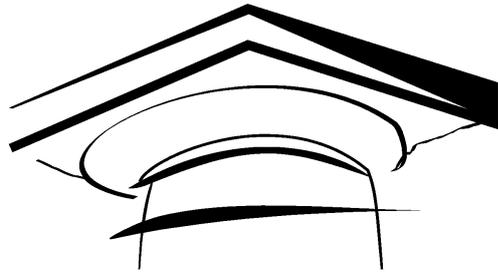


ООО "АПМ"Капителъ"



**КАПИТЕЛЬ**

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ  
СРО-П-182-02042013

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект планировки застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улиц: Дорожная, 1-й Лесной пр., Добролюбова, 2-й Лесной пр. в Октябрьском районе города Рязани.

Н 335/24-1.1 - ППТ

Том 1 "Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории"

Директор \_\_\_\_\_

Рыбак И.Н.

ГИП \_\_\_\_\_

Рыбак В.И.

ГАП \_\_\_\_\_

Гасс Н.П.

# Том 1. Раздел 1. Текстовая часть

## 1. Общая часть

### 1.1. Решение о подготовке документации

Согласно постановлению правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года №112, решение о подготовке документации проекта изменений в проект планировки застроенной территории, утвержденный постановлением администрации города Рязани от 20.06.2019 № 2165 «Об утверждении документации «Проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улиц: Дорожная, 1-й Лесной пр., Добролюбова, 2-й Лесной пр. в Октябрьском районе города Рязани» принято самостоятельно инициатором ООО «Новый район». Проектные работы выполняются за счет средств инициатора.

Проект изменений в проект планировки застроенной территории, утвержденный постановлением администрации города Рязани от 20.06.2019 № 2165 «Об утверждении документации «Проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улиц: Дорожная, 1-й Лесной пр., Добролюбова, 2-й Лесной пр. в Октябрьском районе города Рязани», разработаны на основании:

- Решения ООО «Новый район» о подготовке проекта изменений в проект планировки застроенной территории, утвержденный постановлением администрации города Рязани от 20.06.2019 № 2165 «Об утверждении документации «Проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улиц: Дорожная, 1-й Лесной пр., Добролюбова, 2-й Лесной пр. в Октябрьском районе города Рязани», за счет собственных средств;
- Постановление администрации города Рязани от 26 июня 2014г. №2723;
- Договор о развитии застроенной территории от 09.12.2014г. №03/1/1-12-04.

### 1.2. Перечень документов, регламентирующих разработку проектной документации:

Проект изменений в проект планировки застроенной территории, утвержденный постановлением администрации города Рязани от 20.06.2019 № 2165 «Об утверждении документации «Проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улиц: Дорожная, 1-й Лесной пр., Добролюбова, 2-й Лесной пр. в Октябрьском районе города Рязани» выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами:

1. Генерального плана города Рязани, утвержденного решением Рязанским городским Советом от 30.11.2006 №794-III;
2. Правил землепользования и застройки в городе Рязани, утвержденных решением Рязанской городской Думы от 11.12.2008г. №897-I;
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136 – ФЗ (ред. от 18.03.2020);
4. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190 – ФЗ (ред. от ред. от 27.12.2019);
5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. с изменениями на 27.12.2018 года);
6. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Исст
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4

Н 335/24-1.1 – ППТ

границах таких зон») (ред. от 17.05.2016);

7. Решение Рязанской городской Думы от 23.07.2015 №260-II «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Рязань»;

8. Решение Рязанской городской Думы от 11.12.2008 №897-I (ред. от 24.12.2019), «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Рязани»;

9. Решение Рязанского городского Совета от 30.11.2006 №794-III (с изм. от 31.10.2019) «Об утверждении Генерального плана города Рязани»;

10. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (ред. от 25.04.2014);

11. «СП 4.2.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 15.08.2018);

12. «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288);

13. «СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 09.02.2021 N 53/пр)

14. «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*. С изменениями № 1,2,3,4» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14) (ред. от 22.07.2019);

15. «СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 №635/11) » (ред. от 25.11.2018);

16. «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр) (ред. от 31.05.2022)

17. «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 780) (ред. от 03.12.2016).

18. «СП 131.13330.2020. Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99\*» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.12.2020 N 859/пр) (ред. от 30.05.2022).

19. «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 13.05.2022 N 361/пр).

20. СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 г. № 3);

21. Сведений о границах и видах использования земельных участков, предоставленных управлением земельных ресурсов и муниципальных отношений администрации г. Рязани.

Изменения в проект планировки застроенной территории произведены в границах земельного участка с кадастровым номером 62:29:0100023:402, сводятся к изменению размещения зданий, изменению общей площади застройки и коэффициента плотности застройки квартала, изменению технико-экономических показателей (площадь застройки земельного участка и увеличение плотности застройки на квартал). Остальные показатели остаются без изменений. Ранее утвержденные красные линии не меняются.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Илуст
			Н 335/24-1.1 – ППТ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				5

Реализация проектных решений планируется в 2-очереди и в 2 этапа:

Проектом внесения изменений в ППТ, в границах застроенной территории запланировано строительство отдельно стоящих специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (общей площадью 3135,3 м<sup>2</sup>) с устройством стоянки (парковки) и благоустройством в границах участка и на прилегающей территории.

В настоящее время на территории, подлежащей развитию, находятся одноэтажные многоквартирные кирпичные жилые дома 1961 года постройки. На участках домов расположены хозяйственные строения. Адреса домов: 1-й Лесной пр., дом 11/54; 1-й Лесной пр., д.13.

В соответствии с договором о развитии застроенной территории, указанные многоквартирные жилые дома не подлежат сносу, не признаны аварийными и являются сохраняемыми объектами.

### Очередность и этапность строительства

**1-ая очередь** – строительство магазина эпизодического спроса, площадью застройки 1 488,40 м<sup>2</sup>, общей площадью 1 421,01 м<sup>2</sup>.

1 этап – строительство здания магазина, проезда (шириной 7 метров) от ул. Лесная до земельного участка с кадастровым номером 62:29:0100023:402 и стоянки (парковки) на 50 машиномест. (Требуется не менее 40 машиномест по расчету).

2 этап – строительство Трансформаторной подстанции, благоустройство прилегающей территории улиц по 1-му Лесному проезду.

**2-ая очередь** – строительство магазина эпизодического спроса, площадью застройки 1 646,90 м<sup>2</sup>, общей площадью 1 600,00 м<sup>2</sup>.

1 этап – строительство здания магазина.

2 этап – благоустройство территории.

Ориентировочный срок исполнения 1 и 2 очереди – 3 года.

Машиноместа согласно расчета (для 2-х очередей) в объеме 50м/м будут реализованы в 1-ой очереди строительства.

## 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 2.1. Наименование и описание существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

Участок проекта планировки территории расположен в квартале, ограниченном улицами: Дорожная, 1-й Лесной пр. Добролюбова, 2-й Лесной пр. в Октябрьском районе города Рязани. Границы квартала, как элемента планировочной структуры установлены «Проектом планировки территории улично-дорожной сети, утвержденным постановлением администрации города Рязани от 24.12.2015, №5911»

Ориентировочная площадь территории, подлежащей развитию – 1,31 га., согласно Договора о развитии застроенной территории от 09.12.2014г. №03/1/1-12-04.

В границах застроенной территории находятся объекты жилого назначения, а также участки, свободные от застройки. Границы образуют многоугольник неправильной формы.

Сложившаяся улично-дорожная сеть обеспечивает связь существующих и планируемых объектов с общегородскими улицами и дорогами и представлена пересечением следующих улиц:

- ул. Добролюбова – магистральная районного значения;
- ул. 1-й Лесной пр. – местного значения;
- ул. 2-й Лесной пр. – местного значения;
- ул. Дорожная – местного значения.

На территории проектирования расположены:

- одноэтажные многоквартирные жилые дома с хозпостройками

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Н 335/24-1.1 – ППТ									

- садово-огородными участками;
- свободные от застройки участки

Часть участка занята инженерными сетями, а также находится в зоне придорожной полосы федеральной автодороги М5 «Урал».

Территория, подлежащая развитию, граничит:

На севере и северо-востоке с усадьбами одно-двухэтажных домов; на юго-востоке, юге и с запада с существующими улицами: 2-й Лесной пр., ул. Дорожная, 1-й Лесной пр.

Согласно градостроительному заключению по земельному участку, на данной территории объекты культурного и археологического наследия, а также памятники истории и архитектуры отсутствуют.

## 2.2. Положение о красных линиях и линиях регулирования застройки.

Красные линии элемента планировочной структуры застроенной территории были установлены «Проектом планировки территории улично-дорожной сети в районе улиц: Связи -1я, Кузьмешевское шоссе (автодорога М5 «Урал»), Новоселковская (включая путепровод), через ж/д в районе Карцево) вдоль ФГУП «МЖД», утвержденным постановлением администрации города Рязани от 24.12.2015, №5911», и Проектом Планировки застроенной территории утвержденным постановлением администрации г. Рязани от 20.06.2019 №2165 в границах улиц: Дорожная, 1-ый Лесной пр., Добролюбова, 2-й лесной пр. в Октябрьском районе г. Рязани. Ранее утвержденные красные линии и красные линии по существующей застройке остаются без изменений.

В разрабатываемом проекте внесения изменений в проект планировки застроенной территории, утвержденный постановлением администрации г. Рязани от 20.06.2019 №2165, красных линий по 1-му и 2-му Лесным проездам, по ул. Дорожная и ул. Добролюбова, красные линии остаются без изменений.

Ширина в красных линиях составляет:

- по 1-му Лесному проезду — 15м;
- по 2-му Лесному проезду — 15м.
- по ул. Добролюбова — 35м.

Линия регулирования застройки для существующих зданий устанавливается по их фасадам. Отступ от красных линий для нового строительства принят 5м (минимальный отступ 3м) в соответствии со ст.39 «Правил землепользования и застройки в г. Рязани».

## 5.1. Координаты поворотных точек ранее утвержденных Красных линий

№ точки	ГСК		МСК-62 (зона 1) Рязанская область		Примечания
	Координаты X	Координаты Y	Координаты X	Координаты Y	
1	7908.90	20132.26	437514.289	1335545.899	Утвержден. ППТ УДС 2015г. от 24.12.2015 №5911
1(1')	8188.75	19978.63	437793.013	1335390.207	Утвержденные ППТ 2019г. от 20.06.2019 №2165
2(2')	8224.21	20018.9	437828.770	1335430.218	Утвержденные ППТ 2019г. от 20.06.2019 №2165
3	8167.04	20101.99	437772.209	1335513.730	Утвержден. ППТ УДС 2015г. от 24.12.2015 №5911
3(3')	8177.78	19988.35	437782.114	1335400.008	Утвержденные ППТ 2019г. от 20.06.2019 №2165
4	8174.60	20105.10	437779.797	1335516.785	Утвержден. ППТ УДС 2015г. от 24.12.2015 №5911
4(4')	8213.01	20028.75	437817.642	1335440.150	Утвержденные ППТ 2019г. от 20.06.2019 №2165
5	8199.90	20054.10	437804.723	1335465.598	Утвержден. ППТ УДС 2015г. от 24.12.2015 №5911

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

Н 335/24-1.1 – ППТ

Лист

7