

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ГЛАВГИПРОГОР»

ЗАКАЗЧИК: ООО «Специализированный застройщик «Авиаль»

**Проект изменений в документацию  
«Проект планировки застроенной территории,  
подлежащей развитию, в границах улицы Свободы,  
в районе дома №74б, в Советском районе г. Рязани»,  
утвержденный постановлением администрации  
города Рязани от 26.02.2015г. №775**

ТОМ 1. Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории (ППТ)

Раздел 1. Текстовая часть

Раздел 2. Графическая часть

Директор

Главный инженер проекта



Сорокин А.В.

Сорокин А.В.

г. Рязань 2025 г.

## 1. Общая часть.

### 1.1. Основание для проектирования, исходные данные для проектирования.

Основанием для разработки документации «Проект изменений в документацию «Проект планировки застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улицы Свободы, в районе дома 74б, в Советском районе города Рязани», утвержденную постановлением администрации города Рязани от 26.02.2015г. №775 (далее проект изменений) являются:

- Постановление Правительства РФ от 2 февраля 2024 года №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 решений об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признание отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения» (далее Правила подготовки документации по планировке территории);

- Договор о развитии застроенной территории между Администрацией города Рязани и застройщиком ООО «Авиаль» №20/1-12-05 от 28 февраля 2013 г.;

- Дополнительное соглашение к договору о развитии застроенной территории №20/1-12-05 от 28 февраля 2013 г. № 03/1/1-16-3 от 22 февраля 2017 г.;

- Дополнительное соглашение к договору о развитии застроенной территории №20/1-12-05 от 28 февраля 2013 г. № 02/1/1-21-01 от 21 января 2020 г.;

- Дополнительное соглашение к договору о развитии застроенной территории №20/1-12-05 от 28 февраля 2013 г. №02/1/1-21-01 от 18 января 2022 г.;

- Решение №2 от 05 сентября 2025 г. общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авиаль» о внесении изменений в проект планировки территории;

- Техническое задание на разработку проекта внесения изменений ООО «Специализированный застройщик «Авиаль».

Документация «Проект планировки застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улицы Свободы, в районе дома 74б, в Советском районе города Рязани» была утверждена постановлением администрации города Рязани от 26.02.2015 №775.

Графические материалы проекта разработаны на топографической основе, выполненной ООО «Облкоммунпроект» в апреле 2024 года.

При разработке проекта изменений использовались материалы:

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

- Генерального плана города Рязани, утвержденного решением Рязанского городского Совета от 30.11.2006 №794-III (далее Генеральный план города Рязани);
- Правил землепользования и застройки в городе Рязани, утвержденных решением Рязанской городской Думы от 11 декабря 2008 г. №897-II (далее Правила землепользования и застройки в городе Рязани);
- Документации «Проект планировки территории в границах улиц: Фрунзе, Введенская, Маяковского, Свободы, включая проект межевания застроенной территории, подлежащей развитию, согласно договору о развитии застроенной территории от 17.02.2017 №03/1/1-16-02», утвержденной постановлением администрации города Рязани от 6.05.2020 №1590 (далее «Проект планировки территории в границах улиц: Фрунзе, Введенская, Маяковского, Свободы») в части утвержденных координат красных линий по улицам Свободы и Маяковского;
- Постановления Правительства Рязанской области от 28.07.2020 №190 (в ред. от 16.07.2025 №236) «О включении города Рязани Рязанской области в перечень исторических поселений регионального значения, утверждении границы его территории, предмета охраны и требований к градостроительным регламентам» (в редакции постановлений Правительства Рязанской области от 31.05.2021 №138, от 28.06.2022 №239, от 06.12.2022 № 452) (далее постановление Правительства Рязанской области от 28.07.2020 №190 (в ред. от 16.07.2025 №236));
- Постановления Правительства Рязанской области от 14 октября 2025 г. №313 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание Мальшинской богадельни» и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» (далее постановление Правительства Рязанской области от 14 октября 2025 г. №313);
- Научно-проектной документации проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание Мальшинской богадельни» 1809 г. (Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д.41);
- Постановления Правительства Рязанской области от 14 октября 2025 г. №314 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Свободы», в котором находились в дни февральской революции губернский Совет рабочих, крестьянских и солдатских депутатов, и в годы гражданской войны – штаб Южного фронта» и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» (далее постановление Правительства Рязанской области от 14 октября 2025 г. №314);
- Постановления Правительства Рязанской области от 14 февраля 2024г. №35 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где с 6-го октября 1917 года размещался Рязанский горком РСДРП(б)», (Рязанская область, г. Рязань, ул. Свободы, д.77) и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных

Взам. инв. №	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
Взам. инв. №	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	6

зон» (далее постановление Правительства Рязанской области от 14 февраля 2024г. №35);

- Данных публичной кадастровой карты ФБГУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области.

Целью внесения изменений в документацию по планировке территории согласно пункту 32(е) Правил подготовки документации по планировке территории - изменение характеристик объектов капитального строительства (назначения, местоположения, площади объекта капитального строительства и др.) жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

### 1.2. Сведения об инженерном обеспечении территории.

На начало проектирования к строящемуся объекту, расположенному на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080043:1568, были подведены наружные инженерные коммуникации в соответствии с ранее разработанным проектом и полученными техническими условиями на подключение:

- водопровода;
- бытовой канализации;
- ливневой канализации;
- газопровода низкого давления;
- электрических сетей напряжением 0.4 кВ;
- кабелей связи.

### 1.3. Состав графических материалов проекта планировки территории.

№ п/п	Наименование схем	Марка, № листа
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
1	Чертеж планировки территории. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500	1.1
2	Чертеж планировки территории. План красных линий. М 1:500	1.2
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры города Рязани с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000	1.3
<b>Материалы по обоснованию</b>		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры города Рязани с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:2000. Ситуационный план. М 1:5000	2.1
2	Фрагмент карты зон исторического поселения регионального значения город Рязань. М 1:5000	2.2
3	Карта (фрагмент карты) развития объектов транспортной инфраструкту-	2.3

Взам. инв. №

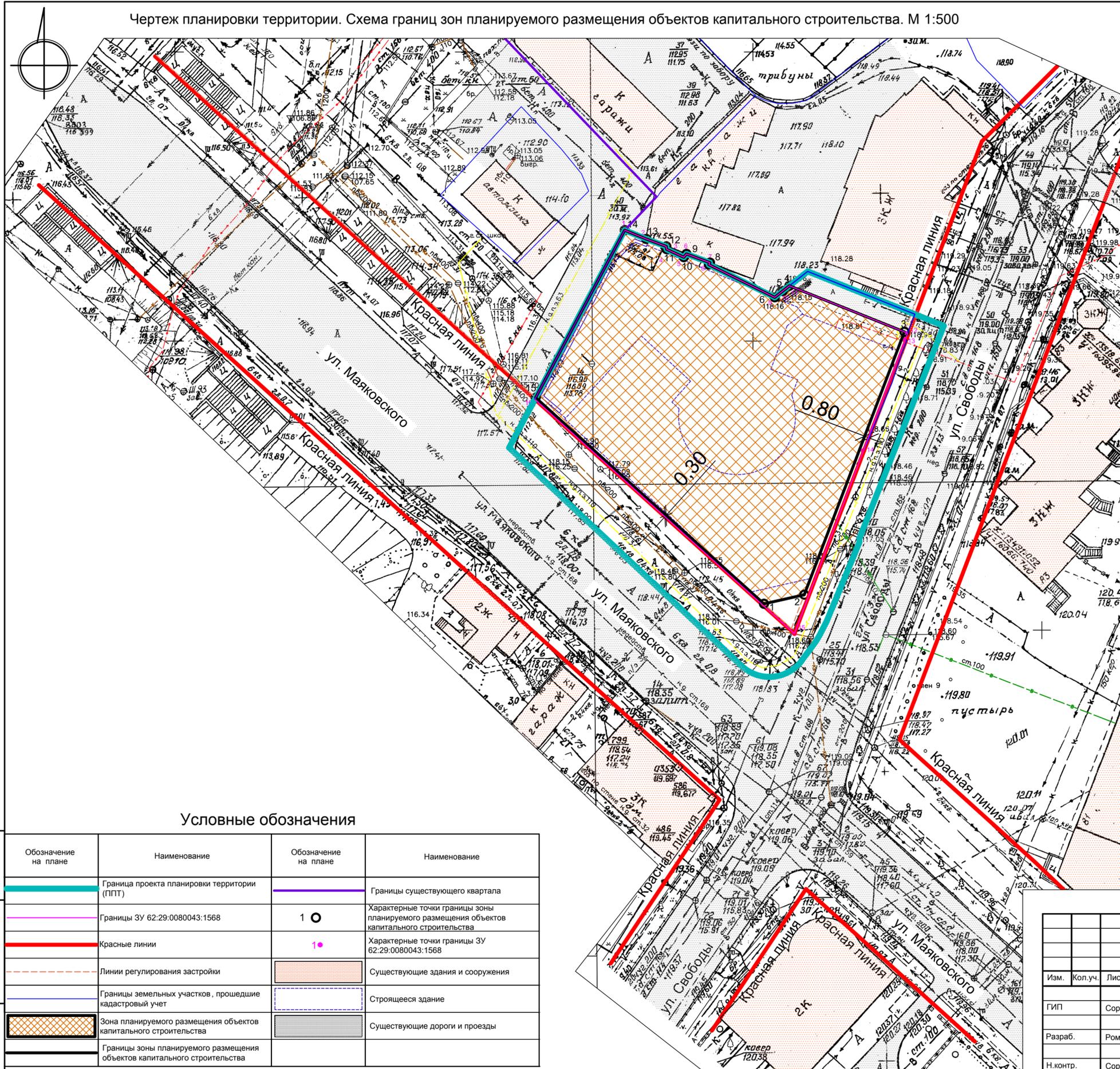
Подп. и дата

Взам. инв. №

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					

Чертеж планировки территории. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500

Координаты характерных точек зон планируемого размещения объекта капитального строительства



№ точек	X, МСК-62	Y, МСК-62
1	443054.553	1331401.924
2	443056.134	1331408.900
3	443101.596	1331426.215
4	443109.55	1331406.32
5	443108.63	1331405.15
6	443107.56	1331403.79
7	443113.23	1331392.38
8	443113.56	1331392.57
9	443115.07	1331388.50
10	443114.50	1331388.04
11	443115.88	1331385.07
12	443116.37	1331385.02
13	443117.67	1331381.53
14	443119.18	1331377.81
15	443090.212	1331362.415
1	443054.553	1331401.924
Площадь зоны - 2328м <sup>2</sup>		

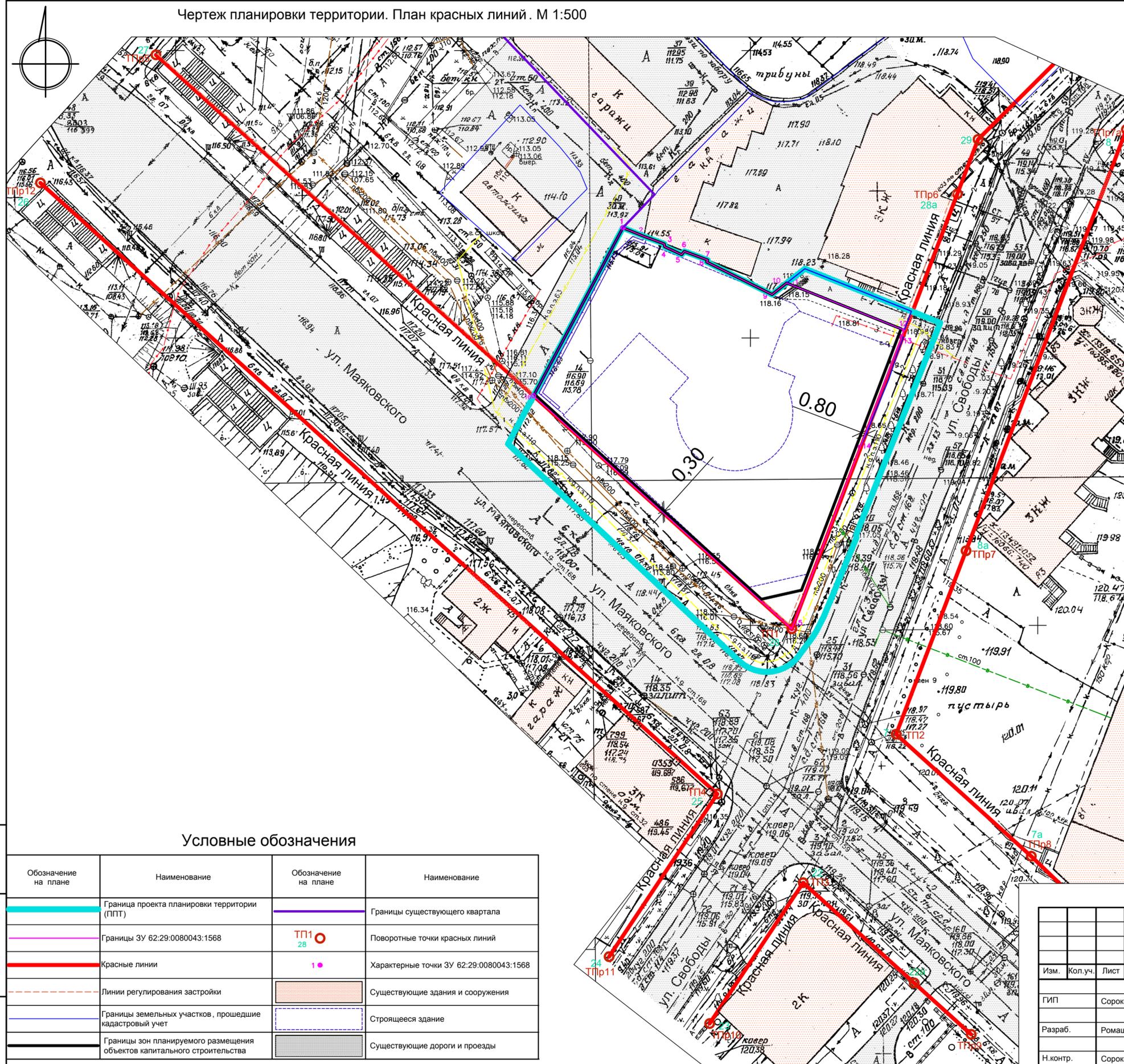
Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование	Обозначение на плане	Наименование
	Граница проекта планировки территории (ППТ)		Границы существующего квартала
	Границы ЗУ 62:29:0080043:1568		Характерные точки границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
	Красные линии		Характерные точки границы ЗУ 62:29:0080043:1568
	Линии регулирования застройки		Существующие здания и сооружения
	Границы земельных участков, прошедшие кадастровый учет		Строящееся здание
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства		Существующие дороги и проезды
	Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства		

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Авиаль"					
Проект изменений в документацию "Проект планировки застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улицы Свободы, в районе дома №746, в Советском районе г. Рязани", утвержденную постановлением администрации города Рязани от 26.02.2015 г. №775					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Сорокин				
Разраб.	Ромашкина				
Н.контр.	Сорокин				
Проект планировки территории. Утверждаемая часть.				Стадия	Лист
				ППТ	1.1
				Листов	3
Чертеж планировки территории. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500				ООО "Проектный институт "Главпроегор"	

Чертеж планировки территории. План красных линий. М 1:500

Координаты поворотных точек красных линий



№ точек	Х, МСК-62	У, МСК-62	Х, ГСК	У, ГСК
ТП1(28)	443049.396	1331407.190	13473.981	16034.576
ТП2(7)	443031.060	1331425.356	13455.514	16052.605
ТП3(22)	443005.230	1331409.195	13429.805	16036.256
22a	442987.794	1331428.515	13412.224	16055.447
ТП4(25)	443020.668	1331394.242	13445.352	16021.417
ТП5(27)	443149.236	1331296.570	13574.627	15924.699
ТП6(28a)	443125.070	1331436.011	13549.437	16063.951
29	443134.530	1331439.614	13558.870	16067.623
ТП7(8a)	443062.974	1331437.510	13487.335	16064.993
ТП7a(8)	443136.267	1331465.424	13560.418	16093.444
ТП8(7a)	443009.838	1331448.869	13434.121	16075.960
ТП9	442978.858	1331438.420	13403.215	16065.286
ТП10(23)	442980.731	1331392.902	13405.428	16019.784
ТП11(24)	442992.365	1331375.417	13417.185	16002.384
ТП12(26)	443126.964	1331276.470	13352.505	15904.436

Примечания

1. Территория, подлежащая развитию, расположена в существующем квартале общественно-жилой застройки, ограниченном улицами Свободы, Маяковского, Горького, Право-Лыбедская, границей зоны Р1 (границей зоны спортивных комплексов и сооружений согласно карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в городе Рязани).
2. Границы существующего квартала совпадают с красными линиями выше указанных улиц и границей зоны Р1.
3. Красные линии улиц Свободы и Маяковского обозначены на чертеже согласно информации утвержденных проектов планировки территории:
  - постановление администрации города Рязани от 26.02.2015 №775 об утверждении документации «Проект планировки застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улицы Свободы, в районе дома 746, в Советском районе города Рязани»;
  - постановление администрации города Рязани от 06.05.2020 №1590 об утверждении документации «Проект планировки территории в границах улиц: Фрунзе, Введенская, Маяковского, Свободы, включая проект межевания застроенной территории, подлежащей развитию, согласно договору о развитии застроенной территории от 17.02.2017 №03/1/1-16-02».
4. Настоящим проектом изменения в красные линии и линии регулирования застройки не предусмотрены.

Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование	Обозначение на плане	Наименование
	Граница проекта планировки территории (ППТ)		Границы существующего квартала
	Границы ЗУ 62:29:0080043:1568		Поворотные точки красных линий
	Красные линии		Характерные точки ЗУ 62:29:0080043:1568
	Линии регулирования застройки		Существующие здания и сооружения
	Границы земельных участков, прошедшие кадастровый учет		Строящееся здание
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства		Существующие дороги и проезды

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Авиаль"					
Проект изменений в документацию "Проект планировки застроенной территории, подлежащей развитию, в границах улицы Свободы, в районе дома №746, в Советском районе г. Рязани", утвержденную постановлением администрации города Рязани от 26.02.2015 г. №775					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Сорокин				
Разраб.	Ромашкина				
Н.контр.	Сорокин				
Проект планировки территории. Утверждаемая часть.				Стадия	Лист
				ППТ	1.2
				Листов	3
Чертеж планировки территории. План красных линий. М 1:500				ООО "Проектный институт "Главгипрогор"	