

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 2. Материалы по обоснованию
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
										6
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. №					7
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	

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
Основная (утверждаемая) часть		
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
Материалы по обоснованию		
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

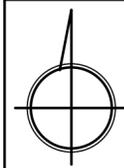
Взам. инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

										Лист
										8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					

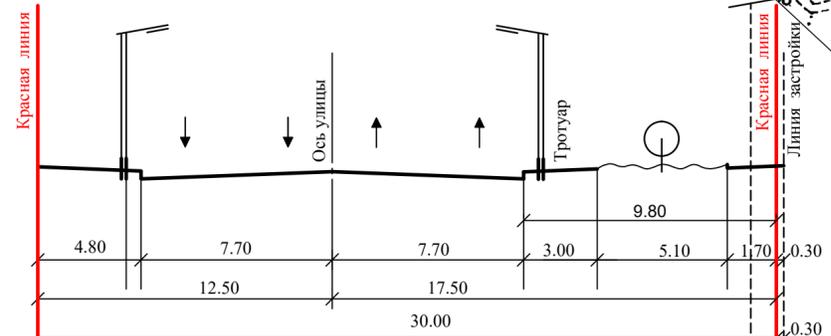
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети. М 1:500



Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование
	Граница проекта планировки территории (ППТ)
	Границы ЗУ 62:29:0080043:1568
	Красные линии
	Линии регулирования застройки
	Проектируемое здание
	Существующие здания и сооружения
	Существующие дороги и проезды
	Проектируемые проезды
	Существующие тротуары
	Проектируемое плиточное мощение
	Газон
	Направления движения по полосам дорог
	Направление движения автомобильного транспорта на планируемой территории
	Пути движения пешеходов
	Вход в жилое здание
	Вход в нежилое здание (помещение)
	Пешеходный переход существ.
	Светофорный объект существ.
	Остановка общественного транспорта существ.
	Дорожный знак 2.4 "Уступите дорогу"
	Парковочное место для маломобильных групп населения

1-1 ул. Маяковского

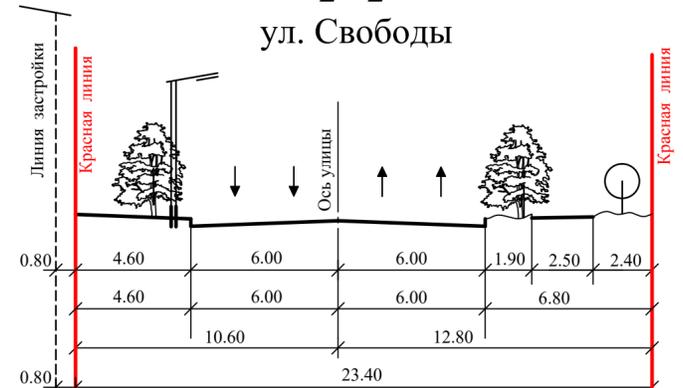


Расчет парковочных мест

№ п/п	Наименование объекта	Показатели объекта	Расчетная норма	Требуется по расчету, маш/мест	Принято проектом, маш/мест
1	Многоквартирный жилой дом	3573.05 общ. пл.-ди квартир, 104 жит.	1 м/м/86м ² *	42	2 наземн.
2	Нежилые помещения коммерческого назначения	1253м ² общей пл.-ди	1 м/м /170м ² общ. пл.*	7	
3	Подземный паркинг	-	-	-	
Итого:				49	49

*согласно табл.3.1 РНПГ

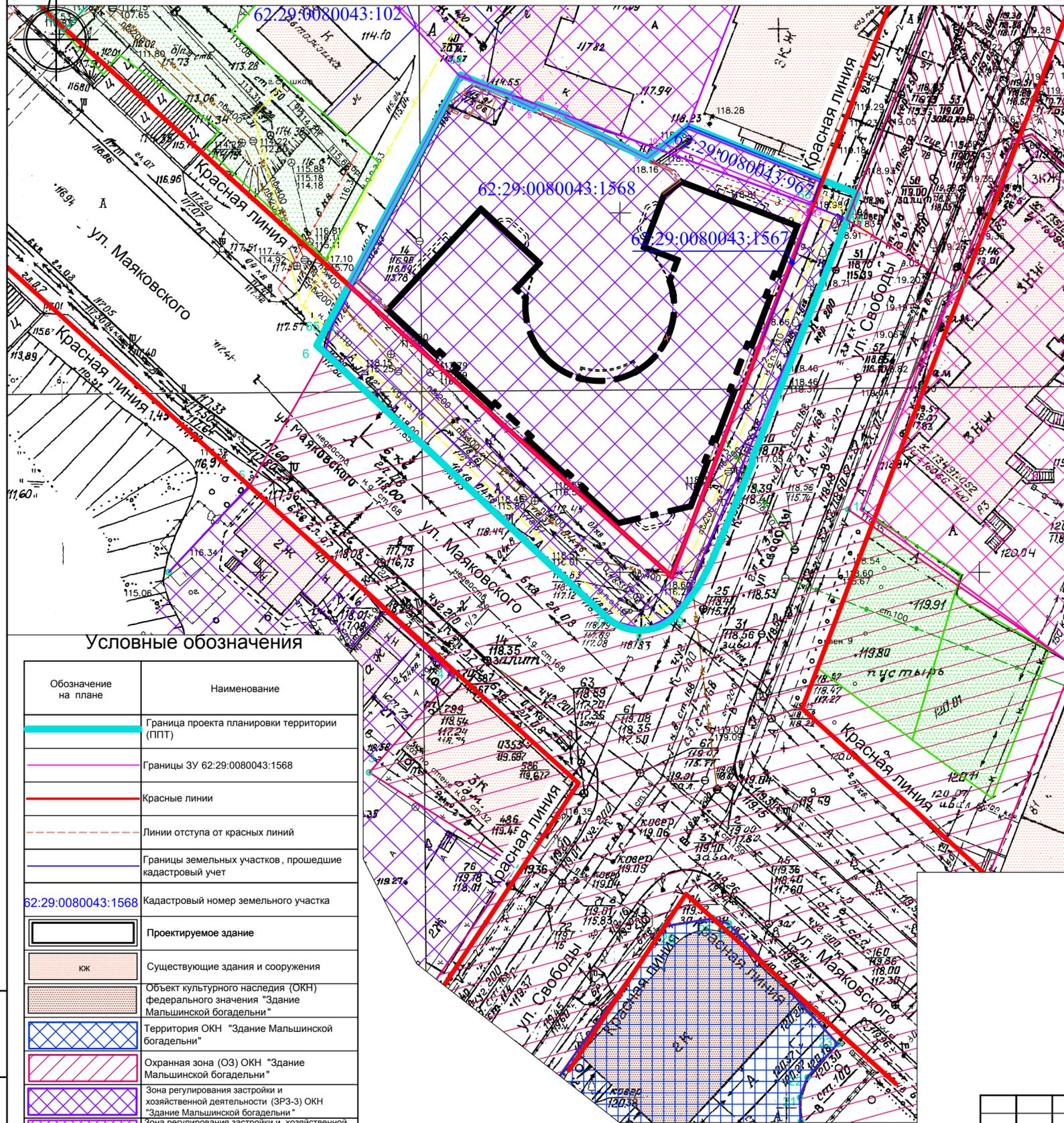
2-2 ул. Свободы



Взам. инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Авиаль"	Стадия	Лист	Листов
						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	ППТ	2.5	12
ГИП	Сорокин					Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	ООО "Проектный институт "Главгипрогор"		
Разраб.	Ромашкина					Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети. М 1:500			
Н.контр.	Сорокин								

Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500



Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование
	Граница проекта планировки территории (ППТ)
	Границы ЗУ 62.29.0080043:1568
	Красные линии
	Линии отступа от красных линий
	Границы земельных участков, прошедшие кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Проектируемое здание
	Существующие здания и сооружения
	Объект культурного наследия (ОКН) федерального значения "Здание Мальшинской богадельни"
	Территория ОКН "Здание Мальшинской богадельни"
	Охранная зона (ОЗ) ОКН "Здание Мальшинской богадельни"
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН "Здание Мальшинской богадельни"
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Дом, где с 6.10.1917 г. размещался Рязанский горком РСДРП (б)"
	Охранная зона (ОЗ) ОКН "Дом Свободы"
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН "Дом Свободы"
	Зона охраняемого природного ландшафта
	Парки, скверы, утвержденные решением Рязанского городского Совета от 12.10.06г. №668-III

Изм. N подл. Подпись и дата. Взам. инв. N

Карта границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Здание Мальшинской богадельни". М 1:2000



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения «Здание Мальшинской богадельни», 1809 г. (Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д. 41)
- Иной объект культурного наследия федерального значения
- Иной объект культурного наследия регионального значения
- Территория объекта культурного наследия федерального значения «Здание Мальшинской богадельни», 1809 г. (Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д. 41) (Уте. Приказом Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Рязанской области от 16.06.2016 № 85)
- Утвержденные границы территорий иных объектов культурного наследия
- Охранная зона (ОЗ)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)
- Границы кадастровых участков, сведения о которых внесены в ЕФРН
- Характерные точки границ зон охраны объекта культурного наследия

Экспликация объектов культурного наследия федерального значения:

- «Здание Мальшинской богадельни», 1809 г. (Рязанская область, г. Рязань, ул. Маяковского, д. 41)
- «Дом Свободы», в котором находились в дни февральской революции губернский Совет рабочих, крестьянских, и солдатских депутатов и в годы гражданской войны - штаб Южного фронта», посл. четв. XIX в. (Рязанская область, г. Рязань, ул. Свободы, д. 79)

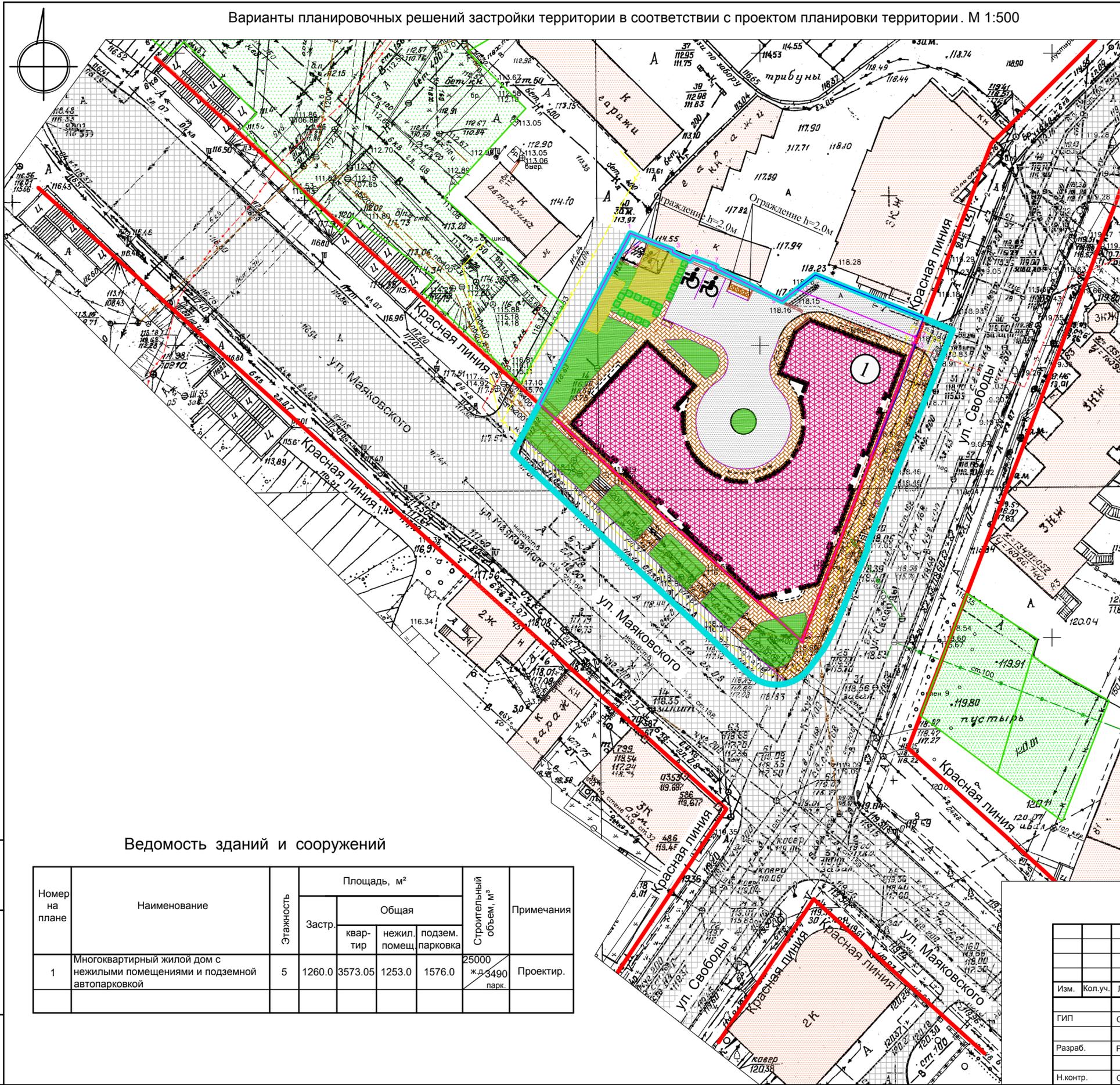
Экспликация объекта культурного наследия регионального значения:

- «Дом, где с 6-го октября 1917 года размещался Рязанский горком РСДРП (б)», 1917 г. (Рязанская область, г. Рязань, ул. Свободы, д. 77)

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. Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
				ППТ	2.8
Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:500				Листов	12
				ООО "Проектный институт "Главгипрогор"	

Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:500

Условные обозначения



Обозначение на плане	Наименование
	Граница проекта планировки территории (ППТ)
	Границы ЗУ 62:29:0080043:1568
	Красные линии
	Линии регулирования застройки
	Проектируемое здание
	Существующие здания и сооружения
	Парки, скверы, утвержденные решением Рязанского городского Совета от 12.10.06г. №668-III
	Существующие дороги и проезды
	Существующие тротуары
	Проектируемые проезды
	Проектируемое плиточное мощение
	Проектируемые газоны
	Проектируемые площадки детские, для отдыха, спортивные
	Проектируемый откос
	Парковочное место для маломобильных групп населения
	Контейнерная площадка

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Площадь, м²			Строительный объем, м³	Примечания	
			Застр.	квартир	нежил. помещ.			подзем. парковка
1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автопарковкой	5	1260.0	3573.05	1253.0	1576.0	25000 ж.д. 3490 парк.	Проектир.

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. Материалы по обоснованию				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	2.11	12
Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:500				ООО "Проектный институт "Главпроегор"		

Взам. инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.