

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КапиталСтройПроект»

Договор № 120-0

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «ЭРА»

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ

**«Проект планировки территории, подлежащей
комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова,
14-Линия, Осипенко в городе Рязани», утвержденную
постановлением администрации города Рязани от
14.04.2023 №4684**

**Том I. Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории**

Директор

Главный инженер проекта



А.Н. Абрамов

А.Н. Абрамов

2026 г.

соответствии с проектом планировки территории. М 1:1000.

12) Схема размещения многоэтажных жилых домов в границах участка. М 1:2000.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№					Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

Договор №120-0-ППТ-1

Раздел 1. Текстовая часть

1. Общая часть

Основанием для внесения изменений в документацию «Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани», утвержденную постановлением администрации города Рязани от 14.04.2023г. № 4684 являются:

- Договор о комплексном развитии территории №02/1/1-21-09 от 28.11.2022 г.
 - Постановление об утверждении документации "Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" и "Проект межевания территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" от 14 апреля 2023г. №4684.
 - Техническое задание б/н от 22.12.2025г. на разработку изменений в документацию "Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" выданное заказчиком;
- Графические материалы проекта выполнены на топографической основе в масштабе 1:500, предоставленной заказчиком;
- Решение о внесении изменений в проект планировки территории №5 от 10.12.2025г.

При разработке проекта использовались материалы о земельных участках из дежурного кадастрового плана территории, предоставленные заказчиком.

Основной задачей настоящего проекта является исправление технических ошибок (описок, опечаток, арифметических ошибок при расчетах и иных ошибок) и изменения характеристик объектов капитального строительства (назначения, местоположения, площади объекта капитального строительства и др.) жилого, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Проект планировки территории включает в себя:

- многоквартирные жилые дома;
- многоквартирный жилой дом со **встроенными** помещениями детского дополнительного образования;
- многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
- отдельно стоящие автостоянки;
- дошкольное образовательное учреждение;
- благоустройство территорий жилых многоэтажных домов со спортивно - игровыми площадками, площадками для отдыха и озеленением;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			Договор №120-0-ППТ-1						
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата				

- обвалованные сооружения для хранения автотранспорта;
- объекты и коммуникации инженерной инфраструктуры жизнеобеспечения объектов капитального строительства.
- пешеходные зоны.
- улично-дорожную сеть и проезды.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Наименование и описание существующих и планируемых элементов планировочной структуры

Проектируемая территория расположена в Железнодорожном районе г. Рязани, в кадастровом квартале 62:29:0070036.

Элемент планировочной структуры установлен утвержденной документацией планировки территории, Постановлением об утверждении документации "Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" и "Проект межевания территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" от 14 апреля 2023г. №4684 располагается в квартале ограниченном:

- с севера – существующие складские, административные здания;
- с севера – востока - ул. 14-я Линия;
- с запада - гаражи;
- с юга - гаражи;
- с востока – ул. Стройкова.

Проектируемая территория расположена в зоне с перспективным развитием.

Территория разработки проекта планировки территории расположена в границах земельных участков с кадастровыми номерами 62:29:0070036:2052, 62:29:0070036:2045, 62:29:0070036:2046, 62:29:0070036:2056, 62:29:0070036:2054, 62:29:0070036:2048, 62:29:0070036:2047, 62:29:0070036:2044, 62:29:0070036:2049, 62:29:0070036:2053, 62:29:0070036:2051, 62:29:0070036:2055, 62:29:0070036:2057, 62:29:0070036:2058, 62:29:0070036:2050. Площадь участка в границах проекта планировки составляет 9,6521 га. На данную территорию предусмотрено два въезда / выезда со стороны улиц Ленинского Комсомола и Стройкова.

На данной территории, объекты культурного и археологического наследия, а также памятники истории и архитектуры отсутствуют.

На территории, подлежащей комплексному развитию территории нет существующих строений подлежащих сносу.

Существующая **электростанция** остается на участке.

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Взам.инв.№	Подпись и дата	Инва.№ подл.	Договор №120-0-ППТ-1						Лист
															5

Зеленые насаждения на участке представлены в основном хаотичной порослью кустарников и деревьев, травяной растительностью.

2.2. Положение о красных линиях и **границах допустимого размещения зданий/сооружений на участке**

При проектировании и установлении красных линий необходимо руководствоваться Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с ними законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территория разработки проекта планировки территории находится в кадастровом квартале 62:29:0070036, расположенном в границах улиц: 14-я Линия, Стройкова, Осипенко.

Красные линии утверждены Постановлением об утверждении документации "Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" и "Проект межевания территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" от 14 апреля 2023г. №4684. Настоящей корректировкой не предусматривается отмена утвержденных красных линий и **границы допустимого размещения зданий/сооружений на участке**, и установление новых.

Ширина красных линий ул. Ленинского Комсомола – 25м;

Ширина красных линий ул. Стройкова – 30м.

Характерные точки красных линий приводятся ниже.

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Интв. № подл.	Договор №120-0-ППТ-1						Лист
															6

которые могут быть выбраны при реализации договора о комплексном развитии территории:

- код 2.0 – Жилая застройка. Размещение жилых домов различного вида.

- код 3.5.1. - Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования.

- код 2.7.1 – Хранение автотранспорта.

Предусмотренная проектом жилая застройка, состоящая из жилых домов с переменной этажностью, входит в перечень основных видов разрешенного использования (код по классификатору 2.0). Планируемые трансформаторные подстанции размещены в зоне Ж5, соответственно, как инженерно-технические объекты, обеспечивающие реализацию разрешенных видов использования земельных участков, считаются всегда разрешенными (статья 34 Правил землепользования и застройки в городе Рязани).

Для размещения обвалованных сооружений для хранения автотранспорта, вид разрешенного использования - Хранение автотранспорта (код по классификатору 2.7.1).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **указаны в соответствии с договором комплексного развития территории №02/1/1-21-09 от 28.11.2022г.**

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (реконструкция) зданий, строений, сооружений – 3 (три) метра.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 26 (двадцать шесть) этажей, а также 1 (Один) подземный.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 (шестьдесят) процентов.

Предельная плотность застройки земельного участка – не подлежит установлению.

Минимальный процент площади территории, занятой зелеными насаждениями, от общей площади территории – 6 (Шесть) процентов.

Предельные (максимальная) суммарная поэтажная площадь всех объектов капитального строительства в габаритах наружных стен по внешнему обмеру – 250 000 (двести пятьдесят тысяч) кв.м, в том числе:

- предельная (максимальная) суммарная поэтажная площадь объектов жилой застройки в габаритах наружных стен по внешнему обмеру – 240 000 (двести сорок тысяч) кв.м.

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Взам.инв.№	Подпись и дата	Инв.№ подл.	Договор №120-0-ППТ-1						Лист					
																				8

2.3.2. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Постановлением об утверждении документации "Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" и "Проект межевания территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" от 14 апреля 2023г. №4684 утверждены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах ППТ:

1) Зона 1.1-1.8 - зона размещения объектов капитального строительства, код 2.0

Зона 1.1 – зона размещения объекта капитального строительства жилого дома №1 – 20 этажей, площадь участка – 3146 кв.м., сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с юга - ул. Стройкова;
- с севера и востока - зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с запада – зоной размещения объектов капитального строительства 1.2

Зона 1.2 – зона размещения объекта капитального строительства жилого дома №2 – 25 этажей, площадь участка – 4013 кв.м., сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с юга - ул. Стройкова;
- с севера - зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с запада – зоной размещения обвалованной автостоянкой 4.1;
- с востока – зоной размещения объектов капитального строительства 1.1

Зона 1.3 – зона размещения объекта капитального строительства жилого дома (4 секции) №10 – 13 – 16-20 этажей, площадь участка – 12626 кв.м., сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с юга - ул. Стройкова;
- с севера, юга, запада и востока - зоной размещения объектов улично-дорожной сети;

Зона 1.4 – зона размещения объектов капитального строительства жилых домов №15, 16 – 25 этажей, площадь участка – 4705 кв.м., с встроенными нежилыми помещениями (площадь 1000 кв.м) сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с юга - ул. Ленинского Комсомола;

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Договор №120-0-ППТ-1						Лист
															9

- с запада - зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с севера - зоной размещения планируемого объекта дошкольного образования;
- с востока – границей земельного участка разработки ППТ.

Зона 1.5 – зона размещения объектов капитального строительства **ЖИЛЫХ ДОМОВ** №6, 7 – 20 этажей, площадь участка – 4120 кв.м., сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с севера, юга и востока - зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с запада – зоной размещения объектов капитального строительства 1.6.

Зона 1.6 – зона размещения объектов капитального строительства **ЖИЛЫХ ДОМОВ** №8, 9 – 20 этажей, площадь участка – 5150 кв.м., с встроенными нежилыми помещениями (площадь 1000 кв.м), сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с юга, востока и запада - зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с севера – зоной размещения объектов капитального строительства 1.5

Зона 1.7 – зона размещения объекта капитального строительства жилого дома №4 – 25 этажа, площадь участка – 2955 кв.м., сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с севера и запада- зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с юга – зоной размещения парковки;
- с востока – зоной размещения объектов капитального строительства 1.8

Зона 1.8 – зона размещения объекта капитального строительства жилого дома №5 – 25 этажа, площадь участка – 3494 кв.м., сформирована в границах застроенной территории и ограничивается:

- с востока- зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с севера – границей земельного участка разработки ППТ;
- с запада – зоной размещения объектов капитального строительства 1.7;
- с юга – зоной размещения парковки.

2) Зона размещения объекта дошкольного образования (Зона 2)- детский сад на 290 мест, площадь составляет 11020 кв. м, сформирована за пределами застроенной территории для размещения жилых домов и ограничивается:

- с запада, юга - зоной размещения объектов улично-дорожной сети и благоустройства;
- востока - зоной размещения объектов капитального строительства, зона 1.4;

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	Договор №120-0-ППТ-1						Лист
															10

- севера - границей земельного участка разработки ППТ.

Площадь земельного участка под размещение детского сада составляет 11020 кв.м.

Расчетная площадь земельного участка согласно Решения от 23.07.2015г. №260-II Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Рязань п. 69 Таблица 5 при вместимости учреждений общего типа, кв.м на 1 место: свыше 100 мест – 35 кв.м.

Фактическая площадь определена согласно п. 3.2.11 **Договора** №02/1/1-21-09 от 28.11.2022г.

3) Зона размещения объектов внутриквартальных проездов (Зона 3). Вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть (код по классификатору 12.0.1) - площадью 10591 кв. м ограничена земельными участками с кадастровыми номерами 62:29:0070036:2045, 62:29:0070036:2046, 62:29:0070036:2056, 62:29:0070036:2046, 62:29:0070036:2049, 62:29:0070036:2054, 62:29:0070036:2048, 62:29:0070036:2047, 62:29:0070036:2044, 62:29:0070036:2053, 62:29:0070036:2055, 62:29:0070036:2057, 62:29:0070036:2058, 62:29:0070036:2050 и границами ППТ.

4) 4.1 - Зона размещения обвалованного сооружения для хранения автотранспорта, Вид разрешенного использования - Хранение автотранспорта (код по классификатору 2.7.1) – расположена в восточной части территории, площадью 3193 кв. м ограничена

- с севера, юга и запада - зоной размещения объектов улично-дорожной сети;
- с востока - зоной размещения объектов капитального строительства 1.2.

4.2 - Зона размещения обвалованного сооружения для хранения автотранспорта, Вид разрешенного использования - Хранение автотранспорта (код по классификатору 2.7.1) – расположена в юго-западной части территории, площадью 27969 кв. м ограничена

- с запада, юга и востока - границами земельного участка разработки ППТ;
- с севера - зоной размещения объектов улично-дорожной сети, зоной размещения объектов капитального строительства.

5) Зона размещения улично-дорожной сети (Зона 5) Вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть (код по классификатору 12.0.1) площадью 3539 кв.м - ограничена границами земельных участков с кадастровыми номерами 62:29:0070036:2047, 62:29:0070036:2053, 62:29:0070036:2058, 62:29:0070036:2057, 62:29:0070036:2055 и границами ППТ .

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Договор №120-0-ППТ-1						Лист
															11