

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КапиталСтройПроект»

Договор № 120-0

Заказчик: «Специализированный застройщик «ЭРА»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Подлежащей комплексному развитию, в границах улиц:
Стройкова, 14-Линия, Осипенко в городе Рязани**

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

Директор

Главный инженер проекта



А.Н. Абрамов

А.Н. Абрамов

2026 г.

Состав проекта планировки территории.

Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Раздел 1. Текстовая часть.

Раздел 2. Графическая часть:

- 1) Чертеж планировки территории. Красные линии. Границы элементов планировочной структуры. М 1:1000.
- 2) Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000.

Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 3. Текстовая часть.

Раздел 4. Графическая часть:

- 1) Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:25000;
- 2) Карта (фрагмент карты) транспортной инфраструктуры г. Рязани. М 1:25000;
- 3) Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000;
- 4) Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети. М 1:1000;
- 5) Схема границ зон особыми условиями использования территории. М 1:1000;
- 6) Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. М 1:1000;
- 7) Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000;
- 8) Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000;
- 9) Схема доступности населения к объектам обслуживания. М 1:10000;
- 10) Схема очередности строительства. М 1:2000;
- 11) Схема планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в

Ивв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Договор №120-0-ППТ-1									
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док	Подл.	Дата				
			ГАП		Ченцова			01.26	Основная (утверждаемая часть) проекта планировки территории. Текстовая часть.	Стадия	Лист	Листов
			ГИП		Абрамов			01.26		ППТ	1	30
			Исполнит		Семенцова			01.26		ООО "КапиталСтройПроект"		
			Н.контр		Сгибнев			01.26				

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 корректировки документации "Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, в границах улиц: Стройкова, 14-я Линия, Осипенко в городе Рязани" 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 исправления 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:

- многоквартирный 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;
- обвалованные сооружения для хранения автотранспорта;

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

- 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 **электроподстанция** остается на участке.

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

Ведомость координат характерных точек красных линий

ул. Ленинского Комсомола

Система координат МСК - 62		
Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	441366,45	1328527,85
2	441349,06	1328545,79
3	441262,79	1328459,57
4	441280,44	1328441,87

Ведомость координат характерных точек красных линий

ул. Стройкова

Номер точки	Координаты	
	X	Y
5	441183,40	1328738,28
6	441083,94	1328638,84

2.3. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.3.1. Функциональное зонирование территории

В соответствии с **Генеральным** планом города Рязани, **утвержденным** решением Рязанского городского Совета от 30.11.2006 №794-III (с изменениями на 11 декабря 2025 года), проектируемая территория относится к следующей зоне: зона перспективного градостроительного развития (территория, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в городе Рязани, утвержденных решением Рязанской городской Думы от 11.12.2008 № 897-I, (с изменениями на 11 декабря 2025 года) проектируемая территория относится к зоне комплексного развития территории КРТ-3.

Согласно **договору** комплексного развития территории №02/1/1-21-09 от 28.11.2022г. п 1.1.2 на земельный участок устанавливаются следующие основные виды

Взам. инв. №						Договор №120-0-ППТ-1	Лист
Подпись и дата							7
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол.	Лист	Ндоп.	Подп.	Дата	

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, 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	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

Земельный участок под размещение жилого дома №1 составляет 3146 кв.м.

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

Земельный участок под размещение жилого дома №2 составляет 4013 кв.м.

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;

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

- 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 земельного участка.

Строительство планируемых объектов возможно при наличии прав на земельные участки, образованные для строительства указанных объектов.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства отображены на чертеже планировки территории.

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