ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Договор №888/20
от 14 июля 2020 г.
Арх. № 448/1-20-ППиПМ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: ул. Зорге – ул. Благодатная – ул. Мильчакова – ул. 339-й Стрелковой Дивизии

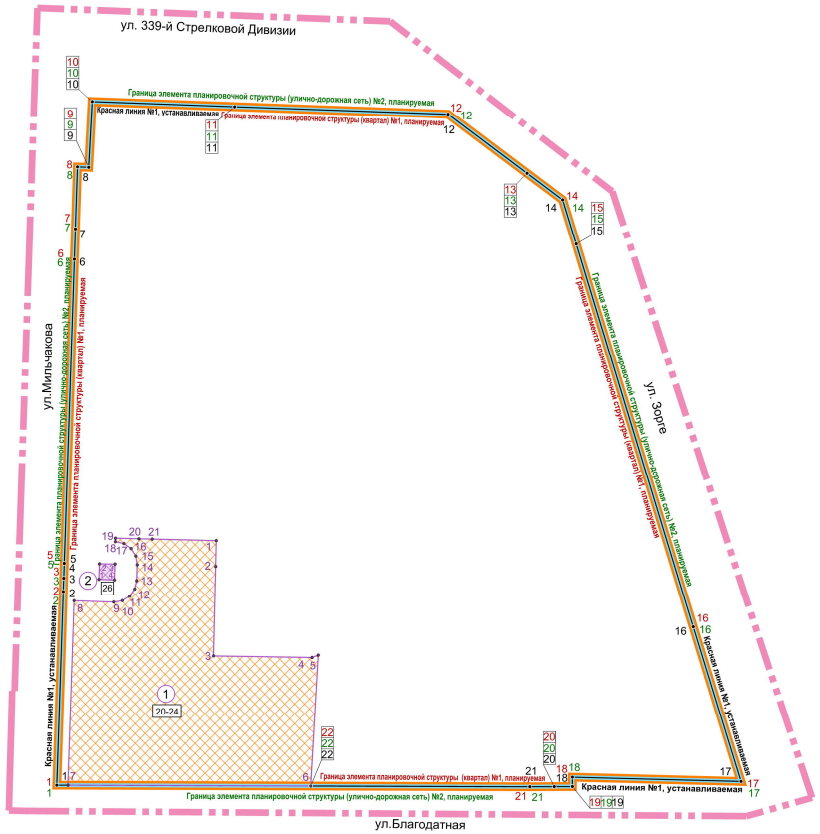
Основные (утверждаемые) части проекта планировки территории и проекта межевания территории

Ростов-на-Дону
2021

Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от _____ № ____

ЧЕРТЕЖ

планировки территории (красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

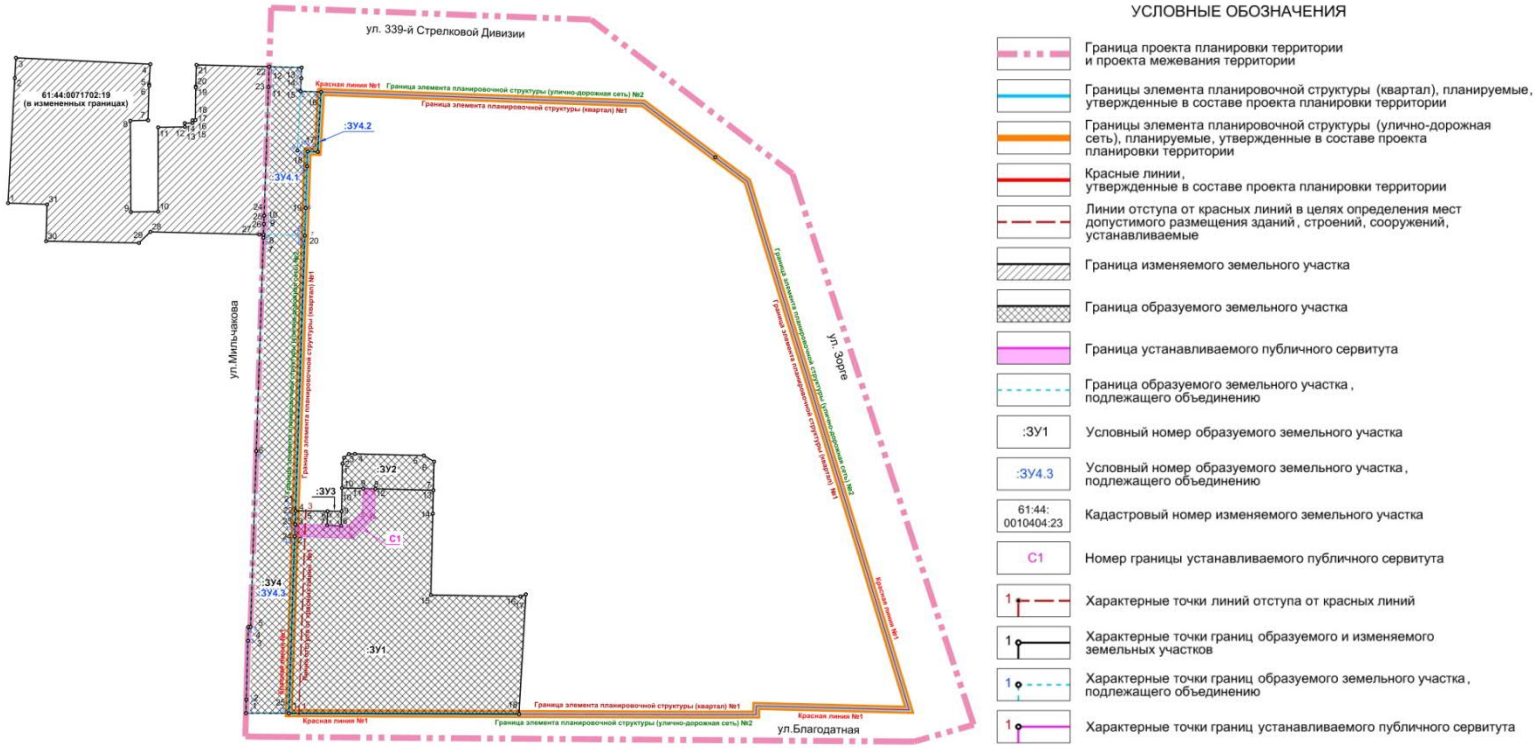
- Граница проекта планировки территории и проекта межевания территории
- Границы элемента планировочной структуры (квартал), планируемые
- Границы элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть), планируемые
- Красные линии, устанавливаемые
- Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (многоквартирные жилые дома, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома)
- Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание)
- 1 — Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- 20 — Номер объекта по экспликации
- 1 — Характерные точки границ планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- 1 — Характерные точки границ планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- 1 — Характерные точки границ устанавливаемых красных линий
- 1 — Характерные точки границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Начальник управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону Д.К. Денисенко

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от _____ № ____

ЧЕРТЕЖ

межевания территории (границы планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов).



Начальник управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону Д.К. Денисенко

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от _____ № ____

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№ № п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
	Территория			
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (по постановлению Администрации города Ростова-на-Дону).	га	10,41	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (квартал) № 1,	га	7,72	
	в том числе:			
	зоны жилого назначения (№ № 11; 12; 19-24);	га	6,18	
	зоны коммунальной инфраструктуры (№ №17; 26);	га	0,02	
	зоны социальной инфраструктуры (№ 25);	га	0,08	
	зоны производственного назначения (№ № 1; 3; 4);	га	1,03	
	территории общего пользования (№ 18)	га	0,41	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть) № 2,	га	2,69	
	в том числе:			
	зоны транспортной инфраструктуры (№ 5; 7; 8);	га	0,22	
	территории общего пользования	га	2,47	

№ № п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
2.	Площадь территории общего пользования, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды	га га га	2,89 0,89 2,00	
3.	Из общей территории квартала - территории зеленых насаждений, в том числе: озеленение зон жилого назначения; озеленение зон производственных	га га га	2,47 2,20 0,27	
4.	Из общей территории: земли до разграничения собственности; земли федеральной собственности земли частной собственности; данные о правообладателе отсутствуют	 га га га га	 1,80 4,99 2,51 1,11	
5.	Численность населения	человек	3414	
6.	Плотность населения, в том числе: - существующая застройка - планируемая застройка (разрешения на строительство № 61-310-970701-2020 от 27.03.2020) - планируемая застройка	 человек/га человек/га человек/га	 259 259 198	 Жилобеспе-ченность – 20 кв.м/человека. Жилобеспе-ченность – 30 кв.м/человека. Жилобеспе-ченность – 40 кв.м/человека.

№ № п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
7.	Общая площадь жилых домов	кв.м	166360	
8.	Плотность жилого фонда	кв.м/га	8780	
9.	Коэффициент застройки зоны жилого назначения		0,1	
10.	Коэффициент застройки зоны производственного назначения		0,05	
11.	Коэффициент плотности застройки зоны жилого назначения		1,2	
12.	Коэффициент плотности застройки зоны производственного назначения		0,05	
13.	Средняя этажность	этажей	16	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры*				
14.	Трансформаторная подстанция (участок № :ЗУ3)	объект	1	
Транспортной инфраструктуры*				
15.	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения: подземные одноуровневые автостоянки (участок №:ЗУ1, 61:44:0071702:2172); в том числе: гаражи для льготных категорий граждан, временного хранения: автостоянки (участок № :ЗУ1, 61:44:0071702:2172)	машино-мест машино-мест машино-мест машино-мест	312 262 - 50	Территориальная доступность в границах земельного участка объекта капитального строительства
Социальной инфраструктуры*				
16.	Дошкольная образовательная организация (№20**)	мест	35	Территориальная

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
17.	Дошкольная образовательная организация (участок № :ЗУ2 - групповые площадки)	мест	35	доступность 300 м.
18.	Офисные помещения (№№ 21; 22**)	рабочее место	30	-

* параметры объектов уточнить на последующих стадиях проектирования;

** объекты расположенные во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	128,78
		на пожаротушение	л/с	42,2
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	120,82
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	0,083
4.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	куб.м/час тыс.м3.год	181,5 418,0
5.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Гкал/час	1,43
6.	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	кВт	719
7.	Телефонизация	Телефонные №№	№№	По заданию на проектирование
8.	Радио	Радиоточки	точек	По заданию на проектирование

Примечание: показатели нагрузок подлежат уточнению при разработке проектной документации на последующих стадиях проектирования с учетом объемно-планировочных решений зданий и сооружений, а так же характеристик применяемого оборудования.

Характеристики объектов капитального строительства

№ № п/п	№ участка / кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max Количество этажей (в том числе подземных), min-max	Площадь застройки, min-max кв.м Процент застройки, max %	Общая площадь*, min-max кв.м Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных помещений (в том числе торговая площадь) min-max, кв.м Общая площадь подземной части, min-max кв.м	Площадь участка, нормативная фактическая, min-max га	Население, человек max	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения (проектируемые**)									
1	:ЗУ1	20-24	Многоэтажная жилая застройка (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома)	13-30 13-31(0-1)	1004-3030 30	9130-20600 0-3090 0-6000	0,4120 1,0040	515	Минимальный процент озеленения 15 %. Жилобеспе-ченность – 40 кв.м/человека.
			Всего:	13-30 13-31(0-1)	1004-3030 30	9130-20600 0-3090 0-6000	– 1,0040	515	
Объекты капитального строительства жилого назначения (ранее запроектированные)									
2	61:44:0071702:2172	19	Многоквартирные жилые дома, жилые дома для малосемейных гостиничного типа, общежития	13-16*** 13-17(0-1)	1023,6*** 26	7134,2*** 1475,3*** 1996,7***	– 0,3954	238***	Жилобеспе-ченность – 30 кв.м/человека.
			Всего:	13-16 13-17(0-1)	1023,6 26	7134,2 1475,3 1996,7	– 0,3954	238	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения (существующие)									
3	61:44:0071702:1	11.1-11.6; 12	Многоквартирные жилые дома, жилые дома для малосемейных гостиничного типа, общежития	12-16**** / 13-17(1)	10090,4 / 21	59657,45***** / 0-17270 / -	– / 4,7793	2661****	Жилобеспеченность – 20 кв.м/человека.
			Всего:	12-16 / 13-17(0-1)	10090,4 / 21	59657,45 / 0-17270 / -	– / 4,7793	2661	
			Итого:	12-30 / 13-31(0-1)	1004-14144 / 22,6	87391,65 / 0-21835,3 / 0-7996,7	– / 6,1787	3414	

Примечания:
* жилая площадь указана без учета встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений и подземной части зданий;
** параметры объектов уточнить на последующих стадиях проектирования;
*** параметры указаны в соответствии с выданным разрешением на строительство № 61-310-970701-2020 от 27.03.2020;
**** параметры указаны в соответствии с письмом Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Южный федеральный университет» (Минобрнауки России) от 25.08.20 № 203.02.45/168;
***** параметры указаны в соответствии с выданным разрешением на строительство № RU61310000-7325-1 от 27.05.2010.

№ № п/п	№ участка / кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max Количество этажей (в том числе подземных), min-max	Площадь застройки, min-max кв.м Процент застройки, max %	Общая площадь, min-max кв.м Общая площадь подземной части, min-max кв.м	Площадь участка, нормативная фактическая, min-max га	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты коммунальной инфраструктуры (проектируемые*)								
4	:ЗУ3	26	Трансформаторная подстанция	1-4 1-4(0)	20-40 -	16-32 -	– 0,0050	
			Всего:	1-4 1-4(0)	20-40 -	16-32 -	– 0,0050	
Объекты коммунальной инфраструктуры (существующие)								
5	61:44:0071702:1	16	Распределительный пункт	1** 1	-*** -	20** -	-*** -	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	61:44:0071702:1	15.1	Трансформаторная подстанция	1** 1	-*** -	20,8** -	-*** -	
7	61:44:0071702:1	15.2	Трансформаторная подстанция	1** 1	-*** -	20,0** -	-*** -	
8	61:44:0071702:1	15.3	Трансформаторная подстанция	1** 1	-*** -	20,0** -	-*** -	
9	61:44:0071702:1	15.4	Трансформаторная подстанция	1** 1	-*** -	20,0** -	-*** -	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	61:44:0071702:33	17	Трансформаторная подстанция	1** 1	25** 80	20** -	– 0,0143	
			Всего:	1 1	25 80	120,8 -	– 0,0143	
Объекты транспортной инфраструктуры (существующие)								
11	61:44:0071702:14	1	Торгово-досуговый комплекс, АЗС, автомойка	1** 1	490** 60	390** -	– 0,4479	
12	61:44:0071702:1	10.1	Контрольно-пропускной пункт	1** 1	-*** -	7** -	-*** -	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
13	61:44:0071702:1	10.2	Контрольно-пропускной пункт	1** 1	-*** -	7** -	-*** -	
			Всего:	1 1	490 60	404 -	– 0,4479	

Примечания:
* параметры объектов уточнить на последующих стадиях проектирования;
** фактический показатель.

Положения об очередности планируемого развития территории

№ № п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				проектирование*	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения (проектируемые)							
1	:ЗУ1	20-24	Многоэтажная жилая застройка (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома)	II	III	-	
2	61:44:0071702 :2172	19	Многоквартирные жилые дома, жилые дома для малосемейных гостиничного типа, общежития	I	III	-	разрешение на строительство № 61-310-970701-2020 от 27.03.2020
Объекты коммунальной инфраструктуры (проектируемые)							
3	:ЗУ3	26	Трансформаторная подстанция	II	III	-	

Примечания:

*при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.

**На прилегающей территории в мкр. "ЮФУ" планируется строительство общеобразовательной организации на 1650 человек (разрешение на строительство от 19.04.2021 № 61-310-988001-20210), что обеспечит необходимое количество мест в общеобразовательной организации для жителей планируемых жилых домов, согласно письму Управления образования города Ростова-на-Дону от 04.02.2021 № 59.52/564/2.

Приложение № 4
к постановлению Администрации
города Ростова-на-Дону
от_____№_____

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

№ № п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории (по постановлению Администрации города Ростова-на-Дону).	га	10,41	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (квартал) № 1,	га	7,72	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть) № 2	га	2,69	

2.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе: образуемые земельные участки: зоны жилого назначения (:ЗУ1; 61:44:0071702:19 (в измененных границах)); зоны социальной инфраструктуры (:ЗУ2); зоны коммунальной инфраструктуры (:ЗУ3); образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования: территории общего пользования (:ЗУ:4)	га га га га га га га	2,69 2,0179 1,9364 0,0765 0,0050 0,6718 0,6718	
3.	Территории, неподлежащие межеванию, в том числе: - существующие земельные участки; иные территории: - территории неподлежащие межеванию из состава кадастрового квартала с номером 61:44:0071702	га га га	8,6524 6,444 2,2084	

Технико-экономические показатели по образуемым и изменяемым земельным участкам					
№№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка нормативная фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6
Зона жилого назначения					
4.	:ЗУ1	20-24	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Р.2.05.00); Коммунальное обслуживание (Р.3.07.01)	0,4120 1,0040 (0,0318)	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: из земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071702:2171, площадью 1,0855 га. категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (жилого назначения)	0,4120 1,0040	

1	2	3	4	5	6
Зона социальной инфраструктуры					
5.	:ЗУ2	25	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, объекты для размещения образовательных кружков и иных организаций, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (Р.3.12.00)	0,0515 0,0765	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: из земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071702:2171, площадью 1,0855 га.
			Всего (социальной инфраструктуры)	– 0,0765	
Зона коммунальной инфраструктуры					
6.	:ЗУ3	26	Коммунальное обслуживание (Р.3.07.00)	– 0,0050	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: из земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071702:2171, площадью 1,0855 га. категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (коммунальной инфраструктуры)	– 0,0050	

1	2	3	4	5	6
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд					
7.	:ЗУ4.1		Земельные участки (территории) общего пользования (Р.12.70.00)	– 0,1514	Образование в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: из состава земельного участка с кадастровым номером 61:44:0071702:19, площадью 1,0838 га
					категория земель: земли населенных пунктов
8.	:ЗУ4.2		Земельные участки (территории) общего пользования (Р.12.70.00)	– 0,0302	Образование в соответствии со статей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: земель из состава кадастрового квартала с номером 61:44:0071702, площадью 21,0775 га
					категория земель: земли населенных пунктов
9.	:ЗУ4.3		Земельные участки (территории) общего пользования (Р.12.70.00)	– 0,4902	Образование в соответствии со статей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: земель из состава кадастрового квартала с

					номером 61:44:0071702, площадью 21,0775 га
					категория земель: земли населенных пунктов
10.	:ЗУ4		Земельные участки (территории) общего пользования (Р.12.70.00)	– 0,6718	Образование в соответствии со статей 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с условным номером :ЗУ4.1, площадью 0,1514 га; земельного участка с условным номером :ЗУ4.2, площадью 0,0302 га; земельного участка с условным номером :ЗУ4.3, площадью 0,4902 га;
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий общего пользования)	– 1,7519	

Территория за границами проекта межевания территории					
Зона жилого назначения					
11.	61:44:0071702:19 (в измененных границах)		Для проектирования и строительства многоквартирных жилых домов с объектами соцкультбыта *	– / 0,9324	Образование в соответствии со статей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: из состава земельного участка кадастровым номером 61:44:0071702:19, площадью 1,0838 га категория земель: земли населенных пунктов
			Всего	– / 0,9324	
			Итого	0,4635 / 3,3615	

Примечания:

1. *Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.09.2020 г.

Сведения о границах территории,
в отношении которой утвержден проект межевания территории
Каталог координат характерных точек границы
территории проекта межевания

№ точки	Координата X	Координата Y
1	422 194,07	2 197 346,05
2	422 188,12	2 197 504,95
3	422 111,71	2 197 605,07
4	421 838,66	2 197 695,08
5	421 830,32	2 197 665,49
6	421 832,70	2 197 340,11
7	421 832,88	2 197 333,19
8	421 851,14	2 197 333,65
9	421 880,26	2 197 334,48
10	421 887,17	2 197 334,66
11	421 887,14	2 197 335,77
12	421 974,27	2 197 338,61
13	422 080,03	2 197 342,15
14	422 086,85	2 197 342,38
15	422 090,98	2 197 342,52
16	422 154,71	2 197 344,65

Начальник управления
документационного обеспечения
Администрации города Ростова-на-Дону Д.К. Денисенко