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

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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ: УЛ. СОСНОВАЯ – УЛ. ПЛАТОНА КЛЯТЫ – УЛ. ВАВИЛОВА – УЛ. ДРАГУНСКАЯ (КОРРЕКТИРОВКА)

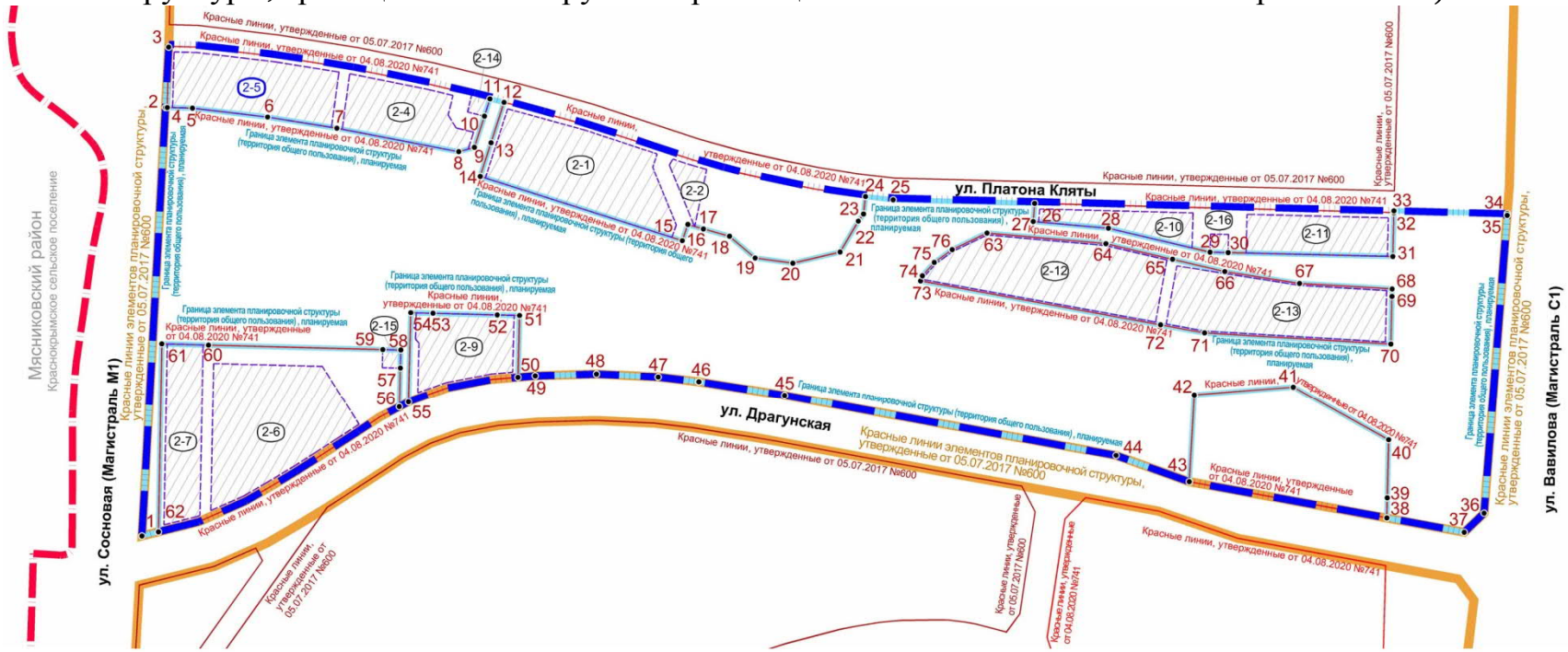
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Ростов-на-Дону
2021

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

ЧЕРТЕЖ

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



Условные обозначения

- Границы проекта планировки территории
- Административная граница городского округа г. Ростова-на-Дону
- Красные линии, утвержденные постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 05.07.2017 №600
- Красные линии, утвержденные постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.08.2020 №741
- Красные линии элементов планировочной структуры, утвержденные постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 05.07.2017 №600
- Границы элемента планировочной структуры (территория общего пользования), планируемые
- 1 — Характерные точки границ планируемого элемента планировочной структуры (территория общего пользования)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства,утвержденные постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.08.2020 №741
- 2-1 — Условный номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, утвержденные постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.08.2020 №741
- 2-5 — Условный номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, утвержденные постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.08.2020 №741, с измененными характеристиками объекта капитального строительства

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

Приложение № 2
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	Примечание
1	2	3	4	5
	Территория			
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (по постановлению Администрации города Ростова-на-Дону)	га	11,89	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	га	11,89	
	зоны общественно-делового назначения (№№ 2-2, 2-9, 2-10, 2-13);	га	0,87	
	зон иного назначения (№№ 2-1, 2-3);	га	0,80	
	зоны коммунальной инфраструктуры (№№ 2-14; 2-15; 2-16, 2-22, 2-23);	га	0,62	
	зоны социальной инфраструктуры (№№ 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-11, 2-12);	га	2,21	
	территорий общего пользования, в том числе:	га	7,39	
	территорий общего пользования (№№ 2-17 – 2-21, № ЗУ 61:44:0082615:13115);	га	6,22	
	зоны специального назначения (часть ЗУ 61:44:0000000:162955)	га	1,17	

2.	Площадь территории общего пользования (в красных линиях), в том числе: зеленые насаждения общего пользования; улицы, дороги, проезды	га га га	7,39 7,13 0,26	
3.	Из общей территории квартала - территории зеленых насаждений, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; озеленение иных зон	га га га	8, 80 7,13 1,67	
4.	Из общей территории: земли до разграничения собственности; земли федеральной собственности; земли муниципальной собственности; земли частной собственности	 га га га га	 – 0,59 1,88 9,41	
5.	Коэффициент застройки		0,15	
6.	Коэффициент плотности застройки		0,21	
7.	Средняя этажность	этажей	2	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры**				
8.	Трансформаторная подстанция (объекты №№ 2-14*, 2-15*, 2-16*)	объект	3	
9.	Очистные сооружения (объект №№2-22-существующие)	объект	1	

Транспортной инфраструктуры**				
10.	Количество мест хранения автомобилей, в том числе: постоянного хранения: наземные многоуровневые открытые автостоянки; в том числе: гаражи для льготных категорий граждан временного хранения: автомобильные парковки	машино-мест машино-мест машино-мест машино-мест	394 - - 394	территориальная доступность в границах элемента планировочной структуры
Социальной инфраструктуры**				
11.	Площадки для занятия спортом и физкультурой, беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры (№ 2-12*)	кв.м площади земельного участка	4410	радиус пешеходной доступности 30 минут – 2 -2,5 км
12.	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (объект № 2-6*)	кв.м торговой площади	940	радиус обслуживания 500 м
13.	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (объект № 2-7*)	кв.м торговой площади	450	радиус обслуживания 500 м
14.	Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (ресторан) (объект № 2-4*)	мест	250	радиус обслуживания 500 м
15.	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (объект № 2-5)	кв.м торговой площади	1600	радиус обслуживания 500 м

16.	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (объект № 2-11*)	кв.м торговой площади	400	радиус обслуживания 500 м

*- технико-экономические показатели объектов ранее запроектированных;

** - параметры объектов уточнить на последующих стадиях проектирования.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1.	Водоснабжение	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды,	куб.м/сут	381,0
		на пожаротушение	л/с	35,0
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	343,0
3.	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	0,55 / 0,83
4.	Газоснабжение	Потребность в газе	куб.м/час тыс.т.у.т	1338,0 3340,0
5.	Теплоснабжение	Тепловая нагрузка	Гкал/час	9,2
6.	Электроснабжение	Электрическая нагрузка	кВт	5160,0
7.	Телефонизация	Телефонные № №	№№	По заявкам
8.	Радио	Радиоточки	точек	По заявкам

Примечание: Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения утверждены постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.08.2020 № 741, 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 подземной части, min-max кв.м	Площадь участка, нормативная фактическая, min-max га	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения (ранее запроектированные)*								
1.	ЗУ 2-2	2-2	Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (кафе)	1–3 1–3	150–400 55	120–1020 –	– 0,0735	
2.	ЗУ 2-8	2-9	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м, для оказания населению или организациям бытовых услуг, пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории, для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	1–3 1–3	200–1000 45	170–2000 –	– 0,2415	

3.	61:44:0082615:20030	2-10	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м, для оказания населению или организациям бытовых услуг	1–3 1–3	200–800 65	170–1000 –	0,1500 0,1524	
4.	61:44:0082615:20032	2-13	Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (кафе)	1–2 1–2	300–1000 30	250–1500 –	0,2500 0,4080	
			Всего:		850–3200	710–5520	0,4000 0,8754	

Объекты капитального строительства иного назначения (ранее запроектированные)*								
5.	61:44:0082615:20027	2-1	Объекты капитального строительства для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов	1-2 1-2	1700–2400 50	1550–3700 –	– 0,4736	
			Всего:		1700–2400	1550–3700	– 0,4736	
Объекты коммунальной инфраструктуры (существующие)								
6.	61:44:0082615:243	2-22	Очистные сооружения	– –	330,83** 19,47	– –	– 0,1699	

Объекты коммунальной инфраструктуры (ранее запроектированные)*								
7.	61:44:0082615:20026	2-14	Трансформаторная подстанция	1 1	25–30 30	20–25 –	0,0080 0,0100	
8.	61:44:0082615:16467	2-15	Трансформаторная подстанция	1 1	25–30 30	20–25 –	0,0080 0,0100	
9.	ЗУ 2-20	2-16	Трансформаторная подстанция	1 1	25–30 30	20–25 –	0,0080 0,0100	
			Всего:		405,83–420,83	60–75	0,0240 0,1999	

Объекты социальной инфраструктуры (ранее запроектированные)*								
10.	61:44:0082615:20025	2-4	Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (ресторан)	1–2 1–2	450–800 35	350–1400 –	0,1500 0,2529	
11.	61:44:0082615:16466	2-6	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	1–3 1–3	1250–1800 40	1100–2000 –	0,2400 0,4958	
12.	61:44:0082615:16465	2-7	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	1–3 1–3	300–800 45	250–1600 –	0,2200 0,2604	

13.	ЗУ 2-15	2-11	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м; для оказания населению или организациям бытовых услуг	1–3 1–3	400–800 35	350–2000 –	0,2200 0,2366	
14.	61:44:0082615:20031	2-12	Площадки для занятия спортом и физкультурой, беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры	1 –	200–800 30	170–700 –	– 0,4411	
			Всего:		2600–5000	2220–7700	0,8300 1,6868	

Объекты социальной инфраструктуры (проектируемые)***								
15.	61:44:0082615:13116	2-5	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м; для оказания населению или организациям бытовых услуг; пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории; для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	1–3 1–3	500–1800 60	450–3250 –	0,2400 0,3268	
			Всего:		500-1800	450-3250	0,2400 0,3268	
			Итого :		6055,83–12820,83	4990–20205	1,4940 3,5626	

* - технико-экономические показатели объектов капитального строительства утверждены постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 04.08.2020 № 741, параметры объектов уточнить на последующих стадиях проектирования;

** - фактический показатель существующего объекта;

*** - параметры объектов уточнить на последующих стадиях проектирования.

Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка / кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечание
				проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения (ранее запроектированные)							
1.	ЗУ 2-2	2-2	Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (кафе)	I	II*	–	
2.	ЗУ 2-8	2-9	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м, для оказания населению или организациям бытовых услуг, пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории, для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	I	II*	–	

3.	61:44:0082615:20030	2-10	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м, для оказания населению или организациям бытовых услуг	I	II*	–	
4.	61:44:0082615:20032	2-13	Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (кафе)	I	II*	–	
Объекты капитального строительства иного назначения (ранее запроектированные)							
5.	61:44:0082615:20027	2-1	Объекты капитального строительства для размещения спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов	I	II*	–	

Объекты коммунальной инфраструктуры (ранее запроектированные)							
6.	61:44:0082615:20026	2-14	Трансформаторная подстанция	I	II*	–	
7.	61:44:0082615:16467	2-15	Трансформаторная подстанция	I	II*	–	
8.	ЗУ 2-20	2-16	Трансформаторная подстанция	I	II*	–	

Объекты социальной инфраструктуры (проектируемые)							
9.	61:44:0082615:13116	2-5	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м; для оказания населению или организациям бытовых услуг; пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории; для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	I	II*	–	
Объекты социальной инфраструктуры (ранее запроектированные)							
10.	61:44:0082615:20025	2-4	Объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (ресторан)	I	II*	–	
11.	61:44:0082615:16466	2-6	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	I	II*	–	

12.	61:44:0082615:16465	2-7	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	I	II*	–	
13.	ЗУ 2-15	2-11	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м, для оказания населению или организациям бытовых услуг	I	II*	–	
14.	61:44:0082615:20031	2-12	Площадки для занятия спортом и физкультурой, беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры	I	II*		

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

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