

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное,  
участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое  
землепользование), площадью 80000 кв.м**



***ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ***

***ЧАСТЬ 1  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ***

***7-2022-ППТ***

г. Ростов-на-Дону  
2024 г.

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное,  
участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое  
землепользование), площадью 80000 кв.м**

***ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ***

***ЧАСТЬ 1  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ***

***7-2022-ППТ***

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Директор

А.Б.Морковин

Главный инженер проекта

Е.А.Лесняк

г. Ростов-на-Дону  
2024 г.

**Состав и содержание материалов.  
Документация по планировке  
незастроенной территории комплексного развития на земельном  
участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное,  
участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое  
землепользование), площадью 80000 кв.м**

		<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>
1	ЧАСТЬ 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
2	ЧАСТЬ 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
3	ЧАСТЬ 3	ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Оглавление		
№	Наименование документации	Масштаб /стр
1	2	3
ЧАСТЬ 1.	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	3
РАЗДЕЛ 1.	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	3
Лист 1.1.	Чертеж планировки территории (чертеж красных линий, чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)	3
РАЗДЕЛ 2.	ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ	4
2.1.	Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
2.2.	Положения об очередности планируемого развития территории	9

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

					Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м			
Изм.	Кол.чч.	Лист № док.	Подпись	Дата				
Разработал	Лесняк			12.23	Текстовая часть. Оглавление	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Морковин			12.23		П	1	10
ГИП	Лесняк			12.23		ООО «Архитектурное бюро «АБМ»		
Н. Контр.	Морковин			12.23				

Главный Инженер Проекта

Лист
2

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Лист 1.1. Чертеж планировки территории (чертеж красных линий, чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)

Согласовано					
Инв. № подл.	Подп. и дата				
	Взам. инв. №				

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		3

## 2.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории

### Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано	

17	Многоуровневая открытая надземная автостоянка, с встроенными и/или пристроенными и/или встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения на 300 мест (№№ объектов 5-3, 5-4)	объект	-	В границах проектируемой территории отсутствует.
----	--	--------	---	--

Социальной инфраструктуры*				
19	Детский сад (пристроенные три ДДУ по 60 мест каждый)	мест	3x60=180	Территориальная доступность 300 метров
20	общеобразовательное учреждение (I ступени обучения)	мест	140	Территориальная доступность 500 метров
21	Поликлиника, в том числе: Взрослая поликлиника; Детская поликлиника;	посещений в смену	50 40	Территориальная доступность 1000 метров
22	Торговый центр (встроенный в жилой дом)	объект	1	Территориальная доступность 1000 метров
23	Магазин, ресторан, кафе, клуб, культурно-досуговое учреждение на 50 посещений. (встроенные в жилой дом)	объект	8	Территориальная доступность 500 метров
24	Магазин (встроенный в жилой дом)	объект	3	Территориальная доступность 500 метров
25	Спортивный зал на 50 посещений.	объект	1	Территориальная доступность 1000 метров

\*параметры объектов социальной инфраструктуры уточнить при проектировании  
 \*\*\* вместимость объектов транспортной инфраструктуры, включая их местоположение и количество для каждого ОКС определить при проектировании. Вместимость каждого объекта может быть увеличена или уменьшена при соблюдении общего баланса парковочных мест на всей территории элемента планировочной структуры с учетом открытых наземных автостоянок и расчетных требований нормативов.

Согласовано							Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м	Лист					
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	5

**Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения\***

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Един ица из.	Количество
1	2	3	4	5
	Водопотребление			
1.	Границы элемента планировочной структуры мкр. (далее Жилая зона)	Расчетный расход воды	куб.м/сут	518,00
		на наружное пожаротушение	л/с	40 л/с (2 пожара)
		на полив	куб.м/сут	101,00
Канализация				
2.	Жилая зона	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	518,00
Ливневые стоки				
3.	Жилая зона	Расчетный расход стоков	л/с	136,30
Газоснабжение				
4.	Жилая зона	Расчетный расход газа	куб.м/час	687,80
Теплоснабжение				
5.	Жилая зона	Расчетный расход тепла	Гкал/ч.	5, 10
Электроснабжение				
6.	Жилая зона	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	МВт	3,80
7.	Телефонизация (жилой зоны)	Телефонные № №	№№	В соответствии с ТУ
8.	Радио (жилой зоны)	Радиоточки	точек	В соответствии с ТУ

\* Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения определены для обеспечения территории инженерными ресурсами в границах элемента планировочной структуры.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист

6

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

Объекты социальной инфраструктуры***								
№ № п/ п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max	Площадь застройки, min-max кв.м	Общая площадь, min-max кв.м	Площадь участка, норматив ная	Примеч ания
				Количество этажей min-max	Процент застройки, max %	Общая площадь подземной части, min-max кв.м	фактиче ская, max	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	:ЗУ21	2-1	Детский сад (пристроенный к жилому дому) на 60 мест	<u>2</u> 2	<u>640</u> 32	<u>1200</u> 0	= <u>2019</u>	
2.	:ЗУ22	2-2	Детский сад (пристроенный к жилому дому) на 60 мест	<u>2</u> 2	<u>640</u> 27	<u>1200</u> 0	= <u>2331</u>	
3.	:ЗУ23	2-3	Детский сад (пристроенный к жилому дому) на 60 мест	<u>2</u> 2	<u>640</u> 32	<u>1200</u> 0	= <u>2023</u>	
4.	:ЗУ24	3	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения на 140 мест	<u>2</u> 2	<u>1330</u> 17	<u>1200</u> 0	<u>7700</u> <u>7700</u>	
5.	:ЗУ11	1-12	Поликлиника Взрослая поликлиника на 50 посещений в смену	<u>16</u> 16	<u>610-1247</u> 19	<u>550</u> 0	= 6499	
6.	:ЗУ11	1-13	Поликлиника Детская поликлиника на 40 посещений в смену	<u>16</u> 16	<u>637-1247</u> 19	<u>580</u> 0	= 6499	
7.	:ЗУ10	1-11	Спортивный зал на 50 посещений.	<u>16</u> 16	<u>732</u> 18	<u>700</u> 0	= 4090	
8.	:ЗУ1	1-1 4-1	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных и пристроенных помещениях многоквартирного дома	<u>14</u> 14	<u>662-1367</u> 31	<u>1300</u> 0	= 4413	
9.	:ЗУ2	1-4	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	<u>16</u> 16	<u>732</u> 20	<u>680</u> 0	= 3700	
10.	:ЗУ3	1-5	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	<u>16</u> 16	<u>732</u> 16	<u>680</u> 0	= 4467	
11.	:ЗУ4	1-6	Объекты обслуживания жилой застройки в пристроенных помещениях многоквартирного дома	<u>16</u> 16	<u>732</u> 16	<u>680</u> 0	= 4467	
					Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м			
					Лист			
					7			
Изм.	Кол.лч	Лист	№Док	Подпись	Дата			



## 2.2 Положения об очередности планируемого развития территории

	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	:ЗУ21	2-1	Детский сад (пристроенный к жилому дому) на 60 мест	I	II	-	
2	:ЗУ22	2-2	Детский сад (пристроенный к жилому дому) на 60 мест	I	II	-	
3	:ЗУ23	2-3	Детский сад (пристроенный к жилому дому) на 60 мест	I	II	-	
4	:ЗУ24	3	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения на 140 мест	I	II	-	
5	:ЗУ11	1-12	Поликлиника Взрослая поликлиника на 50 посещений в смену	I	II	-	
6	:ЗУ11	1-13	Поликлиника Детская поликлиника на 40 посещений в смену	I	II	-	
7	:ЗУ10	1-11	Спортивный зал на 50 посещений.	I	II	-	
8	:ЗУ1	1-1	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-	
9	:ЗУ6	1-2	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-	
10	:ЗУ6	1-3	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-	
11	:ЗУ2	1-4	Объекты обслуживания жилой застройки в пристроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-	
12	:ЗУ3	1-5	Объекты обслуживания жилой застройки в пристроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-	
13	:ЗУ4	1-6	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-	
14	:ЗУ5	1-7	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м

Лист

9

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

15	:ЗУ7	1-8	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-												
16	:ЗУ9	1-10	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	I	II	-												
17	:ЗУ31	6	Газораспределительная подстанция	I	II	-												
21	:ЗУ31	7.2	Локальные очистные сооружения	I	II	-												
21	:ЗУ38	7.1	Локальные очистные сооружения	I	II	-												
20	:ЗУ32	5-1	Трансформаторная подстанция	I	II	-												
21	:ЗУ33	5-2	Трансформаторная подстанция	I	II	-												
22	:ЗУ34	5-3	Трансформаторная подстанция	I	II	-												
23	:ЗУ35	5-4	Трансформаторная подстанция	I	II	-												
24	:ЗУ36	5-5	Трансформаторная подстанция	I	II	-												
25	:ЗУ37	5-6	Трансформаторная подстанция	I	II	-												
<div> <div>Согласовано</div> <div>Взам. инв. №</div> <div>Подп. и дата</div> <div>Инв. № подл.</div> </div>																		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м												
						<div>Лист</div> <div>10</div>												

Чертеж планировки территории (чертеж красных линий, чертеж границ планируемых элементов планировочной структуры, чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



Экспликация				
№п/п	Условный номер	Наименование	Площадь зоны планируемого размещения, м.кв.	Примечания
1	2	3	4	5
Зона жилой застройки				
1	1-1	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
2	1-2	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
3	1-3	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	662	
4	1-4	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
5	1-5	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
6	1-6	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	
7	1-7	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома	732	50 мест
8	1-8	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
9	1-9	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
10	1-10	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома. Пристроенный детский сад	732	
11	1-11	Многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенный спортивный зал.	732	
12	1-12	Многоквартирный жилой дом (секция), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенная взрослая поликлиника на 50 посещений в смену	610	
13	1-13	Многоквартирный жилой дом (секция), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома - встроенная детская поликлиника на 40 посещений в смену	638	
15	2-1	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
16	2-2	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
17	2-3	Пристроенный к многоквартирному жилому дому детский сад на 60 мест	640	60 мест
18	3	Пристроенное к многоквартирному жилому дому общеобразовательное учреждение I ступени обучения на 140 мест	1330	140 мест
Зона коммерческой застройки				
19	4-1	Объект общественно-делового назначения	706	
20	4-2	Объект общественно-делового назначения	709	
Зона коммунальной застройки				
20	5-1	Трансформаторная подстанция	26	
21	5-2	Трансформаторная подстанция	26	
22	5-3	Трансформаторная подстанция	26	
23	5-4	Трансформаторная подстанция	26	
24	5-5	Трансформаторная подстанция	26	
25	5-6	Трансформаторная подстанция	26	
26	6	Газораспределительная подстанция	24	
27	7.1	Локальные очистные сооружения 1	138	
28	7.2	Локальные очистные сооружения 2	66	

- Условные обозначения
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
  - Красные линии
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (проектируемые)
  - Границы образуемых земельных участков
  - Границы кадастровых кварталов
  - Границы существующих земельных участков
  - Номер объекта по проекту планировки территории

Примечания:  
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются с учетом:  
-устанавливаемой линии отступа от красной линии;  
-отступа от границы смежного земельного участка 6 метров для обеспечения возможности организации пожарного проезда в пределах земельного участка.

						7-22-ППТ		
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Статья	Лист
Разработал	Дмитриева				04.24			Листов
Директор	Морковин				04.24			1.1
ГПП	Лесняк				04.24			
						Чертеж планировки территории (чертеж красных линий, чертеж границ планируемых элементов планировочной структуры, чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)	ООО "Архитектурное Бюро АБМ"	