

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. МАКСИМА ГОРЬКОГО, УЛ. КУЙБЫШЕВА,  
УЛ. КИРОВА, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ I

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. МАКСИМА ГОРЬКОГО, УЛ. КУЙБИШЕВА,  
УЛ. КИРОВА, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ I



ИП Иванов Д.А.  
ИН 615012421453  
Тел. 89282267777

РОСТОВ-НА-ДОНУ  
2024

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(проект планировки территории)

в границах: ул. Максима Горького, ул. Куйбышева, ул. Кирова, ул. Луначарского  
города Батайска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
1.1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:1 000
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития территории.	-

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Графическая часть</b>		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу	1:1 000
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:1 000
2.4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1 000
2.5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:500
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:1 000

## **СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.**

### **ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** **ВВЕДЕНИЕ.**

#### **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ** **ТЕРРИТОРИИ**

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ

1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

#### **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ** **ТЕРРИТОРИИ**

#### **РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ** **ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО** **РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ

3.2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### **ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ** **ТЕРРИТОРИИ**

2.1 ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ГРАНИЦЫ ЗОН  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ

**СПРАВКА  
ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

Все решения, принятые при разработке проекта планировки территории, соответствуют требованиям действующих редакций Генерального плана городского округа «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», Градостроительному кодексу Российской Федерации. Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Д.А. Иванков

**ЧАСТЬ 1.**  
**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ**  
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ\*\*

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	<p><b>Площадь территории в границах проекта планировки территории</b></p> <p><b>Площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала), в т.ч.:</b></p> <p>- территории жилого назначения (участки с КН 61:46:0011203:4071; КН61:46:0011203:620; КН 1:46:0011203:358; КН61:46:0011203:413; КН 61:46:0011203:802; КН 61:46:0011203:24; КН 61:46:0011203:159; КН 61:46:0011203:407; КН 61:46:0011203:409; КН 61:46:0011203:8; КН 61:46:0011203:350; КН 61:46:0011203:401; КН 61:46:0011203:154; КН 61:46:0011203:658; КН 61:46:0011203:60; КН 61:46:0011203:319; КН 61:46:0011203:2902 и участки, не стоящие на кадастровом учете)</p> <p>- территории общественно-делового назначения; (участки с КН 61:46:0011203:4073; КН 61:46:0011203:644; КН 61:46:0011203:3421; КН 61:46:0011203:3420; КН 61:46:0011203:3005; КН 61:46:0011203:31; КН 61:46:0011203:810; КН 61:46:0011203:3977; КН 61:46:0011203:568; КН 61:46:0011203:12; КН 61:46:0011203:678; КН 61:46:0011203:729; КН 61:46:0011203:85; КН 61:46:0011203:86; КН 61:46:0011203:99; КН 61:46:0011203:116; КН 61:46:0011203:3976; КН 61:46:0011203:3432; КН 61:46:0011203:172; КН 61:46:0011203:119; КН 61:46:0011203:749; КН 61:46:0011203:176; КН 61:46:0011203:668;</p>	<p>га</p> <p>га</p> <p>га</p> <p>га</p>	<p>12,57</p> <p>10,95</p> <p>1,50</p> <p>2,13</p>	



	<p>           КН 61:46:0011203:3557; КН 61:46:0011203:690; КН 61:46:0011203:392;            КН 61:46:0011203:11; КН 61:46:0011203:687; КН 61:46:0011203:301;            КН 61:46:0011203:50; КН 61:46:0011203:576; КН 61:46:0011203:793;            КН 61:46:0011203:119; КН 61:46:0011203:10; КН 61:46:0011203:57;            КН 61:46:0011203:83; КН 61:46:0011203:95; КН 61:46:0011203:663;            КН 61:46:0011203:664; КН 61:46:0011203:578; КН 61:46:0011203:665;            КН 61:46:0011203:644; КН 61:46:0011203:368; КН 61:46:0011203:3703;            КН 61:46:0011203:592; КН 61:46:0011203:2803;            КН 61:46:0011203:3978; КН 61:46:0011203:3987;            КН 61:46:0011203:3988; КН 61:46:0011203:3974).         </p> <p>- территории социальной инфраструктуры (участки с КН 61:46:0011203:420; КН 61:46:0011203:70)</p> <p>- территории коммунальной инфраструктуры (участки с КН 61:46:0011203:666; КН 61:46:0011203:667; КН 61:46:0011203:2922; КН 61:46:0000000:3701/44; КН 61:46:0011203:331; КН 61:46:0011203:3042; КН 61:46:0011203:3441)</p> <p>- территории транспортной инфраструктуры (участки с КН 61:46:0011203:92; КН 61:46:0011203:3628; КН 61:46:0011203:3674; КН 61:46:0011203:3629; КН 61:46:0011203:833; КН 61:46:0011203:562)</p> <p>- прочие территории (участки с КН 61:46:0011203:111; КН 61:46:0011203:91; КН 61:46:0011203:3628; КН 61:46:0011203:3674; КН 61:46:0011203:4072; а также, участки, не стоящие на кадастровом учете)</p>	<p>га</p> <p>га</p> <p>га</p> <p>га</p>	<p>6,93</p> <p>0,09</p> <p>0,05</p> <p>0,25</p>	
--	---	---	---	--

	- территории общего пользования	га	–	
	<b>Территория общего пользования за границей элемента планировочной структуры (квартала)</b>	га	1,62	
	в том числе:			
	- улицы, дороги, проезды	га	1,46	
	- озеленение	га	0,16	
2.	Из общей территории квартала - территории зеленых насаждений,	га	3,43	расчетные
	в том числе:	га	0,48	
	озеленение зон жилого назначения			
3.	Из общей территории:			согласно данным Единого государственного реестра недвижимости
	земли до разграничения собственности;	га	--	
	земли муниципальной собственности;	га	3,74	
	земли частной собственности	га	5,34	
	земли с неустановленной формой собственности	га	3,49	
4.	Из общей территории:			
	зон фактического размещения объектов местного значения	га	6,93	
	(участки с КН 61:46:0011203:420; КН 61:46:0011203:420)			
5.	Численность населения,	человек	356	
	в том числе:			
	- проектируемого		314	
	- существующего		42	

6.	Плотность населения	чел/га	207	Нормативная плотность населения – 225 чел/га установлена для многоэтажной жилой застройки  жилобеспеченность 40 кв.м/чел.
7.	Общая площадь жилого фонда, в том числе: - проектируемого - существующего	м <sup>2</sup>  м <sup>2</sup> м <sup>2</sup>	18798,76  12549,06 6249,7	Общая площадь квартир проектируемого жилого дома приведена согласно концепции, предоставленной Заказчиком, и может уточняться на последующих стадиях проектирования в пределах максимального значения 14557,0 м2
8.	Плотность жилого фонда	м <sup>2</sup> /га	12368	с учетом существующей жилой застройки
9.	Коэффициент застройки		0,18	нормативный – 0,4

10.	Коэффициент плотности застройки		1,37	превышает нормативный – 1,2 на 14% (менее допустимых 30%)
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Социальная инфраструктура				
11.	Дошкольное образовательное учреждение	мест	23	существующие
12.	Общеобразовательное учреждение	мест	34	существующее
Транспортная инфраструктура				
13.	Количество мест хранения автомобилей,  постоянного хранения: в том числе: - в границах земельного участка проектируемого жилого дома, из них - встроенно-пристроенный паркинг - открытые автостоянки - в границах квартала  временного хранения: - в границах квартала	машино- мест    машино- мест   машино- мест	116  81  52 29 35*  11	          *в радиусе пешеходной доступности 1500 м  в пределах существующей

	- за границами квартала			улично-дорожной сети
--	-------------------------	--	--	-------------------------

\*\* Технико-экономические показатели уточняются на стадии разработки проектной документации, при этом устанавливаемые показатели не должны выходить за рамки предельных нормативных значений.

## 1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ\*

Прогнозируемая потребность в энергоресурсах для застройки МКД г. Батайск, ул. М. Горького- ул. Куйбышева,  
ул. Кирова, ул. Луначарского

Энергоресурс	Всего
Электроснабжение с электроплитами (МВт)	0,550
Потребность в газоснабжении на выработку тепловой энергии (м3/час)	117,0
Водоснабжение (м3/сут.)	90,0
Водоотведение (м3/сут.)	80,0
Теплоснабжение (Гкал/час)	0,86

\*\*Примечание: объем ресурсов определен по удельным и укрупненным показателям

\*Уточняются на последующих этапах проектирования

### 1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	№ участка по ПП/кадастровый номер земельного участка/ объекта капитального строительства)	№ по ПП	Вид разрешенного использования земельного участка (Наименование объекта капитального строительства)	Этажность  таж	Площадь застройки, таж, м <sup>2</sup> (40% от площади земельног о участка)	Общая площадь квартир м <sup>2</sup>	Площадь участка, <u>нормативная</u> Фактическая, м <sup>2</sup>	Насе- ление, чел	Примечания
						Общая площадь встроено- пристроен- ных помещений, м <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения									
Проектируемые									
1.	61:46:0011203:4071	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Множквартирный жилой дом этажностью девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях)	не подлежит установлен ию	1575,2	12549,06*  1926,16*	<u>2007,85</u> 3984,0	314*	жилищная обеспеченность – 40 м <sup>2</sup> /чел

			Всего:		1575,2	12549,06*	<u>2007,85</u> 3984,0	314*	
						<b>1926,16*</b>			
Существующие**									
2.	61:46:0011203:620	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	1	–	–	736,0	2,2***	
	61:46:0011203:358/ 61:46:0011203:4062	-	Для индивидуального жилищного строительства (жилой дом (2 этажа))	2	–	135,5	672,0	2,2***	
	61:46:0011203:413	-	Для индивидуального жилищного строительства	1	–	–	600,0	2,2***	

	61:46:0011203:802/ 61:46:0011203:3995	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома (жилой дом (2 этажа))	2	—	289,1	629,0	2,2***	
	61:46:0011203:24	-	Для эксплуатации жилого дома	1	—	—	675,0	2,2***	
	61:46:0011203:159	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	1	—	—	519,0	2,2***	
	61:46:0011203:407	-	Для эксплуатации жилого дома	1	—	—	524,0	2,2***	



	61:46:0011203:409	–	Для эксплуатации жилого дома	1	–	–	522,0	2,2***	
	61:46:0011203:8	–	Для эксплуатации жилого дома	2	–	–	504,0	2,2***	
	61:46:0011203:350	–	Для эксплуатации жилого дома	1	–	–	489,0	2,2***	
	61:46:0011203:401	–	Для эксплуатации жилого дома	1	–	–	553,0	2,2***	

	61:46:0011203:154	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	1	–	–	491,0	2,2***	
	61:46:0011203:658	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	1	–	–	498,0	2,2***	
	61:46:0011203:60	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	1	–	–	523,0	2,2***	
	61:46:0011203:319	–	Для эксплуатации жилого дома	1	–	–	484,0	2,2***	

	61:46:0011203:2902	–	Объекты индивидуального жилищного строительства	1	–	–	508,0	2,2***	
	–	–	Для индивидуального жилищного строительства	1	–	–	1030,0	2,2***	
	–	–	Для индивидуального жилищного строительства	1	–	–	540,0	2,2***	
	–	–	Для индивидуального жилищного строительства	1	–	–	530,0	2,2***	
			Всего:	–	–	–	11027,0	42	
			<b>ИТОГО (жилых зон)</b>	–	–	–	<b>15011,0</b>	<b>356</b>	
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения**									
№ п/п	№ участка по ПП/кадастровый номер земельного участка/ объекта капитального строительства	№ объекта по ПП	Вид разрешенного использования земельного участка (Наименование объекта капитального строительства)	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Площадь участка, фактическая, м²	Примечание	

Существующие

3.	61:46:0011203:4073/ (61:46:0011203:3644)	–	Многоквартирные жилые дома от 4 этажей, Продовольственные магазины, Непродовольственные магазины (Магазин)	2	-	312,3	251,0	
	61:46:0011203:644	–	для эксплуатации сауны-бара	1	–	–	595,0	
	61:46:0011203:3421/1 61:46:0011203:3421/2 61:46:0011203:3421/3	–	нестационарные торговые объекты	1	–	–	404,0	
	61:46:0011203:3420	–	нестационарные торговые объекты	1	–	–	96,0	

	61:46:0011203:3005	–	рынки	1	–	–	2183,0	
	61:46:0011203:31	–	для эксплуатации общественного туалета	1	–	–	59,0	
	61:46:0011203:810	–	для размещения непродовольственного магазина	1	–	–	130,0	

	61:46:0011203:3977	–	торговые павильоны и киоски	1	–	–	75,0	
	61:46:0011203:568/ 61:46:0011203:1776	–	для эксплуатации магазина (магазин)	1	–	69,5	87,0	
	61:46:0011203:12	–	для эксплуатации здания магазина	1	–	–	157,0	

	61:46:0011203:678	–	для эксплуатации магазина	1	–	–	326,0	
	61:46:0011203:729	–	для эксплуатации торгового павильона	1	–	–	15,0	
	61:46:0011203:85	–	для эксплуатации киоска	1	–	–	11,0	
	61:46:0011203:86	–	для эксплуатации киоска	1	–	–	5,0	

	61:46:0011203:99	–	для эксплуатации киоска	1	–	–	4,0	
	61:46:0011203:116	–	для эксплуатации киоска	1	–	–	7,0	
	61:46:0011203:3976	–	торговые павильоны и киоски	1	–	–	6336,0	
	61:46:0011203:3432/ 61:46:0011203:3452	–	рынки (торговые ряды)	1	1353,0	–	1967,0	



	61:46:0011203:172	–	для эксплуатации здания магазина	1	–	–	57,0	
	61:46:0011203:119	–	Для эксплуатации здания комплекса торговых лотков	1	–	–	37,0	
	61:46:0011203:749	–	Для эксплуатации здания магазина	1	–	–	133,0	
	61:46:0011203:176	–	Для эксплуатации здания магазина	1	–	–	58,0	

	61:46:0011203:668	–	Для эксплуатации помещения весовой	1	–	–	50,0	
	61:46:0011203:3557	–	непродовольственные магазины	1	–	–	48,0	
	61:46:0011203:690	–	Для эксплуатации магазина	1	–	–	216,0	
	61:46:0011203:392	–	Для эксплуатации здания магазина-склада	1	–	–	296,0	

	61:46:0011203:11	–	Для эксплуатации здания магазина	1	–	–	137,0	
	61:46:0011203:687/ 61:46:0011203:948	–	Для эксплуатации магазина (Магазин "Уцененный, запчасти"	1	–	88,3	108,0	
	61:46:0011203:301	–	для размещения предприятия общественного питания	1	–	–	235,0	
	61:46:0011203:50	–	Для эксплуатации здания кафе	1	–	–	304,0	

	61:46:0011203:576	–	Для установки - временного объекта- павильона оказания услуг по обработке рыбы, не являющегося недвижимостью	1	–	–	23,0	
	61:46:0011203:793	–	Магазины	1	–	–	166,0	
	61:46:0011203:10	–	Для эксплуатации магазина	1	–	–	102,0	
	61:46:0011203:57	–	Для эксплуатации здания магазина	1	–	–	134,0	

	61:46:0011203:83	–	Для эксплуатации арендуемого под магазин здания муниципальной собственности	1	–	–	66,0	
	61:46:0011203:95	–	Для эксплуатации арендуемого помещения парикмахерской муниципальной собственности	1	–	–	97,0	
	61:46:0011203:663	–	Для эксплуатации здания сберкасс				96,0	
	61:46:0011203:664	–	Для эксплуатации помещения кассы	1	–	–	140,0	

	61:46:0011203:578/ 61:44:0073401:606	–	Для эксплуатации административного здания (гостиница)	2	–	748,0	713,0	
	61:46:0011203:667	–	Для эксплуатации здания материального склада и мастерской	1	–	–	326,0	
	61:46:0011203:644	–	Для эксплуатации сауны-бара	1	–	–	595,0	
	61:46:0011203:3703	–	Предоставление коммунальных услуг, бытовое обслуживание	1	–	–	572,0	

	61:46:0011203:592	–	Для эксплуатации административно-хозяйственного комплекса	1	–	–	1082,0	
	61:46:0011203:2803	–	Для установки торгового павильона	1	–	–	8,0	
	61:46:0011203:3978/ 61:46:0011203:4031	–	Магазины, бытовое обслуживание (нежилое здание 2 эт.)	2	–	1490,9	1151,0	
	61:46:0011203:3987/ 61:46:0011203:3702	–	Продовольственные магазины, непродовольственные магазины (Продовольственный магазин, непродовольственный магазин)	1	–	592,0	1056,0	

	61:46:0011203:3988/ 61:46:0011203:3998	–	Продовольственные магазины, непродовольственные магазины (Непродовольственный магазин)	1	–	132,0	408,0	
	61:46:0011203:3974	–	бытовое обслуживание	1	–	–	166,0	
			<b>ИТОГО:</b>	–	–	–	<b>21288,0</b>	



Объекты социальной инфраструктуры**								
Существующие								
4.	61:46:0011203:420/ 61:46:0011203:3138; 61:46:0011203:3984; 61:46:0011203:3296; 61:46:0011203:2114; 61:46:0011203:2113; 61:46:0011203:3645	–	Объекты здравоохранения (Здание пищеблока ЦГБ (2 этажа); нежилое здание (незавершенное); Инфекционное отделение (3 этажа) Лечебный корпус №1 (5 этажей); Поликлиническое отделение № 1 (5 этажей); Здание не жилого корпуса	2-5	–  1430,5  –  –  –	592,3  –  1227,1  5491,5  3168,9  905,2	35382,0	
	61:46:0011203:70/ 61:46:0011203:890; 61:46:0011203:1043	–	Для эксплуатации лечебно- поликлинического корпуса (2 этажа) (Отделение медицинской реабилитации; Здание котельной)	1-2	–  –  –	–  910,7  424,7	33881,0	
			<b>ИТОГО</b>		–	–	<b>69263,0</b>	

Объекты коммунальной инфраструктуры**								
Существующие								
5.	61:46:0011203:666	–	Для эксплуатации здания котельной	1	–	–	514,0	
	61:46:0011203:667	–	Для эксплуатации здания котельной	1	–	–	215,0	
	61:46:0011203:2922	–	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики	–	–	–	82,0	

	61:46:0000000:3701/44 (многоконтурный)/ 61:46:0000000:65	–	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики (Трансформаторная подстанция №17 Литер: А20)	–	–	51,0	6435,0**** (51,0)	
	61:46:0011203:331	–	Для КНС №12	–	–	–	68,0	
	61:46:0011203:3042	–	Объекты коммунального хозяйства (газораспределительные пункты)	–	–	–	9,0	

	61:46:0011203:3441	–	Объекты коммунального хозяйства (газораспределительные пункты)	–	–	–	2,0	
			<b>ИТОГО:</b>	–	–	–	941,0	
Объекты транспортной инфраструктуры**								
Существующие								
	61:46:0011203:92 в составе ЕЗП	–	Для эксплуатации гаражей	1	–	–	125,0	
	61:46:0011203:3628	–	Гаражи	1	–	–	48,0	

	61:46:0011203:674	–	Для размещения автомобильной стоянки такси на 5 машин	–	–	–	50,0	
	61:46:0011203:3629	–	Гаражи	1	–	–	179,0	
	61:46:0011203:833	–	Эксплуатация гаража	1	–	–	29,0	

	61:46:0011203:562/ 61:44:0073401:472	–	Эксплуатация гаража (Гараж)	1	–	23,6	28,0	
			<b>ИТОГО:</b>		–	–	<b>459,0</b>	
Прочие территории**								
7.	61:46:0011203:111 (входит в ЕЗП 61:46:0011203:113)	–	–	–	–	–	170,0	
	61:46:0011203:91 в составе ЕЗП	–	–	–	–	–	93,0	

	КН 61:46:0011203:4072	-	Многоквартирные жилые дома от 4 этажей, Продовольственные магазины, Непродовольственные магазины	—	—	—	793,0	
			<b>ИТОГО:</b>				<b>1056,0</b>	
<p>*Согласно концепции, предоставленной Заказчиком. Параметры уточняются при разработке проектной документации</p> <p>**По данным Единого государственного реестра недвижимости</p> <p>***По данным Росстата, средний размер частного домохозяйства в городских населенных пунктах Ростовской области – 2, 2 чел. (Итоги ВПН 2020. Том 8 табл.2)</p> <p>****площадь всех частей земельного участка, в составе ПП учтена площадь части 44 – 51,0 м</p>								

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектиро- вание*	строительс- тво	реконструк- ция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	61:46:0011203:4071	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше Многоквартирный жилой дом этажностью девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях	I	II	-	

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



**РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Граница проекта планировки территории		
№№ пунктов	X	Y
1	412 229,64	2 205 853,73
2	412 182,73	2 205 609,35
3	412 345,67	2 205 579,80
4	412 494,58	2 205 555,31
5	412 484,26	2 205 486,21
6	412 628,39	2 205 463,09
7	412 690,78	2 205 769,62

**Площадь 12.57 га**

Красная линия 1		
№№ пунктов	X	Y
1	412 619,96	2 205 470,48
2	412 611,70	2 205 471,84
3	412 568,81	2 205 479,04
4	412 553,84	2 205 481,56
5	412 540,73	2 205 483,75
6	412 522,07	2 205 486,75
7	412 517,99	2 205 486,44
8	412 513,25	2 205 487,22
9	412 507,76	2 205 488,25
10	412 507,91	2 205 489,45
11	412 499,46	2 205 490,79
12	412 496,52	2 205 491,19

Красная линия 2		
№№ пунктов	X	Y
1	412 335,28	2 205 586,87
2	412 335,37	2 205 587,55
3	412 320,75	2 205 589,76
4	412 306,08	2 205 592,17
5	412 291,07	2 205 594,63
6	412 276,40	2 205 597,58
7	412 261,62	2 205 600,15
8	412 232,05	2 205 605,42
9	412 217,22	2 205 607,95
10	412 205,87	2 205 610,20
11	412 205,98	2 205 611,38
12	412 188,12	2 205 614,60
13	412 191,26	2 205 630,06
14	412 195,74	2 205 651,08
15	412 200,31	2 205 673,21
16	412 204,36	2 205 692,57
17	412 207,97	2 205 709,85
18	412 212,22	2 205 729,59
19	412 216,41	2 205 748,11
20	412 220,03	2 205 764,55
21	412 221,24	2 205 770,43
22	412 221,63	2 205 772,28
23	412 228,84	2 205 807,20
24	412 229,16	2 205 808,76
25	412 227,82	2 205 809,04
26	412 231,64	2 205 829,05
27	412 231,86	2 205 830,05
28	412 233,45	2 205 838,52
29	412 235,26	2 205 838,22
30	412 242,49	2 205 836,98
31	412 278,16	2 205 830,96
32	412 283,97	2 205 829,99
33	412 316,73	2 205 824,53
34	412 405,53	2 205 808,33
35	412 415,97	2 205 806,08
36	412 425,05	2 205 804,12
37	412 597,12	2 205 769,59
38	412 672,11	2 205 754,60
39	412 673,62	2 205 754,46

Элемент планировочной структуры (квартал)		
№№ пунктов	X	Y
1	412 335,28	2 205 586,87
2	412 335,37	2 205 587,55
3	412 320,75	2 205 589,76
4	412 306,08	2 205 592,17
5	412 291,07	2 205 594,63
6	412 276,40	2 205 597,58
7	412 261,62	2 205 600,15
8	412 232,05	2 205 605,42
9	412 217,22	2 205 607,95
10	412 205,87	2 205 610,20
11	412 205,98	2 205 611,38
12	412 188,12	2 205 614,60
13	412 191,26	2 205 630,06
14	412 195,74	2 205 651,08
15	412 200,31	2 205 673,21
16	412 204,36	2 205 692,57
17	412 207,97	2 205 709,85
18	412 212,22	2 205 729,59
19	412 216,41	2 205 748,11
20	412 220,03	2 205 764,55
21	412 221,24	2 205 770,43
22	412 221,63	2 205 772,28
23	412 228,84	2 205 807,20
24	412 229,16	2 205 808,76
25	412 227,82	2 205 809,04
26	412 231,64	2 205 829,05
27	412 231,86	2 205 830,05
28	412 233,45	2 205 838,52
29	412 235,26	2 205 838,22
30	412 242,49	2 205 836,98
31	412 278,16	2 205 830,96
32	412 283,97	2 205 829,99
33	412 316,73	2 205 824,53
34	412 405,53	2 205 808,33
35	412 415,97	2 205 806,08
36	412 425,05	2 205 804,12
37	412 597,12	2 205 769,59
38	412 672,11	2 205 754,60

39	412 673,62	2 205 754,46
40	412 643,91	2 205 602,51
41	412 619,96	2 205 470,48
42	412 611,70	2 205 471,84
43	412 568,81	2 205 479,04
44	412 553,84	2 205 481,56
45	412 540,73	2 205 483,75
46	412 522,07	2 205 486,75
47	412 517,99	2 205 486,44
48	412 513,25	2 205 487,22
49	412 507,76	2 205 488,25
50	412 507,91	2 205 489,45
51	412 499,46	2 205 490,79
52	412 496,52	2 205 491,19
53	412 503,82	2 205 543,48
54	412 496,24	2 205 544,95
55	412 499,23	2 205 560,53
56	412 510,32	2 205 558,32
57	412 512,59	2 205 571,10
58	412 510,35	2 205 571,53
59	412 516,04	2 205 602,54
60	412 507,41	2 205 604,15
61	412 506,57	2 205 599,41
62	412 491,74	2 205 602,13
63	412 484,05	2 205 562,72
1		

**Площадь = 109494 кв.м**

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (1.1)		
№№ пунктов	X	Y
1	412 301,48	2 205 753,73
2	412 307,51	2 205 777,91
3	412 310,75	2 205 794,31
4	412 312,04	2 205 800,83
5	412 279,95	2 205 806,24
6	412 283,97	2 205 829,99
7	412 278,16	2 205 830,96
8	412 272,97	2 205 801,49
9	412 237,48	2 205 807,35
10	412 237,21	2 205 805,70
11	412 228,84	2 205 807,20
12	412 221,63	2 205 772,28
13	412 263,69	2 205 762,51
14	412 260,33	2 205 750,37
15	412 286,85	2 205 744,45
16	412 289,47	2 205 756,37
1		

**Площадь = 3984 кв.м**

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (1.2)		
№№ пунктов	X	Y
1	412 312,04	2 205 800,83
2	412 316,73	2 205 824,53
3	412 283,97	2 205 829,99
4	412 279,95	2 205 806,24
1		

**Площадь = 793 кв.м**

**ЧАСТЬ 2.**  
**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ**  
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**