



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 И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Ростов-на-Дону
2024



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

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

Договор № 30-05/23
от 30 мая 2023 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Директор

Т.Г.Морозова

**СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
1.1	Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	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.	-
Графическая часть		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	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.	1:2 000
2.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2 000
2.4	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.	1:2 000
2.5	Варианты планировочных решений и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:2 000

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
2.7	Предложения по размещению сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	1:2 000
Том 3. Основная часть проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Основная текстовая часть проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
3.1	Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
4.1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	1:2 000

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....7

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....7

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....9

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....12

РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....14

3.1. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ14

3.2. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ15

3.3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....16

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочные решения и компьютерная графика, межевание	Начальник управления градостроительной деятельностью	Н.Л. Хозяинова
	Начальник ОТГП	Н.В. Исмаилова
	Главный архитектор проекта	Я.М. Варшавская
Инженерно-транспортная инфраструктура	Главный инженер	Н.Б. Смирнов
	Начальник ОТиИИ	Д.С. Кеда
	Главный инженер проекта	А.Е. Дорошенко
Инженерная подготовка территории	Руководитель группы	Н.Ю. Зинченко
	Ведущий архитектор	М.В. Костенко

**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	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	29,02	
2.	Площадь территории в границах планируемых элементов планировочной структуры, в том числе: площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №1), в том числе: - зон санаторной деятельности (№ 1.1/1-1.1/7); - зон коммунального обслуживания (4.8); - прочие территории площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №2), в том числе: - зон санаторной деятельности (№ 2.1/1-2.1/9); - прочие территории. площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №3), в том числе: - зон гостиничного обслуживания (№ 3.1/1-3.1/15); - прочие территории. площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №4), в том числе: - зон гостиничного обслуживания (№ 4.1/1-4.1/6); - прочие территории.	га га га га га га га га га	19,98 4,15 2,77 0,80 0,58 4,82 4,36 0,46 4,22 3,80 0,42 6,79 6,28 0,51	
2.	Площадь территории за границами планируемых элементов планировочной структуры,	га	9,04	

	<p>в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зеленые насаждения; - улицы, дороги, проезды 		<p>6,25</p> <p>2,79</p>	
3.	<p>Из общей территории кварталов,</p> <p>в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадь застройки; - зеленые насаждения; - твердое покрытие. 	<p>га</p> <p>га</p> <p>га</p>	<p>4,64</p> <p>8,74</p> <p>6,60</p>	
4.	<p>Количество мест хранения автомобилей,</p> <p>в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в границах земельного участка 26:30:100102:1235; - в границах земельного участка 26:30:100102:1234; 	<p>м/м</p>	<p>452</p> <p>90</p>	
5.	<p>Коэффициент застройки территории</p>		<p>4,3</p>	

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность*	Площадь застройки*, тах, кв.м	Общая площадь*, тах, кв.м	Площадь участка, га	Примечан ие	
				Количество этажей (в том числе подземных), тах	Процент застройки, тах, %				
1	2	3	4	5	6	7	8	10	
Квартал №1									
1.	3У1	1.1/1	Административное здание	<u>9</u> 10(1)	<u>4400,0</u> -	30800,0	3,1495		
2.		1.1/2	Столовая						
3.		1.1/3- 1.1/4	Корпуса						
4.		1.1/5	Лечебный корпус						
5.		1.1/6	Хозяйственное здание						
6.		1.1/7	Трансформаторная подстанция (ТП)						<u>1</u> -
7.		1.1/8	Котельная						<u>1</u> -
									Всего (:3У1):
8.	26:30:100102:1232	1.2/1	Водопроводная насосная станция	<u>1</u> -	<u>6030,0</u> 60	6030,0	1,0052		
9.		1.2/2	Трансформаторная подстанция (ТП)						<u>1</u> -
			Всего: (:1232):						
			Всего (квартал №1):		<u>10430,0</u> 60	36830,0	4,1547		
Квартал №2									

10.	26:30:100102:1233	2.1/1	Административное здание	9 10(1)	<u>8220,0</u>	38600,0	4,8243		
11.		2.1/2	Столовая		-				
12.		2.1/3- 2.1/5	Корпуса						
13.		2.1/6	Лечебный корпус						
14.		2.1/7	Хозяйственное здание						
15.		2.1/8	Трансформаторная подстанция (ТП)		1 -				
16.		2.1/9	Очистные сооружения		1 2(1)				
17.		2.1/10	Котельная		1 -				
			Всего (квартал №2):		<u>8220,0</u> -	38600,0	4,8243		
Квартал №3									
18.	26:30:100102:1234	3.1/1	Гостиница ALEAN EXTENCY	7 8(1)	<u>4930,0</u>	17770,0	4,2209		
19.		3.1/2	Ресторан		1 2(1)			<u>1300,0</u> -	2000,0
20.		3.1/3	Котельная		1 -			<u>100,0</u> -	100,0
21.		3.1/4	Трансформаторная подстанция (ТП)		1 -			<u>25,0</u> -	25,0
22.		3.1/5	Трансформаторная подстанция (ТП)		1 -			<u>25,0</u> -	25,0
23.		3.1/6- 3.1/15	Гостиничные номера-виллы с индивидуальными бассейнами		2 -			<u>1000,0</u> -	2000,0
					Всего (квартал №3):				<u>7380,0</u> -
Квартал №4									

24.	26:30:100102:1235	4.1/1	Гостиница ALEAN MEDICAL SPA (медицинский центр, термальный комплекс)	<u>10</u> 11(1)	<u>14500,0</u> -	65500,0	6,7931	
25.		4.1/2, 4.1/7, 4.1/8	Трансформаторная подстанция (ТП)	<u>1</u> -	<u>75,0</u> -	75,0		
26.		4.1/3	Очистные сооружения	<u>1</u> 2(1)	<u>800,0</u> -	1600,0		
27.		4.1/4	Котельная	<u>1</u> -	<u>100,0</u> -	100,0		
28.		4.1/5	Многоуровневая парковка	<u>3</u> 4(1)	<u>4000,0</u> -	16000,0		
29.		4.1/6	Гостиничный корпус	<u>10</u> -	<u>850,0</u> -	8500,0		
			Всего (квартал №4):		<u>20325,0</u> -	91775,0	6,7931	
			Итого:		<u>46355,0</u> 60	189125,0	19,9930	

* Параметры объектов уточняются на последующих стадиях проектирования.

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

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту Планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечани я
				Проектирова ние	строительств о	реконструкц ия	
1	2	3	4	5	6	7	8
Квартал №1							
1.	:3У1	1.1/1	Административное здание	I	II	-	
2.		1.1/2	Столовая	I	II	-	
3.		1.1/3, 1.1/4	Корпуса	I	II	-	
4.		1.1/5	Лечебный корпус	I	II	-	
5.		1.1/6	Хозяйственное здание	I	II	-	
6.		1.1/7	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
7.		1.1/8	Котельная	I	II	-	
8.	26:30:100102:1232	1.2/1	Водопроводная насосная станция	I	II	-	
9.		1.2/2	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
Квартал №2							
10.	26:30:100102:1233	2.1/1	Административное здание	I	II	-	
11.		2.1/2	Столовая	I	II	-	
12.		2.1/3- 2.1/5	Корпуса	I	II	-	
13.		2.1/6	Лечебный корпус	I	II	-	
14.		2.1/7	Хозяйственное здание	I	II	-	
15.		2.1/8	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	

16.		2.1/9	Очистные сооружения	I	II	-	
17.		2.1/10	Котельная	I	II	-	
Квартал №3							
17.	26:30:100102:1234	3.1/1	Гостиница ALEAN EXTENCY	I	II	-	
18.		3.1/2	Ресторан	I	II	-	
19.		3.1/3	Котельная	I	II	-	
20.		3.1/4	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
21.		3.1/5	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
22.		3.1/6- 3.1/15	Гостиничные номера- виллы с индивидуальными бассейнами	I	II	-	
Квартал №4							
23.	26:30:100102:1235	4.1/1	Гостиница ALEAN MEDICAL SPA (медицинский центр, термальный комплекс)	I	II	-	
24.		4.1/2, 4.1/7, 4.1/8	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
25.		4.1/3	Очистные сооружения	I	II	-	
26.		4.1/4	Котельная	I	II	-	
27.		4.1/5	Многоуровневая парковка	I	II	-	
28.		4.1/6	Гостиничный корпус	I	II	-	

Примечания:

при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.

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

3.1. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Элемент планировочной структуры №1

№	X	Y
1	369319.02	1387798.63
2	369236.11	1388114.43
3	369107.8	1388067.71
4	369207.71	1387757.21
1	369319.02	1387798.63
Площадь 41547 кв.м		

Элемент планировочной структуры №2

№	X	Y
1	369231.08	1388133.75
2	369141.68	1388474.22
3	369005.12	1388348.73
4	369100.67	1388086.23
1	369231.08	1388133.75
Площадь 48243 кв.м		

Элемент планировочной структуры №3

№	X	Y
1	369110.81	1388517.63
2	369084.91	1388539.47
3	369044.24	1388682.54
4	368823.22	1388638.87
5	368986.54	1388403.53
1	369110.81	1388517.63
Площадь 42209 кв.м		

Элемент планировочной структуры №4

№	X	Y
1	369038.79	1388701.82
2	368959.71	1388979.05
3	368717.33	1388931.24
4	368817.43	1388657.95

1	369038.79	1388701.82
Площадь 67931 кв.м		

3.2. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Красная линия №1

№	X	Y
1	369319.02	1387798.63
2	369236.11	1388114.43
3	369107.8	1388067.71
4	369207.71	1387757.21
1	369319.02	1387798.63

Красная линия №2

№	X	Y
1	369231.08	1388133.75
2	369141.68	1388474.22
3	369005.12	1388348.73
4	369100.67	1388086.23
1	369231.08	1388133.75

Красная линия №3

№	X	Y
1	369110.81	1388517.63
2	369084.91	1388539.47
3	369044.24	1388682.54
4	368823.22	1388638.87
5	368986.54	1388403.53
1	369110.81	1388517.63

Красная линия №4

№	X	Y
1	369038.79	1388701.82
2	368959.71	1388979.05
3	368717.33	1388931.24
4	368817.43	1388657.95
1	369038.79	1388701.82

3.3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Контур №1

№	X	Y
1	369295.14	1387869.88
2	369313.03	1387801.74
3	369210.87	1387763.72
4	369188.18	1387834.24
1	369295.14	1387869.88
Площадь 7997 кв.м		

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Контур №2

№	X	Y
1	369114.03	1388064.66
2	369184.49	1387845.66
3	369292.03	1387881.49
4	369232.67	1388107.86
1	369114.03	1388064.66
Площадь 27747 кв.м		

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Контур №3

№	X	Y
1	369225.09	1388136.89
2	369138.95	1388464.92
3	369010.96	1388347.31
4	369103.66	1388092.64
1	369225.09	1388136.89
Площадь 43571 кв.м		

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Контур №4

№	X	Y
1	369103.24	1388517.47
2	369080.52	1388536.63
3	369040.69	1388676.74
4	368831.68	1388635.45
5	368987.38	1388411.09

1	369103.24	1388517.47
Площадь 38005 кв.м		

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Контур №5

№	X	Y
1	369032.49	1388705.67
2	368956.16	1388973.25
3	368724.04	1388927.47
4	368820.65	1388663.69
1	369032.49	1388705.67
Площадь 62772 кв.м		

ЧАСТЬ 2.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ