



344018, Ростовская обл, г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, дом № 117, офис 25А, info@archidon.ru
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22366 от 23 июня 2022 г.
Свидетельство СРО проектные работы №П-019-26082009 от 13.12.2021 г.

**КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ОКТЯБРЬСКИЙ, П. ПЕРСИАНОВСКИЙ
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 61:28:0110101:1469)**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории.
Основная часть проекта планировки территории

19-05-2022-ПП.1

Том 1

Заказчик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Монолит-Юг»

Генеральный директор

Г.С. Кузьменко

Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

г. Ростов-на-Дону

2022

1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
19-05-2022-ПП.1.С	1.Содержание тома	1
19-05-2022-ПП.1.С	1.1.Состав проектной документации	2
19-05-2022-ПП.1.С	1.2.Справка главного архитектора проекта	3
19-05-2022-ПП.1	2.Раздел. Положения по планировке территории (основная часть)	4
19-05-2022-ПП.1	2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории.	5
19-05-2022-ПП.1	2.2. Положения об очередности планируемого развития территории	13
19-05-2022-ПП.1.ГР	3.Раздел. Графическая часть по планировке территории (основная часть)	19
19-05-2022-ПП.1 (лист 1)	Чертеж планировки территории: красные линии, границы существующих элементов планировочной структуры М 1:1000	20

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

19-05-2022-ПП.1.С

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Богомазюк			10.22
ГАП		Линник			10.22
Проверил		Жабина			10.22

Основная часть проекта
планировки территории

Стадия	Лист	Листов
ППМ	1	20
ООО «АрхиДон»		

СОСТАВ ПРОЕКТА

по корректировке «Проекта планировки и межевания земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, п. Персиановский (кадастровый номер 61:28:0110101:1469)»

Обозначение документа	Наименование документа	шифр
Основная (утверждаемая) часть		
Том 1	Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	19-05-2022-ПП.1
Том 2	Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	19-05-2022-ПМ.1
Материалы по обоснованию		
Том 3	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	19-05-2022-ПП.2
Том 4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	19-05-2022-ПМ.2
Том 5	Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	19-05-2022-ПП/ПМ. ИД

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: Проекта планировки и межевания земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, п.Персиановский (кадастровый номер 61:28:0110101:1469), соответствуют нормативным требованиям, положениям утвержденной документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

						19-05-2022-ПП.1.С	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

**2. РАЗДЕЛ. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

						19-05-2022-ПП.1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

2.1. 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
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории	га	11,1842	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:	га	9,7844	
	зоны жилого назначения;	га	5,8588	
	зоны общественно-делового назначения	га	1,5906	
	зоны коммунальной инфраструктуры	га	0,0711	
	территории общего пользования.	га	2,2639	
	Площадь территории в границах элементов улично-дорожной сети	га	1,4050	
	Квартал №1	га	2,3800	
	зоны жилого назначения;	га	2,0661	
	зоны коммунальной инфраструктуры		0,0107	
	территории общего пользования.	га	0,3032	
	Квартал №2	га	2,7593	
	зоны жилого назначения;	га	2,0899	
	зоны коммунальной инфраструктуры	га	0,0072	
	территории общего пользования.	га	0,6622	
	Квартал №3	га	3,4029	
	зоны жилого назначения;	га	1,7028	
	зоны общественно-делового назначения	га	0,9973	
	зоны коммунальной инфраструктуры	га	0,0170	
	территории общего пользования.	га	0,6858	
	Квартал №4	га	1,2422	
	зоны общественно-делового назначения	га	0,5933	
	зоны коммунальной инфраструктуры	га	0,0362	
	территории общего пользования.	га	0,6127	
2.	Площадь территории общего пользования, в т.ч:	га	3,6637	
	в границах элементов планировочной структуры	га	2,2639	
	в границах элементов улично-дорожной сети	га	1,3998	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	1,8539	

	улицы, дороги, проезды.	га	1,8098	
	Квартал №1	га	0,3032	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,1285	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,1747	
	Квартал №2	га	0,6622	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,4262	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,2360	
	Квартал №3	га	0,6858	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,3149	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,3709	
	Квартал №4	га	0,6127	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,5393	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,0734	
	в границах элементов улично-дорожной сети	га	1,3998	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,4450	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,9548	
3	Из общей территории:	га	11,1842	
	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	7,5205	
	резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования в границах элементов планировочной структуры);	га	2,2639	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования за границами элементов планировочной структуры);	га	1,3998	
	Квартал №1	га	2,3800	
	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	2,0768	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования).	га	0,3032	
	Квартал №2	га	2,7593	
	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	2,0971	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования);	га	0,6622	
	Квартал №3	га	3,4029	
	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	2,7171	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования).	га	0,6858	
	Квартал №4	га	1,2422	

	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	0,6295	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования).	га	0,6127	
4.	Численность населения всего, в том числе:	человек	2138*	
	Квартал №1	человек	742*	
	Квартал №2	человек	783*	
	Квартал №3	человек	611*	
5.	Плотность населения всего, в том числе:	человек/га	190*	жилобеспеченность 35 кв.м/человека**
	Квартал №1	человек/га	312*	
	Квартал №2	человек/га	282*	
	Квартал №3	человек/га	174*	
6.	Площадь квартир всего, в том числе:	кв.м	73300*-79200*	
	Квартал №1	кв.м	25400*-27500*	
	Квартал №2	кв.м	26800*-29100*	
	Квартал №3	кв.м	21100*-22600*	
7.	Плотность жилого фонда всего, в том числе	кв.м/га	6638,15*	
	Квартал №1	кв.м/га	10886.48*	
	Квартал №2	кв.м/га	9875.54*	
	Квартал №3	кв.м/га	6097.99*	
8.	Коэффициент жилой застройки всего, в том числе		0.21*	
	Квартал №1		0.32*	
	Квартал №2		0.27*	
	Квартал №3		0.25*	
9.	Коэффициент плотности жилой застройки всего, в том числе		0.68*	
	Квартал №1		1.09*	
	Квартал №2		0.99*	
	Квартал №3		0.61*	
10.	Трансформаторные подстанции	4 объекта	-	
	Газораспределительные пункты	5 объектов	-	
	Канализационные насосные станции	2 объекта	-	
	Водопроводные насосные станции	2 объекта	-	
11.	Количество мест хранения автомобилей	машино-мест	301***	

Примечания:

*Технико-экономические показатели, будут уточнены на последующих этапах проектирования. Технико-экономические показатели могут быть изменены, в большую либо меньшую сторону, при этом обеспеченность проектируемой территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения должна соответствовать требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение» и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области..

** принято согласно заданию на проектирование

*** принято с запасом с учетом роста автомобилизации

Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	Кадастровый участок	Номер объекта по проекту	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, надземной части, кв.м, min-max	Площадь квартир, площадь встроенных помещений кв.м min-max	Площадь участка, кв.м	Население, человек,	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения									
Квартал №1									
1.	61:28:0110101:5756	1	многоквартирный жилой дом №1	5	1 000-1300*	3700-4000*	2519	108**	жилобеспеченность 35 кв.м/чел
2	61:28:0110101:5757	2	многоквартирный жилой дом № 2	5	1 400-1700*	5000-5300*	3894	145**	жилобеспеченность 35 кв.м/чел
3	61:28:0110101:5762	3	многоквартирный жилой дом № 3	5	500-800*	2000-2300*	2210	60**	жилобеспеченность 35 кв.м/чел
4	61:28:0110101:5763	4	многоквартирный жилой дом № 4	5	1 400-1700*	5000-5300*	3742	145*	жилобеспеченность 35 кв.м/чел
5	61:28:0110101:5764	5	многоквартирный жилой дом № 5	5	1 000-1300*	3700-4000*	2335,0	108*	жилобеспеченность 35 кв.м/чел

6	61:28:0110101:5765	6	многоквартирный жилой дом № 6	5	500-800*	2000-2300*	1830,0	60*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
7	61:28:0110101:5766	7	многоквартирный жилой дом № 7	5	1 200-1500*	4000-4300*	4131,0	116*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
Квартал №2									
8	61:28:0110101:5767	8	многоквартирный жилой дом № 8	5	1 000-1300*	3600-3900*	2682,0	105*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
9	61:28:0110101:5768	9	многоквартирный жилой дом № 9	5	1 000-1300*	3600-3900*	2494	105*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
10	61:28:0110101:5769	10	многоквартирный жилой дом № 10	5	1100-1400*	4000-4300*	2890	120*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел

11	61:28:0110101:5770	11	многоквартирный жилой дом № 11	5	900-1200*	3800-4100*	2411	109*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
12	61:28:0110101:5771	12	многоквартирный жилой дом № 12	5	900-1200*	3800-4100*	2667	109*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
13	61:28:0110101:5772	13	многоквартирный жилой дом № 13	5	1100-1400*	4100-4400*	3015	120*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
14	61:28:0110101:5773	14	многоквартирный жилой дом № 14	5	600-750*	2000-2300*	2377	58*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
15	61:28:0110101:5774	15	многоквартирный жилой дом № 15	5	600-750*	1900-2100*	2363	57*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел

Квартал №3

16	61:28:0110101:5775	16	многоквартирный жилой дом № 16	5	900-1200*	3800-4100*	2799	109*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
----	--------------------	----	-----------------------------------	---	-----------	------------	------	------	---

17	61:28:0110101:5776	17	многоквартирный жилой дом № 17	5	1700-2000*	6200-6500*	4849	180*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
18	61:28:0110101:5777	18	многоквартирный жилой дом № 18	5	1200-1500*	4000-4300*	2977	116*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
19	61:28:0110101:5778	19	многоквартирный жилой дом № 19 со встроенным объектом культурно- досуговой деятельности	5	1100-1400*	3500-3800* 200-350*	2900	101*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел
20	61:28:0110101:5779	20	многоквартирный жилой дом № 20	5	1000-1300*	3600-3900*	3503	105*	жилобеспече нность 35 кв.м/чел

Объекты зоны общественно-делового назначения

Квартал №3

21	61:28:0110101:5784	26	Автоматизин	1	50-100*	30,0**	1553		
22		27	Автомастерская	1	100-250*	70-200*			
23		28	Автомойка	1	25-45*	20-40*			

24	61:28:0110101:5783	29	Кафе	2	400-650*	350-600*	1592		
25	61:28:0110101:5785	30	Гостиница	2	400-700*	350-650*	1645		
26	61:28:0110101:5786	31	Дом коммунальных услуг	2	500-950*	800-1750*	2252		
27	3У17	32	Автосервис	2	150-250*	250-450*	2093		
28	61:28:0110101:5787	33	Офисное здание	2	200-500*	350-900*	838		

Квартал №4

29	61:28:0110101:5780	24	Торговый центр	2	500-1000	320**	2599		
30	61:28:0110101:5781	24.1	Магазин	2	300-700	100**	1075		

31	61:28:0110101:5782	24.2	Магазин	2	300-700*	100**	1631		
32	61:28:0110101:5758	25	Магазин, объект общественного питания	2	30-50*	20**	628		

Объекты коммунальной инфраструктуры

Квартал №1-4

33	ЗУ4	22	Трансформаторная подстанция				60		Технико-экономические показатели не устанавливаются. Необходимо е количество объектов и их технико-экономические показатели определить расчетным путем на последующих стадиях проектирования.
34	ЗУ7	22	Трансформаторная подстанция				36		
35	ЗУ9	22	Трансформаторная подстанция				25		
36	61:28:0110101:5783	22	Трансформаторная подстанция				1592		
37	ЗУ3	21	Газораспределительный пункт				47		
38	ЗУ6	21	Газораспределительный пункт				36		
39	ЗУ8	21	Газораспределительный пункт				42		
40	ЗУ10	21	Газораспределительный пункт				103		
	ЗУ15	21.1	Вводный газораспределительный пункт				362		

38	23.3, 23.4	Канализационные- насосные станции				
39	23.1, 23.2	Водопроводные насосные станции				

Примечания:

*Технико-экономические показатели указаны ориентировочно, будут уточнены на последующих этапах проектирования. Технико-экономические показатели могут быть изменены, в большую либо меньшую сторону, при этом обеспеченность проектируемой территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения должна соответствовать требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение» и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области

. ** Торговая площадь

2.2. Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	Када- стро- вый учас- ток	Номер объекта по проекту	Наименование объекта капитального строительства	Этапность развития территории	
				Проектирование	Строительство
1	2	3	4	5	6
1.	61:28:0110101:5756	1	многоквартирный жилой дом №1	1	1
2	61:28:0110101:5757	2	многоквартирный жилой дом № 2	1	1
3	61:28:0110101:5762	3	многоквартирный жилой дом № 3	1	1

4	61:28:0110101:5763	4	многоквартирный жилой дом № 4	1	1
5	61:28:0110101:5764	5	многоквартирный жилой дом № 5	1	1
6	61:28:0110101:5765	6	многоквартирный жилой дом № 6	1	1
7	61:28:0110101:5766	7	многоквартирный жилой дом № 7	1	1
8	61:28:0110101:5767	8	многоквартирный жилой дом № 8	2	2
9	61:28:0110101:5768	9	многоквартирный жилой дом № 9	2	2
10	61:28:0110101:5769	10	многоквартирный жилой дом № 10	2	2

					19-05-2022-ПП.1	Лист
						15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

11	61:28:0110101:5770	11	многоквартирный жилой дом № 11	2	2
12	61:28:0110101:5771	12	многоквартирный жилой дом № 12	2	2
13	61:28:0110101:5772	13	многоквартирный жилой дом № 13	2	2
14	61:28:0110101:5773	14	многоквартирный жилой дом № 14	2	2
15	61:28:0110101:5774	15	многоквартирный жилой дом № 15	2	2
16	61:28:0110101:5775	16	многоквартирный жилой дом № 16	3	3
17	61:28:0110101:5776	17	многоквартирный жилой дом № 17	3	3

					19-05-2022-ПП.1	Лист
						16
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

18	61:28:0110101:5777	18	многоквартирный жилой дом № 18	3	3
19	61:28:0110101:5778	19	многоквартирный жилой дом № 19 со встроенным объектом культурно-досуговой деятельности	3	3
20	61:28:0110101:5779	20	многоквартирный жилой дом № 20	3	3
21	61:28:0110101:5780	24	Торговый центр	4	4
22	61:28:0110101:5781	24.1	Магазин	4	4
23	61:28:0110101:5782	24.2	Магазин	4	4
24	61:28:0110101:5758	25	Магазин, объект общественного питания	4	4

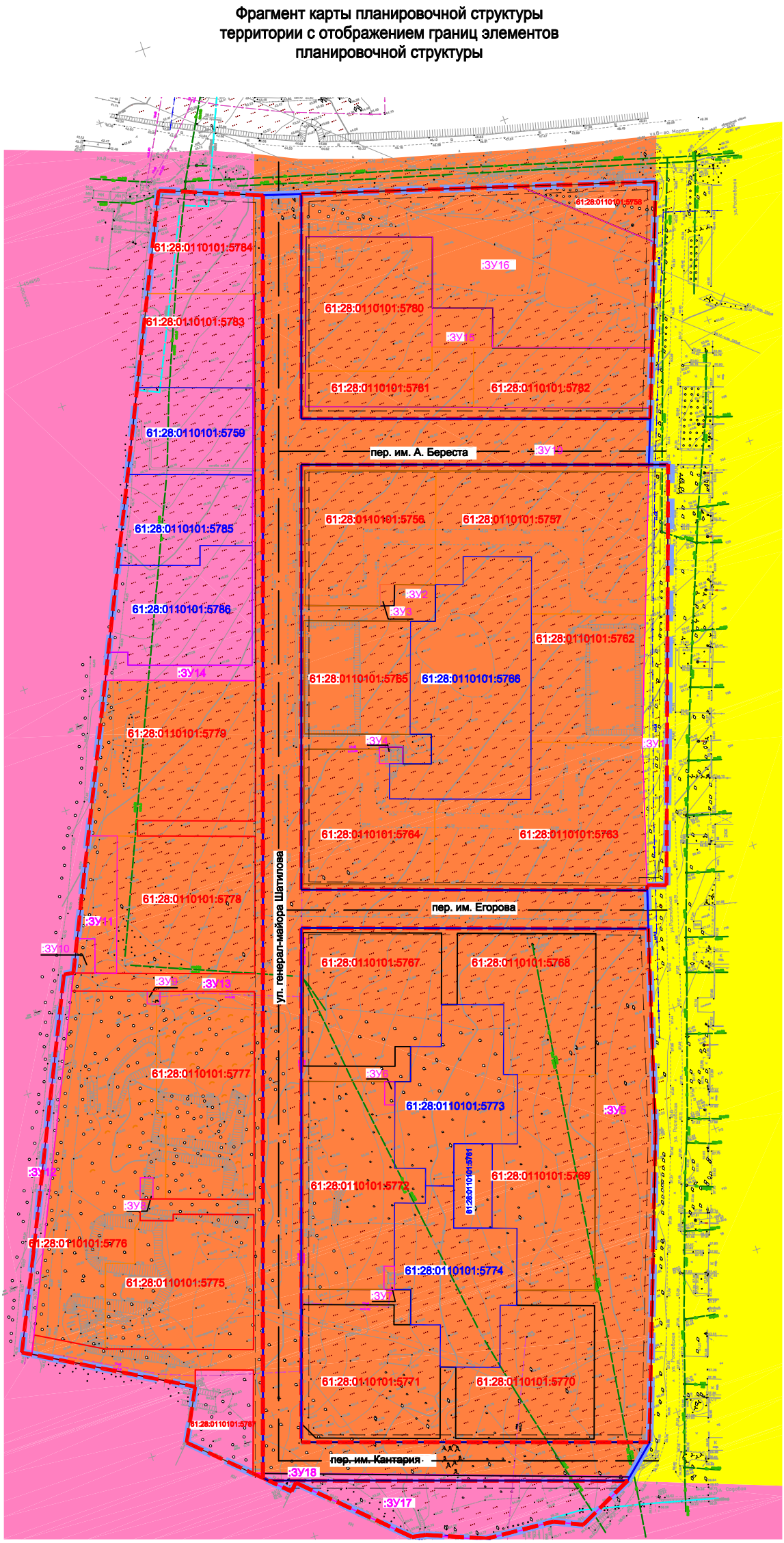
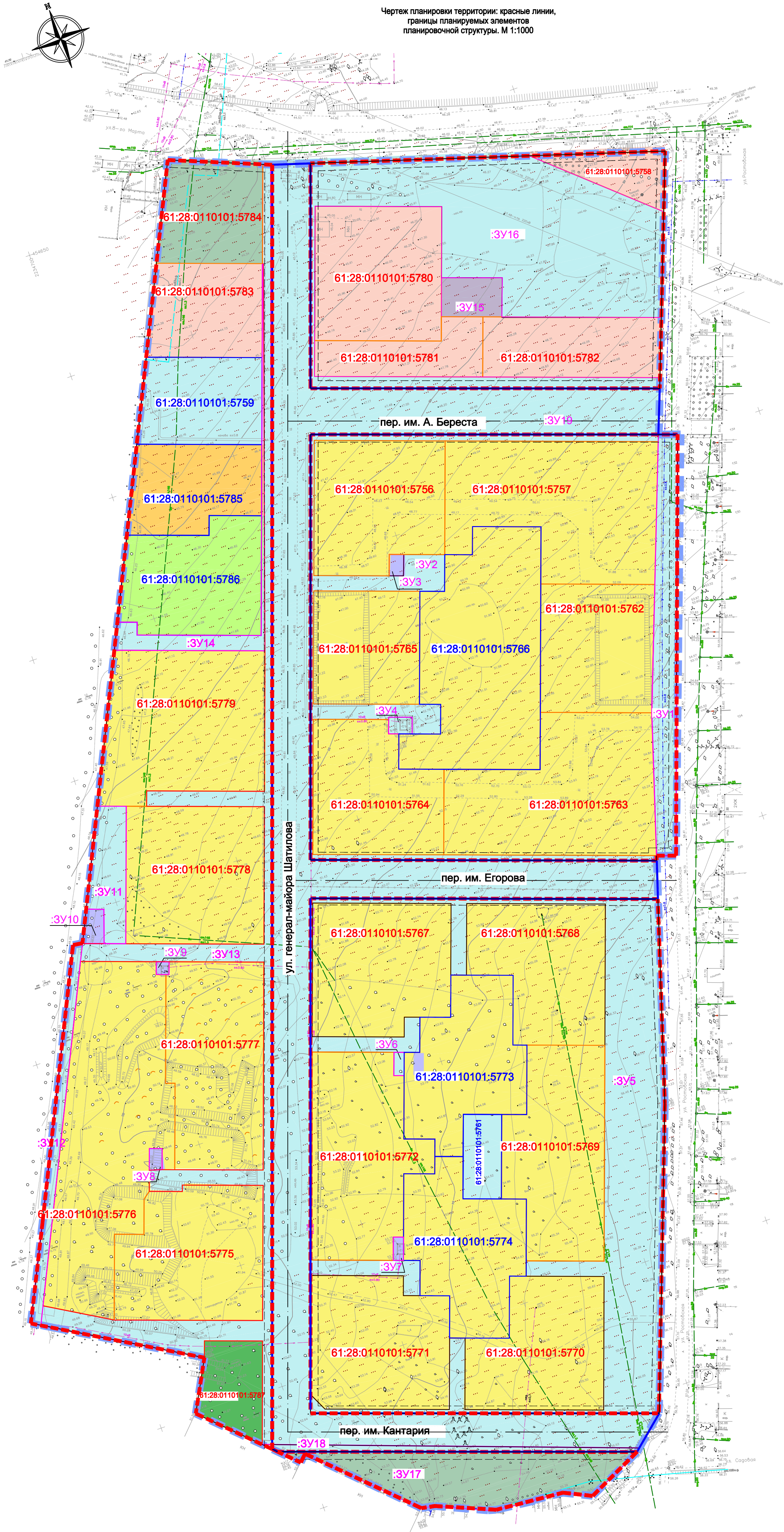
					19-05-2022-ПП.1	Лист
						17
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

25	61:28:0110101:5784	26	Автомагазин	4	4
26		27	Автомастерская	4	4
27		28	Автомойка	4	4
28	61:28:0110101:5783	29	Кафе	4	4
29	61:28:0110101:5785	30	Гостиница	4	4
30	61:28:0110101:5786	31	Дом коммунальных услуг	4	4
31	61:28:0110101:5788	32	Автосервис	4	4

32	61:28:0110101:5787	33	Офисное здание	4	4
33		22	Трансформаторная подстанция	1	1
34		22	Трансформаторная подстанция	2	2
35	ЗУ4	22	Трансформаторная подстанция	3	3
36	ЗУ7	22	Трансформаторная подстанция	4	4
37	61:28:0110101: 3У:9 5783	22	Трансформаторная подстанция	4	4
38		21	Газораспределительный пункт	1	1
39		21	Газораспределительный пункт	2	2
40	ЗУ3	21	Газораспределительный пункт	3	3
41	ЗУ6	21	Газораспределительный пункт	4	4
42	ЗУ8	21	Газораспределительный пункт	4	4
43	ЗУ10	21	Газораспределительный пункт	4	4
44	ЗУ15	21.1	Вводный газораспределительный пункт	1-4	1-4
45		23.3, 23.4	Канализационные насосные станции	1-4	1-4
46		23.1, 23.2	Водопроводные насосные станции	1-4	1-4

**3.РАЗДЕЛ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

					19-05-2022-ПП.1	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20



УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- ОДЗ-2 Зона смешанной и общественно-деловой застройки

УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проекта планировки территории
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- красная линия
- граница сохраняемых земельных участков
- граница изменяемых земельных участков
- граница образуемых земельных участков
- линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы образуемых земельных участков (среднеэтажная многоквартирная жилая застройка)
- границы образуемых земельных участков (магазины и объекты общественного питания)
- границы образуемых земельных участков (гостиничное обслуживание)
- границы образуемых земельных участков (бытовое обслуживание)
- границы образуемых земельных участков (деловое управление)
- границы образуемых земельных участков (объекты дорожного сервиса)
- границы образуемых земельных участков (коммунальное обслуживание)
- границы образуемых земельных участков (территории общего пользования: улично-дорожная сеть и благоустройство территории)

61:28:0110101:5766 -кадастровый номер сохраняемого земельного участка
61:28:0110101:5767 -кадастровый номер изменяемого земельного участка
ЗУ1 -условный номер образуемого земельного участка

						19-05-2022-ПП.1			
						Корректировка проекта планировки и межевания земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, п. Персиановский (кадастровый номер 61:28:0110101:1469)			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			10.22		ППМ	1	
Разраб.		Богмазюк			10.22				
Проверил		Жабина			10.22	Чертеж планировки территории: красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000			
Норм.контр.		Кныш			10.22	ООО "АрхиДон"			