

Perfect
Construction
Technologies



МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Москва //2023

Комплексное развитие территории, общей площадью 28,5 га, по адресу:

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ

Табл. 1

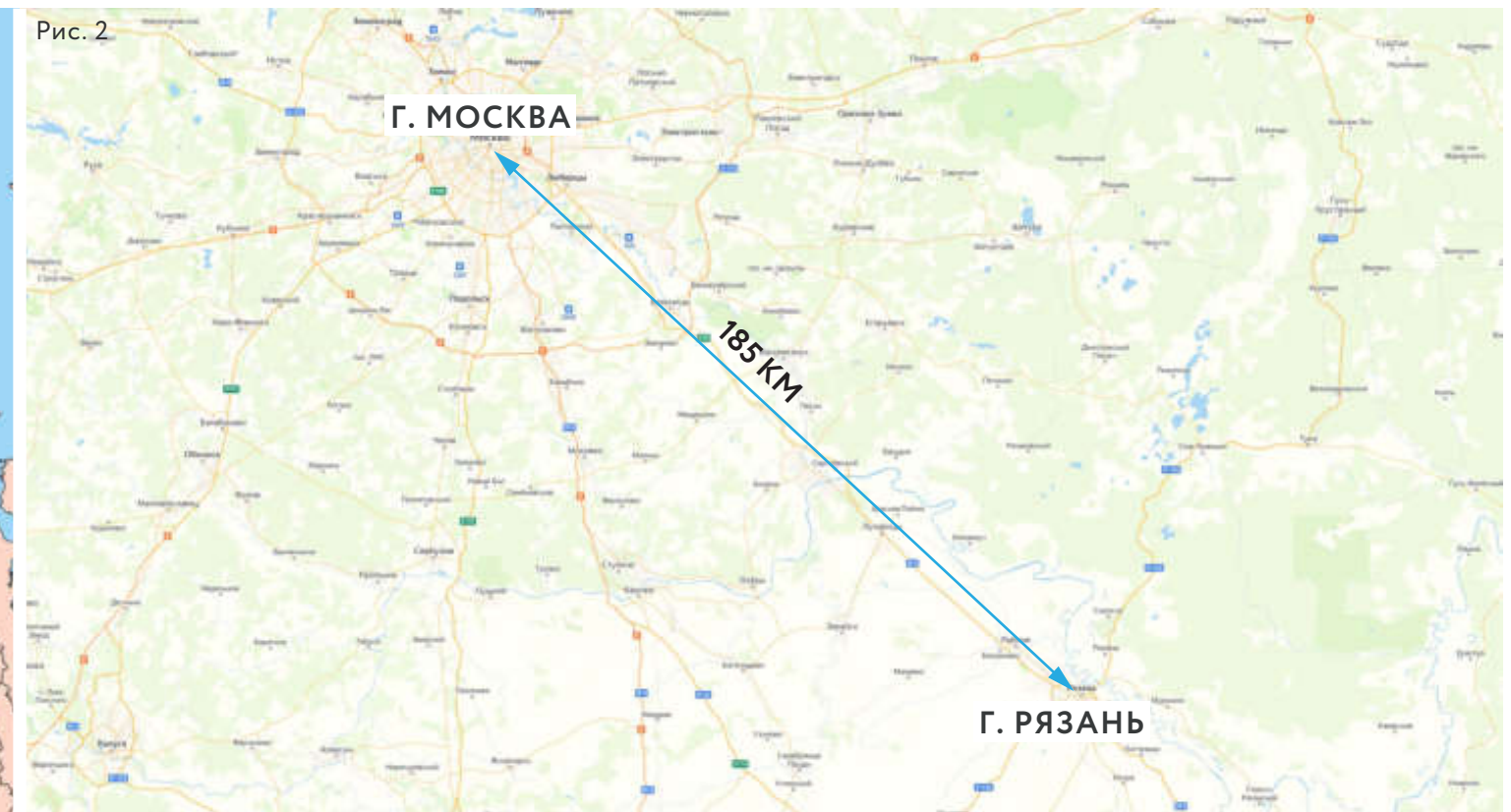
Сокращенное наименование	Полное наименование
г.	Город
ул.	Улица
обл.	Область
д.	Дом
кв.км	Квадратный километр
кв.м	Квадратный метр
га	Гектар
км	Километр
кв.м/чел.	Метр квадратный на человека
м	Метр
тыс.кв.м	Тысяч квадратных метров
S	Площадь
эт.	Этаж
чел.	Человек
ж/д станция	Железнодорожная станция
ЖК	Жилой комплекс
ДОУ	Дошкольное образовательное учреждение
м/м	Машиноместа
РНС	Разрешение на строительство
ПЗЗ	Правила землепользования и застройки
ст.	Статья
шт.	Штук
тыс.кв.м/га	Тысяч квадратных метров на гектар
тыс.руб./кв.м	Тысяч рублей за один квадратный метр
мес.	Месяц
ПСН	Помещение свободного назначения
ЗУ	Земельный участок
СМР	Строительно-монтажные работы
СПП	Суммарная поэтажная площадь
ГПЗУ	Градостроительный план земельного участка
Рис.	Рисунок
Табл.	Таблица
шт./мес.	Штук в месяц
млн.	Миллион
соц. объекты	Социальные объекты
тыс.руб	Тысяч рублей
стр.	Страница
ТУ	Технические условия

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ НА КАРТЕ РФ

Рис. 1



Рис. 2



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

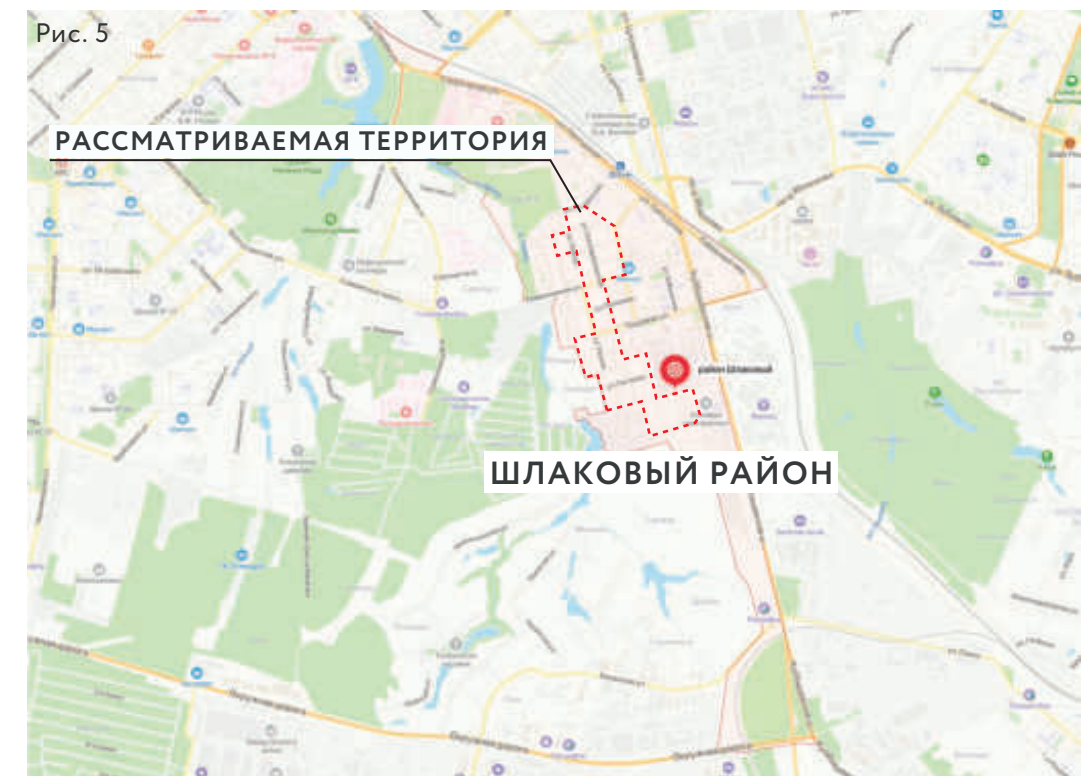
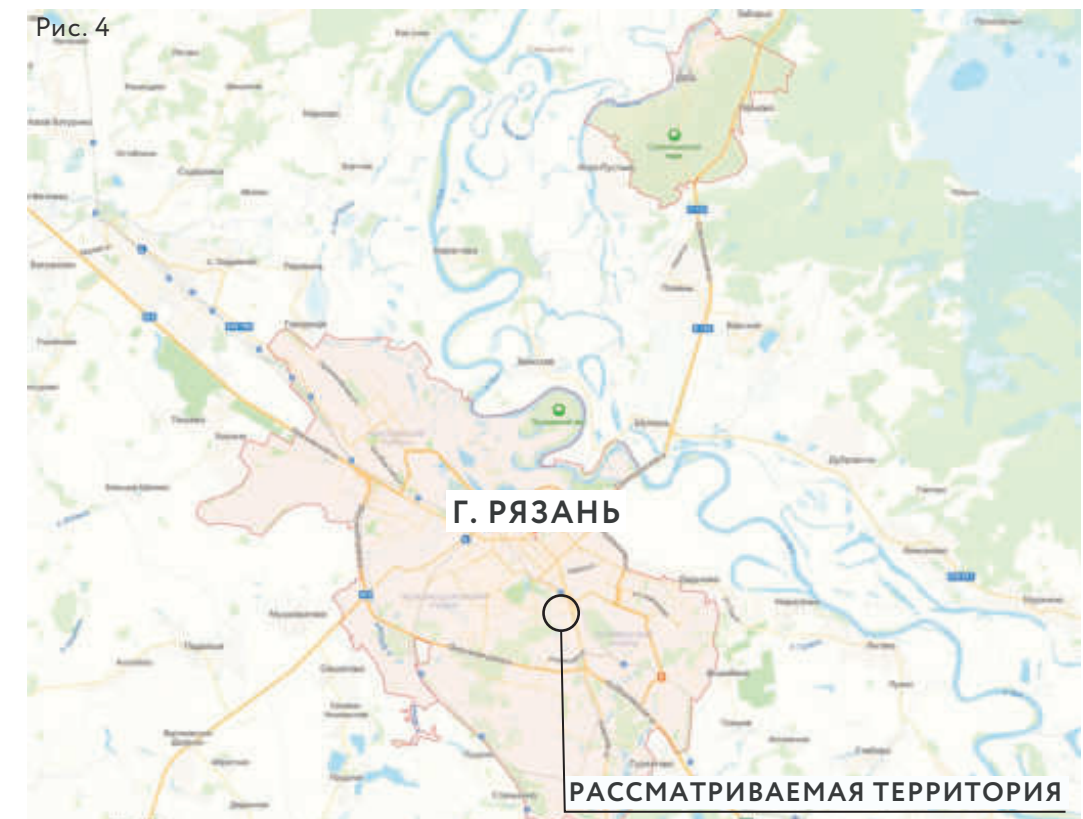


Рязанская область

— субъект Российской Федерации в европейской части России, входит в состав Центрального федерального округа. На севере граничит с Владимирской областью, на северо-востоке с Нижегородской областью, на востоке с Республикой Мордовия, на юго-востоке с Пензенской областью, на юге с Тамбовской и Липецкой областями, на западе с Тульской областью и на северо-западе — с Московской областью. Образована 26 сентября 1937 года. Административный центр — **город Рязань**. Площадь — 39 605 км². Население — 1 088 308 чел.

Рязань

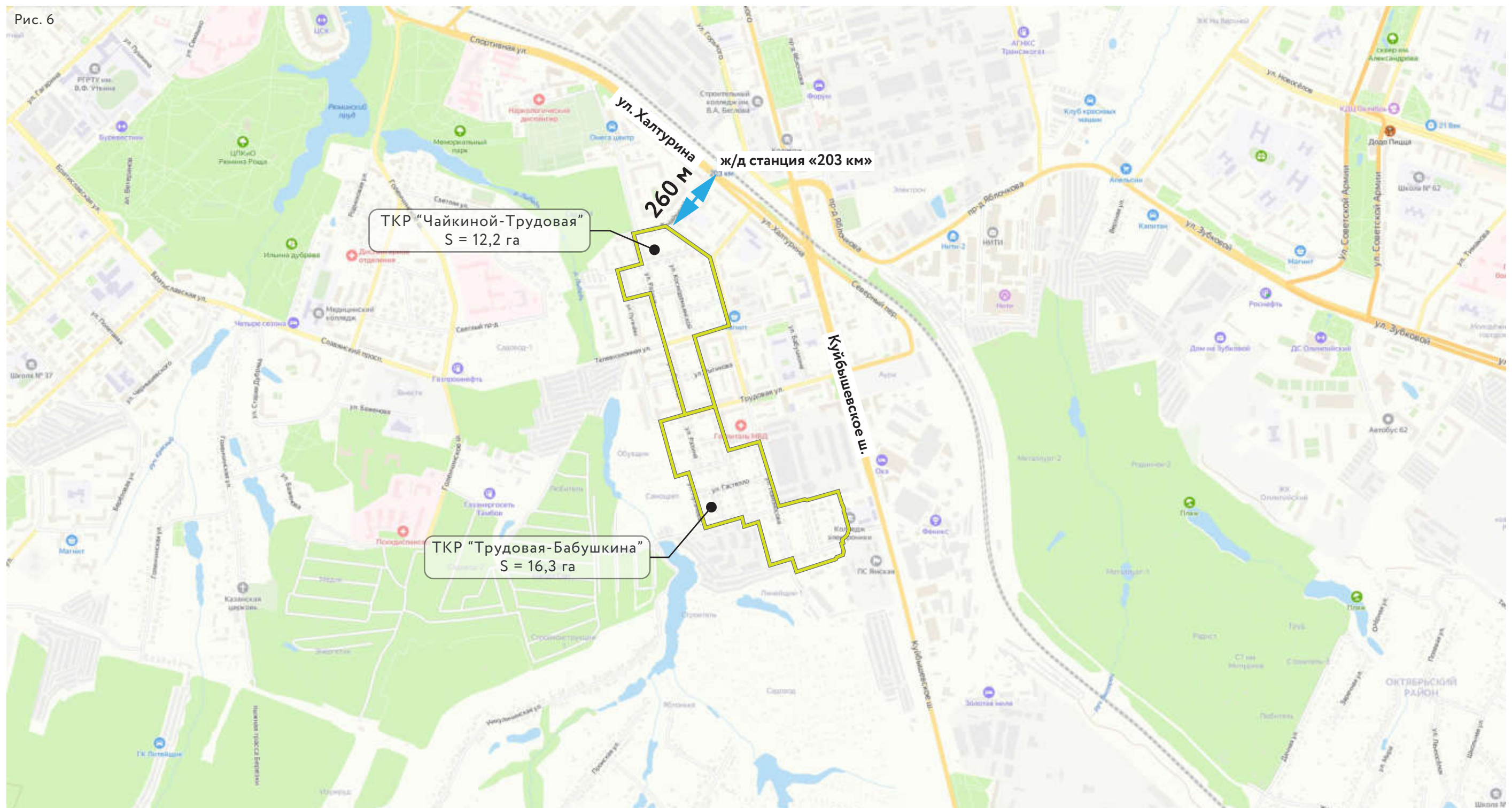
— (до 1778 года — Переяславль-Рязанский) — город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. С XIII по XVI век был столицей Великого княжества Рязанского. Входит в тридчатку крупнейших городов России. Площадь - 224,163 км². Население - 528 599 человек



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В Г. РЯЗАНЬ

Рис. 6



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая») (общей площадью 28,5 га)

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Рис. 7



Аварийное жилье по ул. Разина

Рис. 8



Аварийное жилье по ул. Разина

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Рис. 9



Аварийное жилье по ул. Декабристов


Комплексное развитие территории (КРТ) г. Рязань:

- общая площадь территории - 28,5 га
- объем нового строительства - 535,6 тыс. кв. м
- объем расселяемого жилищного фонда - 27,3 тыс. кв. м (в т.ч. признанного аварийным - 1,56 тыс. кв. м)
- сохраняемый жилищный фонд - 46,2 тыс. кв. м
- затраты на расселение жилищного фонда - 2,5 млрд. руб. (в т.ч. признанного аварийным - 140 млн. руб.)

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ (ОБЛЁТ ВЫПОЛНЕН НА 2023 г.)

Рис. 10



-  - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ (ОБЛЁТ ВЫПОЛНЕН НА 2023 г.)

Рис. 11



Рис. 12

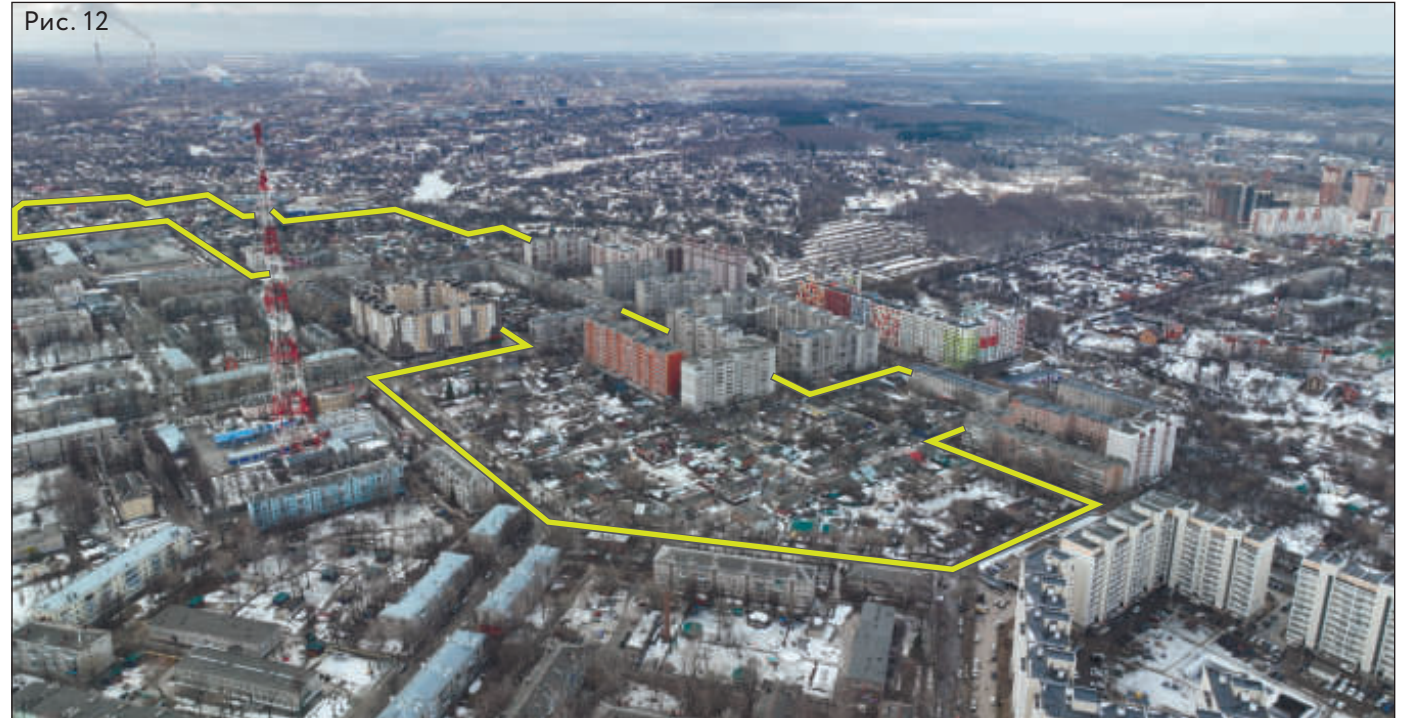


Рис. 13

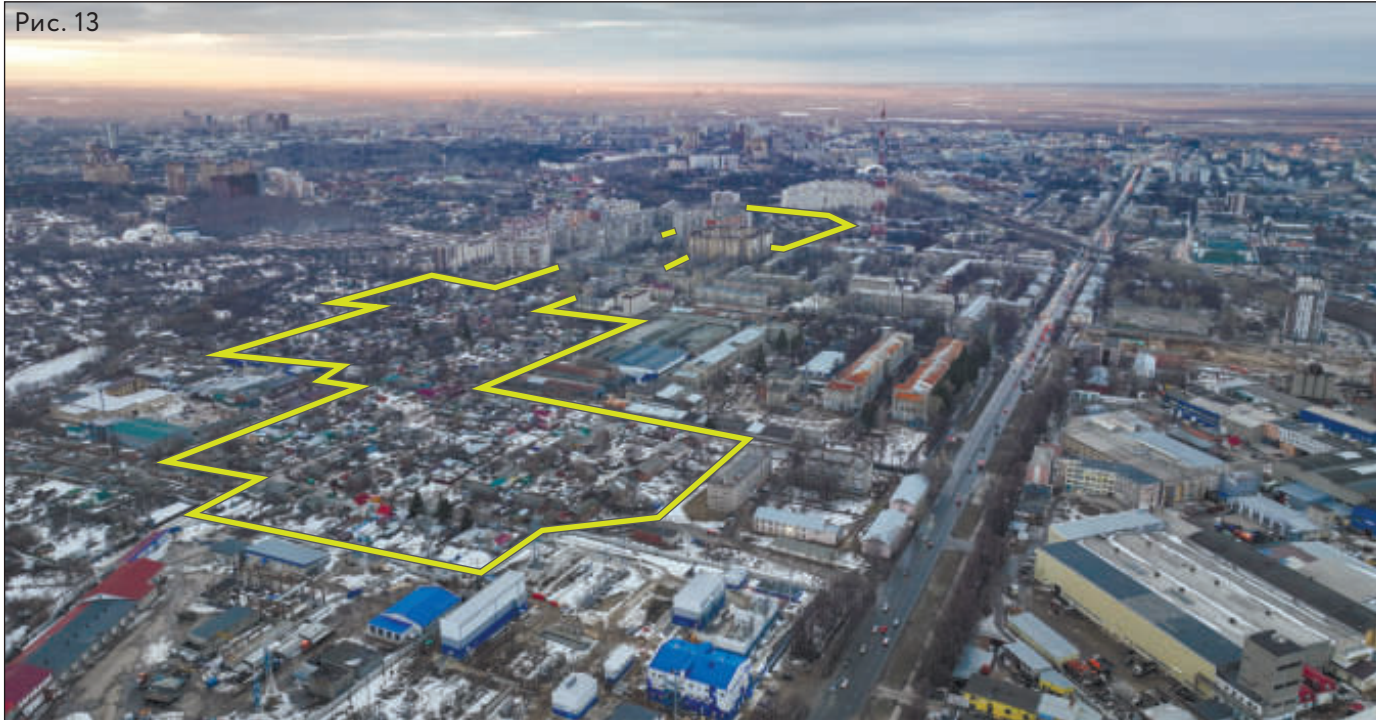


Рис. 14



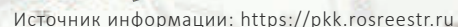
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

Рис. 15



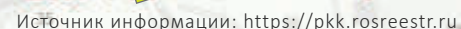
Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая») (общей площадью 28,5 га)



- [illegible]

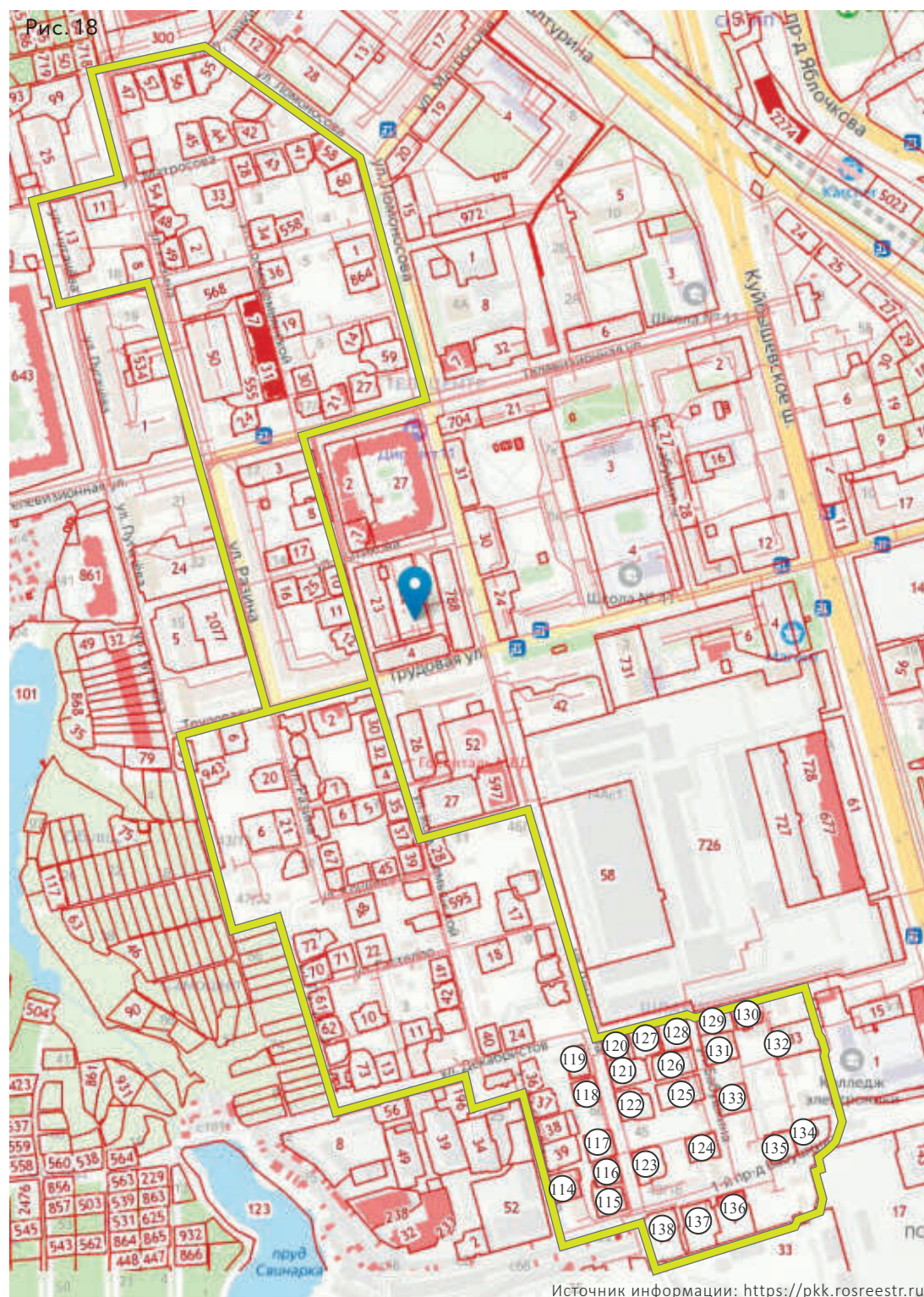
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)



- [illegible]

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ (окончание)



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru>

- | | | |
|---|--|---|
| <p>114 62:29:0090032:40
г. Рязань, ул. Космодемьянской, д. 61
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 844 кв. м.</p> <p>115 62:29:0090032:65
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 72/18
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 830 кв. м.</p> <p>116 62:29:0090032:50
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 70
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 600 кв. м.</p> <p>117 62:29:0090032:49
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 68
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 770 кв. м.</p> <p>118 62:29:0090032:47
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 64
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 592 кв. м.</p> <p>119 62:29:0090032:46
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 62/17
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 600 кв. м.</p> <p>120 62:29:0090032:30
г. Рязань, ул. Декабристов, д. 15/37
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 584 кв. м.</p> <p>121 62:29:0090032:43
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 39
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 1 008 кв. м.</p> <p>122 62:29:0090032:44
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 41
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 990 кв. м.</p> <p>123 62:29:0090032:45
г. Рязань, ул. Ломоносова, д. 47
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 959 кв. м.</p> <p>124 62:29:0090032:26
г. Рязань, ул. Бабушкина, д. 44
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 757 кв. м.</p> | <p>125 62:29:0090032:721
г. Рязань, ул. Бабушкина, д. 40
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 1 165 кв. м.</p> <p>126 62:29:0090032:25
г. Рязань, ул. Бабушкина, д. 38
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 1 031 кв. м.</p> <p>127 62:29:0090032:29
г. Рязань, ул. Декабристов, д. 13
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 800 кв. м.</p> <p>128 62:29:0090032:24
г. Рязань, ул. Бабушкина, д. 36/11
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 839 кв. м.</p> <p>129 62:29:0090032:66
г. Рязань, ул. Декабристов, д. 9/11
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 830 кв. м.</p> <p>130 62:29:0090032:702
г. Рязань, ул. Декабристов, д. 7
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 450 кв. м.</p> <p>131 62:29:0090032:20
г. Рязань, ул. Бабушкина, д. 13
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 998 кв. м.</p> <p>132 62:29:0090032:33
г. Рязань, ул. Декабристов, д. 5а
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 1 381 кв. м.</p> <p>133 62:29:0090032:22
г. Рязань, ул. Бабушкина, д. 17
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 852 кв. м.</p> <p>134 62:29:0090032:10
г. Рязань, 1-й проезд Бабушкина, д. 6
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 993 кв. м.</p> <p>135 62:29:0090032:11
г. Рязань, 1-й проезд Бабушкина, д. 8
Разрешенное использование:
- для многоэтажной жилой застройки
Площадь уточненная: 771 кв. м.</p> | <p>136 62:29:0090035:45
г. Рязань, 1-й проезд Бабушкина, д. 7
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 1 571 кв. м.</p> <p>137 62:29:0090035:46
г. Рязань, 1-й проезд Бабушкина, д. 9
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 1 495 кв. м.</p> <p>138 62:29:0090035:42
г. Рязань, 1-й проезд Бабушкина, д. 11
Разрешенное использование:
- обслуживание многоквартирного дома
Площадь уточненная: 1 599 кв. м.</p> |
|---|--|---|

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)

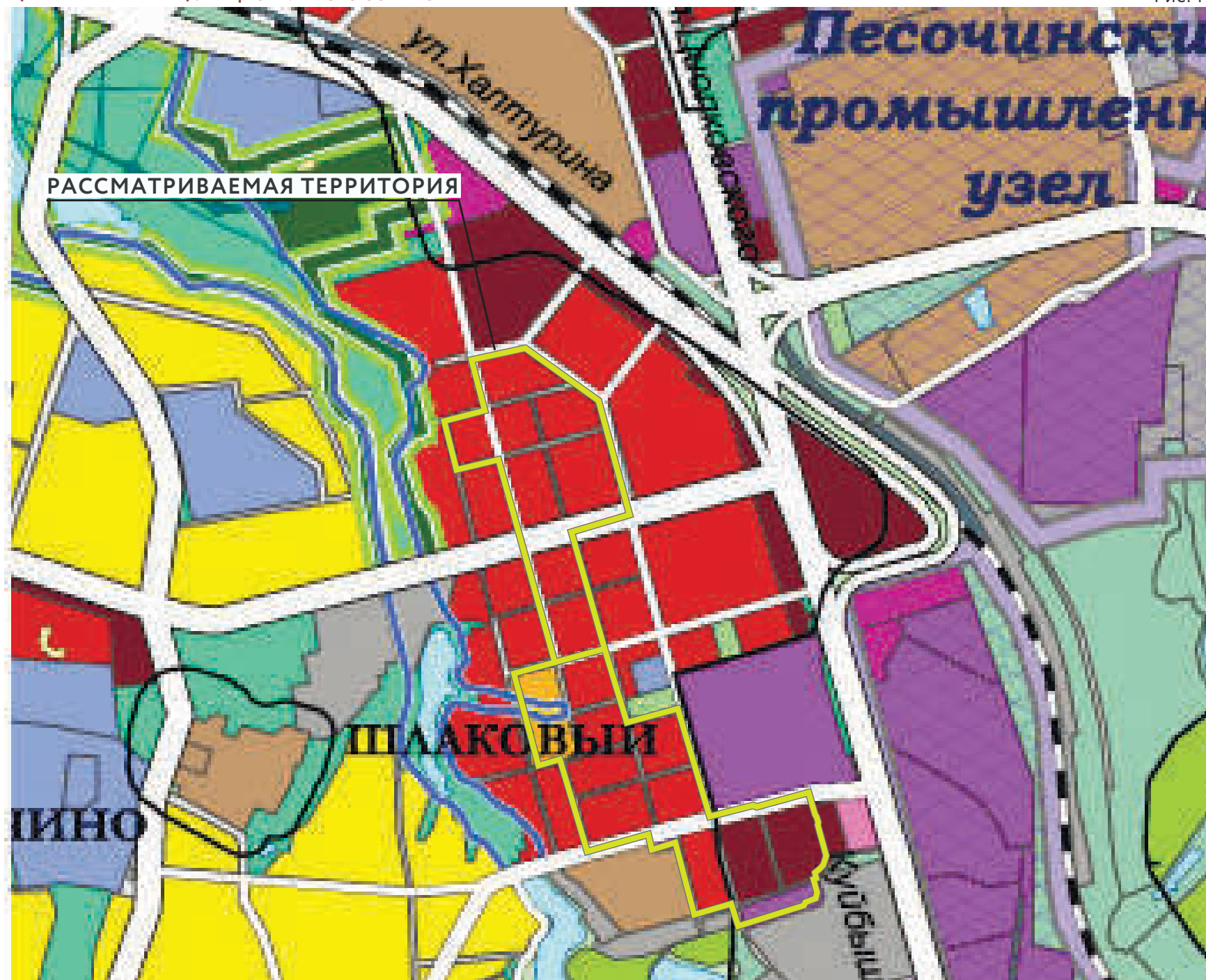
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая») (общей площадью 28,5 га)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА РЯЗАНЬ

УТВЕРЖДЕННЫЙ РЕШЕНИЕМ РЯЗАНСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА от 30.11.2006 № 794-III

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Рис. 19



Источник информации - официальный сайт Администрации г. Рязань:
<https://admrzn.ru/gorodskaya-sreda/upravlenie-gradostroitelstva-i-arhitektury/generalnyj-plan-ryazani/karty-shemy?ysclid=lg20cqij2x201906725>

Земельные участки расположены в функциональных зонах: зона застройки многоквартирными жилыми домами, зона застройки среднеэтажными жилыми домами, общественно жилые зоны, многофункциональные зоны делового, общественного и коммерческого назначения

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА РЯЗАНЬ

УТВЕРЖДЕННЫЙ РЕШЕНИЕМ РЯЗАНСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА от 30.11.2006 № 794-III

ФРАГМЕНТ КАРТЫ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Рис. 20



Согласно материалам Генерального плана г. Рязань, развитие транспортной инфраструктуры, в границах КРТ предусматривает:

- реконструкцию и расширение ул. Телевизионная, ул. Декабристов;
 - реконструкцию ул. Трудовая, ул. Ломоносова, ул. Разина.
- Улица Телевизионная и ул. Декабристов становятся магистральной улицей общегородского значения.

Источник информации - официальный сайт Администрации г. Рязань:
<https://admrzn.ru/gorodskaya-sreda/upravlenie-gradostroitelstva-i-arhitektury/generalnyj-plan-ryazani/karty-shemy?ysclid=lg20cqij2x201906725>

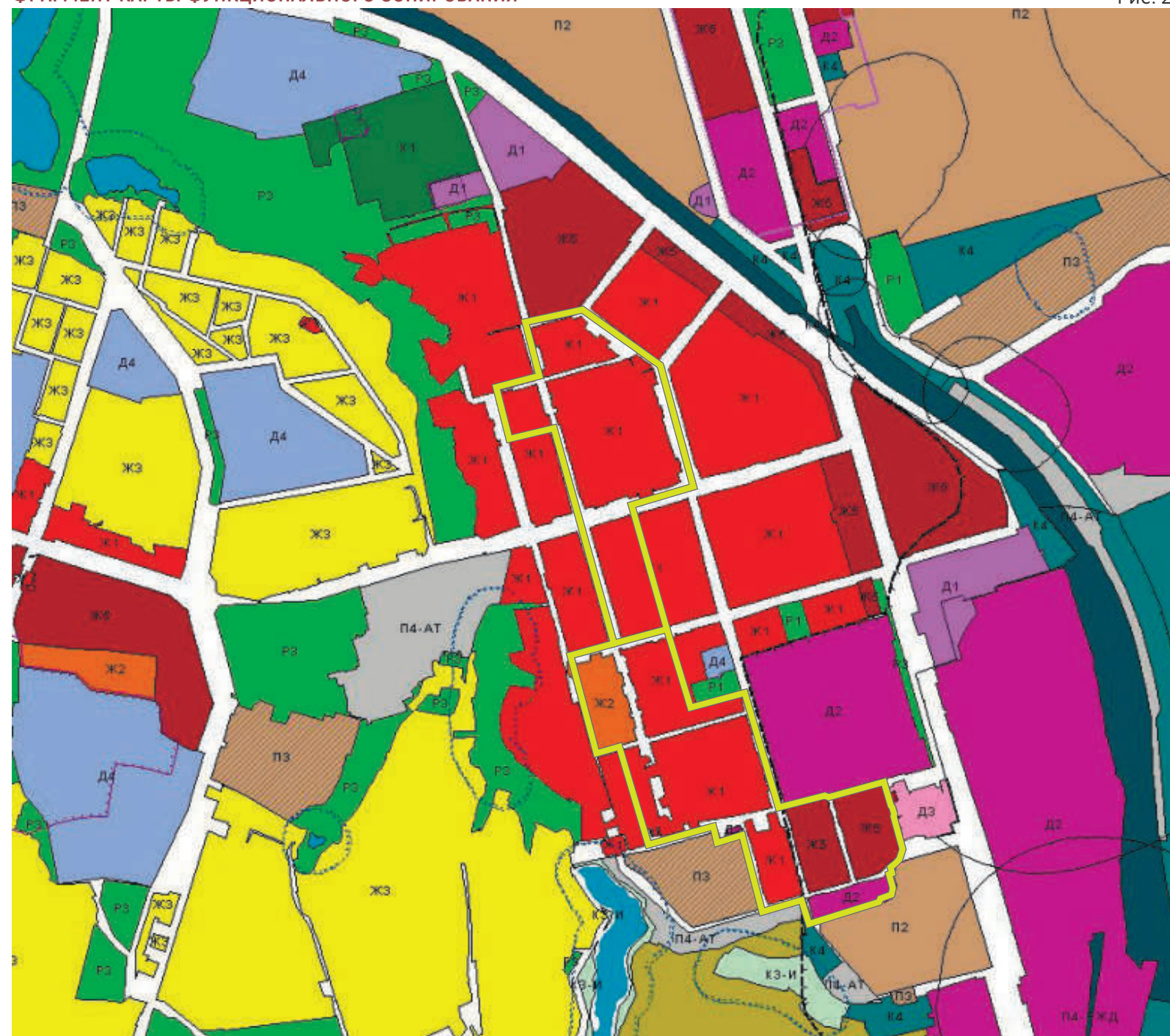
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая») (общей площадью 28,5 га)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. РЯЗАНЬ

УТВЕРЖДЕНЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ РЯЗАНСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ от 11.12.2008 г. № 897-II (по состоянию на 30.12.2022 г.)

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Рис. 21



Территориальные зоны

Жилые зоны

- Ж-1 Зона застройки многоквартирными жилыми домами (5-12 этажей и выше)
- Ж-2 Зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности (2-4 этажа)
- Ж-3 Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа)
- Ж-4 Зона общественно-жилой застройки исторического ядра города
- Ж-5 Зона общественно-жилой застройки

Общественно-деловые зоны

- Д-1 Зона административного и культурно-бытового обслуживания
- Д-2 Зона многофункционального делового, общественного и коммерческого назначения
- Д-3 Зона общеобразовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования
- Д-4 Зона специализированных лечебно-профилактических учреждений

Производственные и коммунально-складские зоны

- П-1 Зона предприятий I, II и III класса
- П-2 Зона предприятий IV и V класса
- П-3 Зона коммунально-складских организаций

Зоны объектов транспорта

- П-4 АТ Подзона объектов автомобильного транспорта
- П-4 ВТ Подзона объектов водного транспорта
- П-4 РЖД Подзона объектов железнодорожного транспорта

Рекреационные зоны

- Р-1 Зона спортивных комплексов и сооружений
- Р-2 Зона городских лесов и лесопарков
- Р-3 Зона городских парков, скверов, бульваров
- Р-4 Зона пляжей
- Р-5 Зона особо охраняемых природных территорий
- Р-6 Природно-рекреационная зона поймы р.р. Ока, Трубеж
- Р6-П Подзона природно-рекреационной зоны поймы р.р. Ока, Трубеж

Зоны сельскохозяйственного использования

- С-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СЖ-1 Зона садоводства и дачных участков

Зоны специального назначения

- К-1 Зона кладбищ
- К-2 Зона размещения отходов
- К-3В Подзона военных объектов
- К-3И Подзона иных режимных территорий
- К-4 Зона озеленения специального назначения

Источник информации - официальный сайт Администрации г. Рязань:
<https://adm.rzn.ru/gorodskaya-sreda/upravlenie-gradostroitelstva-i-arhitektury/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-v-ryazani>

Земельные участки расположены в функциональных зонах: зона застройки многоквартирными жилыми домами (5-12 эт. и выше), зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности (2-4 эт.), зона общественно-жилой застройки, зона многофункционального делового, общественного и коммерческого назначения

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. РЯЗАНЬ

УТВЕРЖДЕНЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ РЯЗАНСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ от 11.12.2008 г. № 897-II (по состоянию на 30.12.2022 г.)

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ж-1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (5-12 эт. и выше)

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов основной этажности от 5 до 12 этажей (с обязательным условием понижения этажности к границе с малоэтажной застройкой до 5 этажей). Допускается размещение отдельных жилых домов с этажностью более 12 этажей.

Средняя плотность застройки - 7 500 кв.м/га

NN пп	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования		
1.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
5.	Оказание услуг связи	3.2.3
6.	Бытовое обслуживание	3.3
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
9.	Магазины	4.4
10.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Условно разрешенные виды использования		
11.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
12.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
13.	Блокированная жилая застройка	2.3
14.	Хранение автотранспорта	2.7.1
15.	Дома социального обслуживания	3.2.1
16.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
17.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
18.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
19.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
20.	Религиозное управление и образование	3.7.2
21.	Государственное управление	3.8.1
22.	Представительская деятельность	3.8.2
23.	Деловое управление	4.1
24.	Рынки	4.3
25.	Банковская и страховая деятельность	4.5
26.	Общественное питание	4.6
27.	Гостиничное обслуживание	4.7
28.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
29.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
30.	Туристическое обслуживание	5.2.1

Предельные параметры застройки:

- Этажность - допускается размещение отдельных жилых домов с этажностью более 12 этажей.

- Плотность застройки - 8 500 кв.м/га

- Процент застройки - 60 %

Источник информации- официальный сайт
Администрации г. Рязань:
<https://admrzn.ru/gorodskaya-sreda/upravlenie-gra-dostroitelstva-i-arhitektury/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-v-ryazani>

Ж-2. Зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности (2-4 эт.)

Предназначена для размещения 2- 4-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков.

NN пп	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
3.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
4.	Оказание услуг связи	3.2.3
5.	Бытовое обслуживание	3.3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
8.	Магазины	4.4
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Условно разрешенные виды использования		
10.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
11.	Блокированная жилая застройка	2.3
12.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
13.	Хранение автотранспорта	2.7.1
14.	Дома социального обслуживания	3.2.1
15.	Общежития	3.2.4
16.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
17.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
18.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
19.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
20.	Религиозное управление и образование	3.7.2
21.	Государственное управление	3.8.1
22.	Деловое управление	4.1
23.	Общественное питание	4.6
24.	Гостиничное обслуживание	4.7
25.	Развлекательные мероприятия	4.8.1
26.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
27.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
28.	Туристическое обслуживание	5.2.1

Предельные параметры застройки:

- Этажность - 2-4 эт. (15 м)

- Плотность застройки - 5 000 кв.м/га

- Процент застройки - 60 %

Ж-5. Зона общественно-жилой застройки

Предназначена для размещения преимущественно объектов обслуживания районного значения и сочетающейся с ними жилой застройки вне зоны исторического ядра города.

NN пп	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2.	Блокированная жилая застройка	2.3
3.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
4.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
5.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
6.	Оказание услуг связи	3.2.3
7.	Бытовое обслуживание	3.3
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
9.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
10.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
11.	Парки культуры и отдыха	3.6.2
12.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
13.	Религиозное управление и образование	3.7.2
14.	Государственное управление	3.8.1
15.	Представительская деятельность	3.8.2
16.	Проведение научных исследований	3.9.2
17.	Деловое управление	4.1
18.	Магазины	4.4
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5
20.	Общественное питание	4.6
21.	Гостиничное обслуживание	4.7
22.	Автомобильные мойки	4.9.1.3
23.	Связь	6.8
24.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Условно разрешенные виды использования		
25.	Дома социального обслуживания	3.2.1
26.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
27.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
28.	Развлекательные мероприятия	4.8.1
29.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
30.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2

Предельные параметры застройки:

- Этажность - не установлено

- Плотность застройки - 8 500 кв.м/га

- Процент застройки - 60 %

Д2. Зона многофункционального делового, общественного и коммерческого назначения.

Предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и коммерческой сферы, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

NN пп	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
Основные виды разрешенного использования		
1.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
2.	Бытовое обслуживание	3.3
3.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
4.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
5.	Государственное управление	3.8.1
6.	Представительская деятельность	3.8.2
7.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
8.	Проведение научных исследований	3.9.2
9.	Проведение научных испытаний	3.9.3
10.	Деловое управление	4.1
11.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
12.	Рынки	4.3
13.	Магазины	4.4
14.	Банковская и страховая деятельность	4.5
15.	Общественное питание	4.6
16.	Гостиничное обслуживание	4.7
17.	Служебные гаражи	4.9
18.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
19.	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
20.	Автомобильные мойки	4.9.1.3
21.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
22.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
23.	Связь	6.8
24.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Условно разрешенные виды использования		
25.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
26.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
27.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
28.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
29.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
30.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
31.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
32.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
33.	Религиозное управление и образование	3.7.2

Предельные параметры застройки:

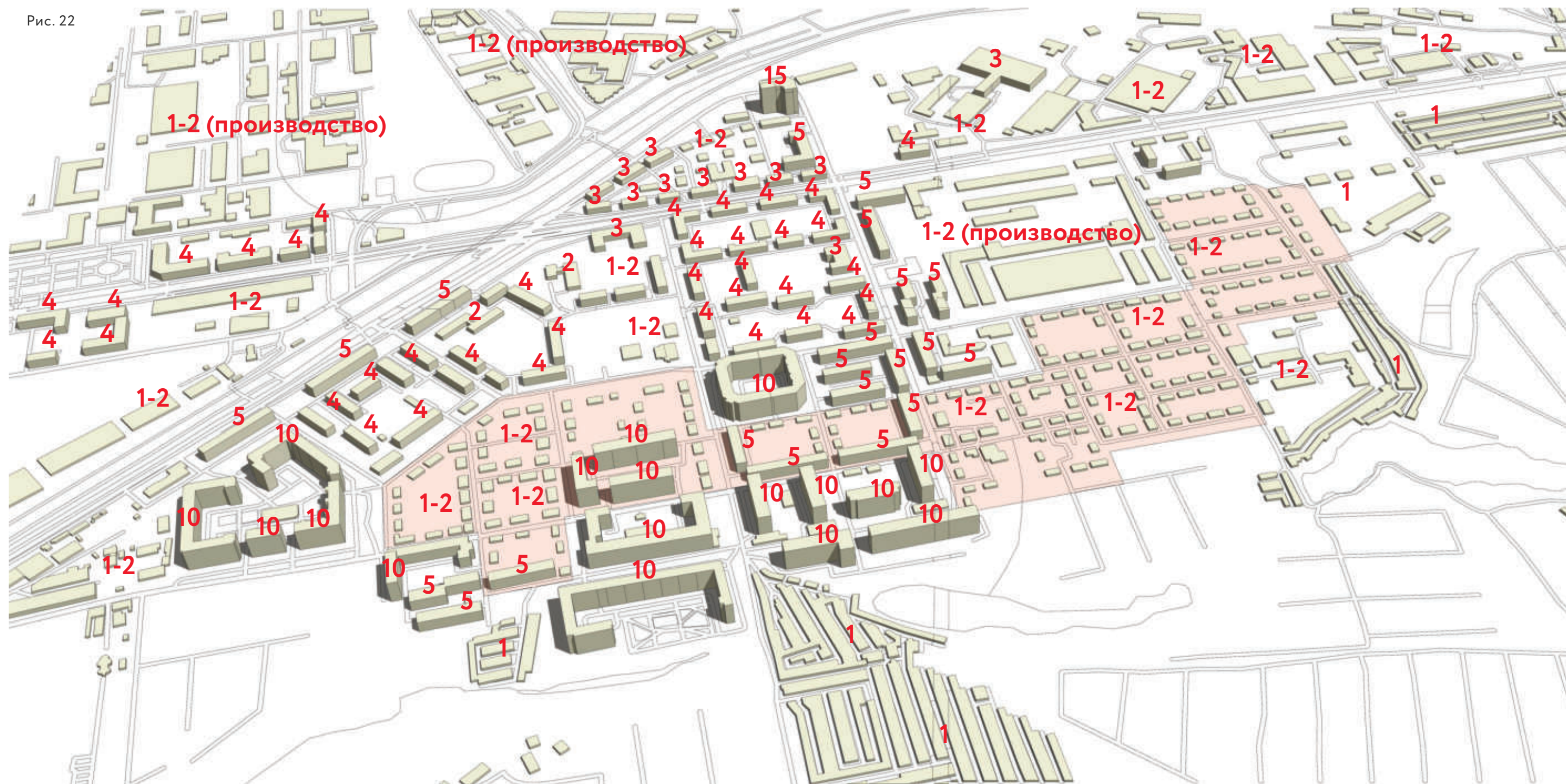
- Этажность - не установлено

- Плотность застройки - 7 500 кв.м/га

- Процент застройки - 50 %

АНАЛИЗ ВЫСОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

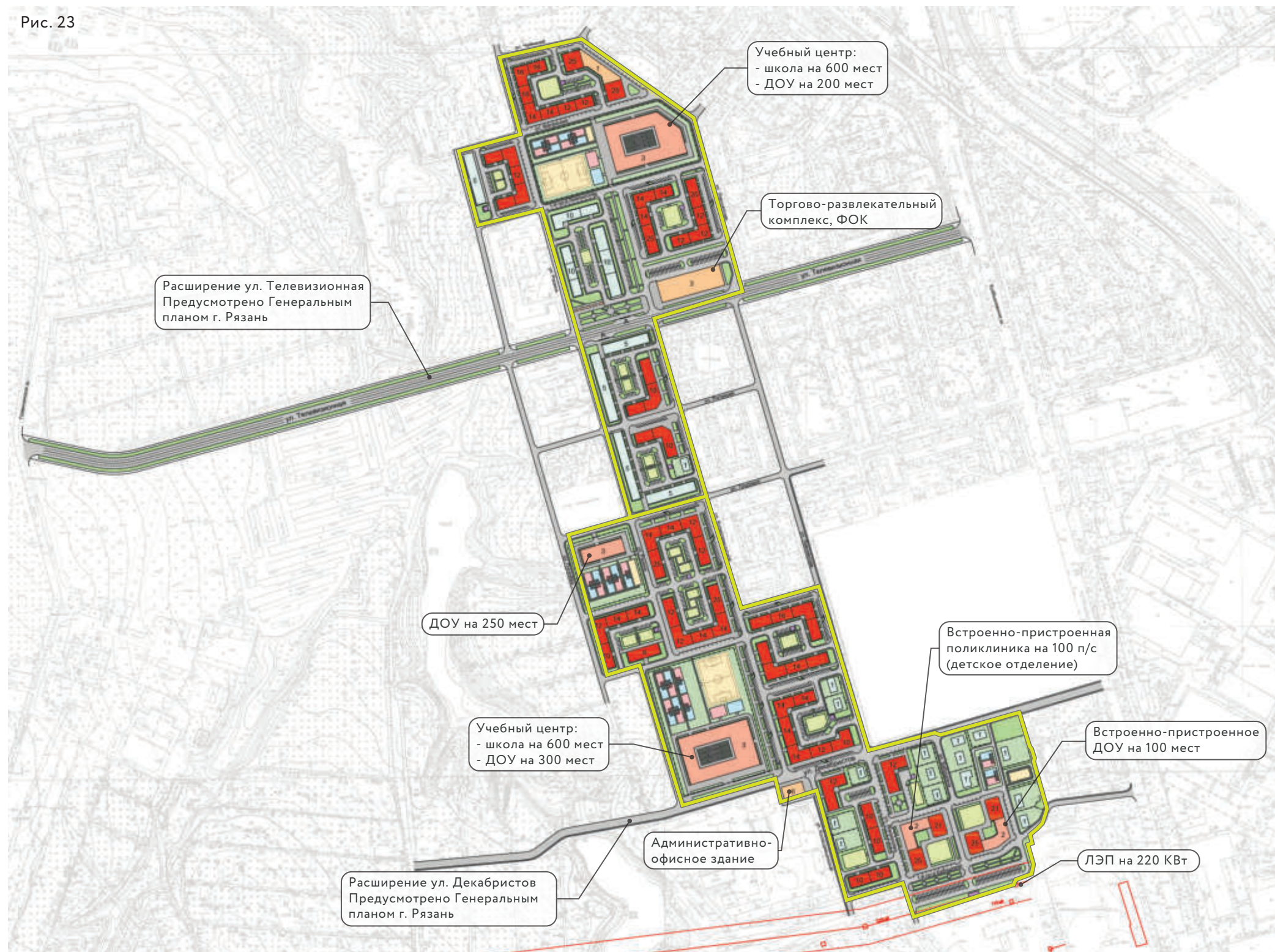
Рис. 22



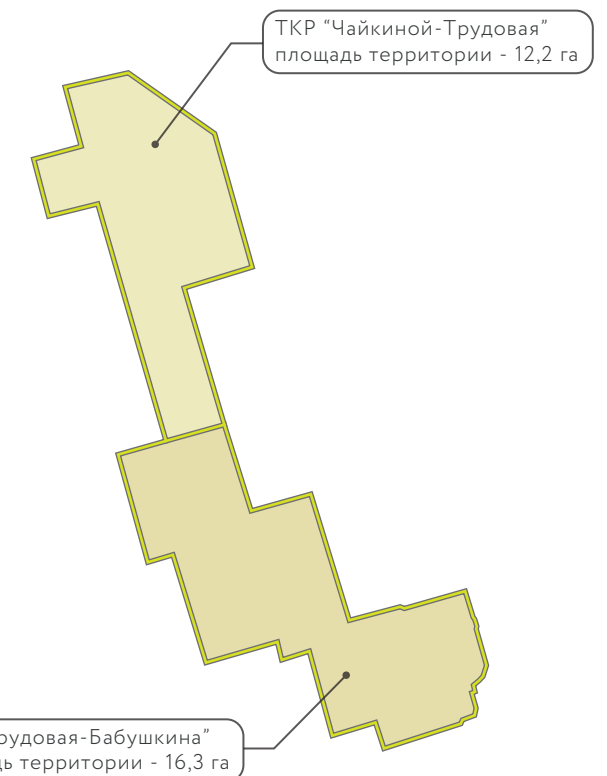
Условные обозначения:
5 - этажность

ЭСКИЗНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ

Рис. 23



- Проектируемая жилая застройка
- Проектируемая общественная застройка
- Проектируемая социальная застройка
- Проектируемая инженерная инфраструктура
- Сохраняемая застройка
- Благоустройство и озеленение
- Детские игровые площадки



- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая») (общей площадью 28,5 га)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Табл. 2

№ п/п	Наименование	Показатель			Примечание
		ТКР «Чайкиной-Трудовая»	ТКР «Трудовая-Бабушкина»	ВСЕГО	
1	Площадь участка	12,2 га	16,3 га	28,5 га	Исходные данные
2	Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен, в т.ч.:	251 677 кв. м	375 160 кв. м	626 837 кв. м	Сумма жилой и нежилой СПП. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен к общей площади жилой застройки (фонда) принимать в расчетах в зависимости от конкретного типа застройки (определяется заданием на проектирование), для целей отчета для жилой застройки принимаем — 0,93 (СНиП 31-06-2009 и СП 118.13330.2022, СНиП 31-06-2009)
3	СПП жилая, в т.ч.:	213 301 кв. м	324 744 кв. м	538 045 кв. м	Жилая СПП. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен к общей площади жилой застройки (фонда) принимать в расчетах в зависимости от конкретного типа застройки (определяется заданием на проектирование), для целей отчета для жилой застройки принимаем — 0,93 (СНиП 31-06-2009 и СП 118.13330.2022, СНиП 31-06-2009)
4	- новое строительство	164 914 кв. м	323 454 кв. м	488 368 кв. м	-
5	- сохраняемая застройка	48 387 кв. м	1 290 кв. м	49 677 кв. м	-
6	СПП нежилая, новое строительство	38 376 кв. м	50 416 кв. м	88 792 кв. м	Нежилая СПП. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от суммарной поэтажной площади застройки в габаритах наружных стен к общей площади застройки (фонда) принимать в расчетах в зависимости от конкретного типа застройки (определяется заданием на проектирование), для целей отчета для жилой застройки принимаем — 0,93 (СНиП 31-06-2009 и СП 118.13330.2022, СНиП 31-06-2009) Проектное решение (первый этаж нежилой)
7	Общая площадь (ГВС), в т.ч.:	233 650 кв. м	348 190 кв. м	581 840 кв. м	Сумма общей наземной и подземной площадей. Порядок определения проектной площади регламентируется СП 54.13330.2022. Площадь этажа измеряют между внутренними поверхностями наружных стен на высоте от нуля до 1,10 м от уровня пола, при наклонных наружных стенах - на уровне пола (без учета плинтусов). В площадь этажа включают площади балконов, лоджий, галерей, террас и веранд, внутренних перегородок и стен, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа
8	Общая площадь (ГВС) жилая, в т.ч.:	198 370 кв. м	302 012 кв. м	500 382 кв. м	Наземная часть жилой застройки
9	- новое строительство	153 370 кв. м	300 812 кв. м	454 182 кв. м	-
10	- сохраняемая застройка	45 000 кв. м	1 200 кв. м	46 200 кв. м	-
11	Общая площадь (ГВС) нежилая, новое строительство, в т.ч.:	35 280 кв. м	46 178 кв. м	81 458 кв. м	Наземная часть нежилой застройки
12	- нежилые помещения на 1 этаже	13 700 кв. м	18 550 кв. м	32 250 кв. м	Площадь нежилых помещений на первых этажах жилой застройки (новое строительство)
13	- ДОУ	4 000 кв. м	13 000 кв. м	17 000 кв. м	-
14	- школа	8 280 кв. м	8 280 кв. м	16 560 кв. м	-
15	- торговый центр, ФОК	9 300 кв. м	-	9 300 кв. м	-
16	- поликлиника	-	3 000 кв.м	3 000 кв. м	Поликлиника детское отделение на 100 п/с (встроено-пристроенная)
17	- административно-офисное здание	-	3 348 кв.м	3 348 кв. м	-
18	Жилые помещения (квартиры), в т.ч.:	144 810 кв. м	219 593 кв. м	364 403 кв. м	Площадь жилых помещений (квартир) – это продаваемая жилая площадь, рассчитывается как $K=0,73$ перехода от общей площади (жилой) к площади квартир
19	- новое строительство	111 960 кв. м	219 593 кв. м	331 553 кв. м	-
20	- сохраняемая застройка	32 850 кв. м	-	32 850 кв. м	-
21	ДОУ	200 мест	650 мест	850 мест	Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа г. Рязань (п. 4.2) по демографии (76 мест/1000 жит - исходные данные)
22	Школа	600 мест	600 мест	1 200 мест	Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа г. Рязань (п. 4.2) 165 мест/1000 жит (100 мест/1000 жит - исходные данные)
23	Население	4 266 человек	6 495 человек	10 761 человек	50 кв.м жилой площади СПП на 1 чел.
24	Паркинг плоскостной (по нормативу)	853 м/м	1 299 м/м	2 152 м/м	Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа г. Рязань (п.293) 200 м/м на 1000 жит.
25	Этажность / Высотность	25 эт. / 80 м	25 эт. / 80 м	25 эт. / 80 м	Проектное решение
26	Плотность	20,53 тыс. кв. м/га	23,02 тыс. кв. м/га	22,0 тыс. кв. м/га	Расчетный показатель = СПП в ГНС / Суч в га

3-D ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

Рис. 24



3-D ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

Рис. 25



3-D ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

Рис. 26



3-D ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

Рис. 27



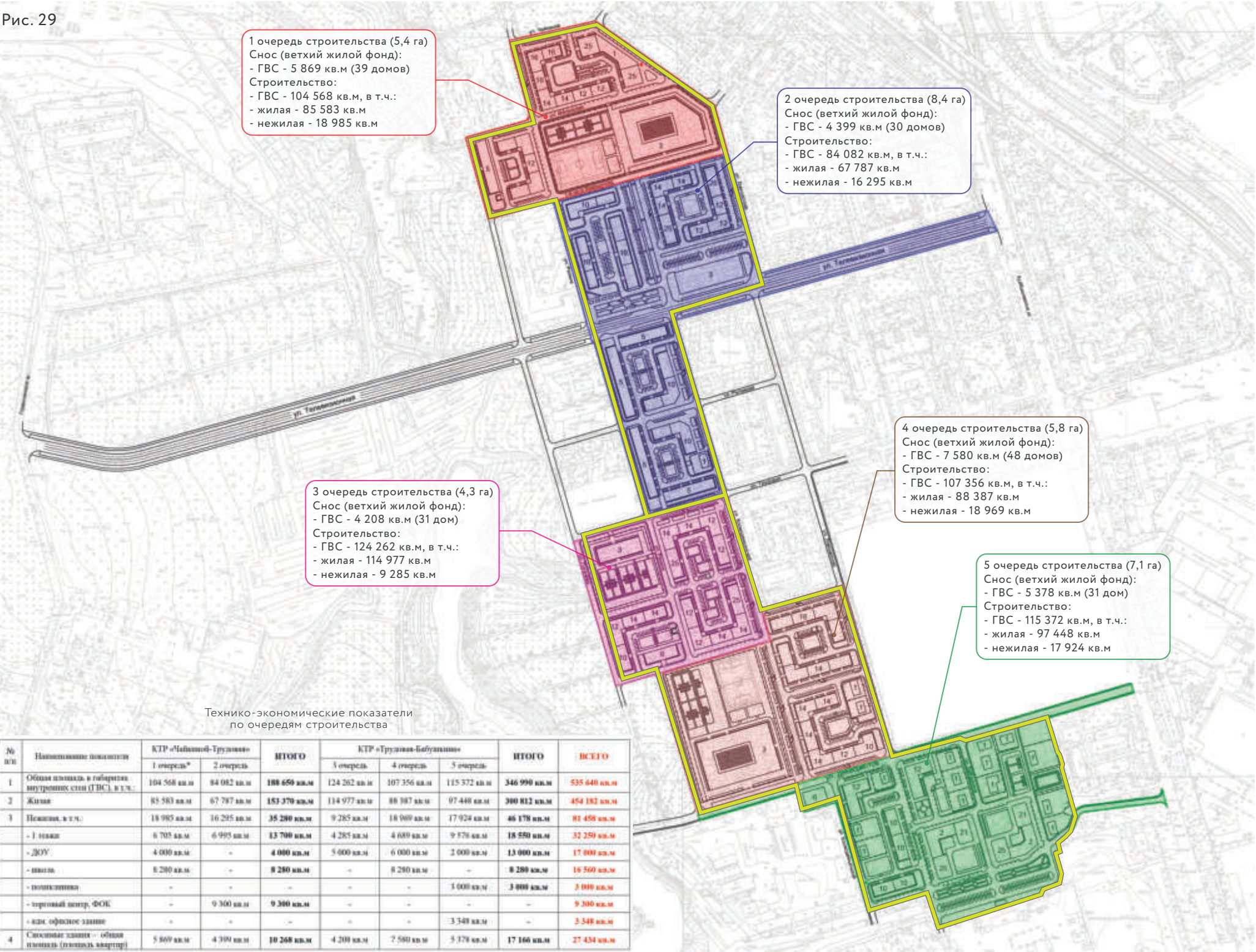
3-D ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ С РАЗБИВКОЙ НА ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Рис. 28



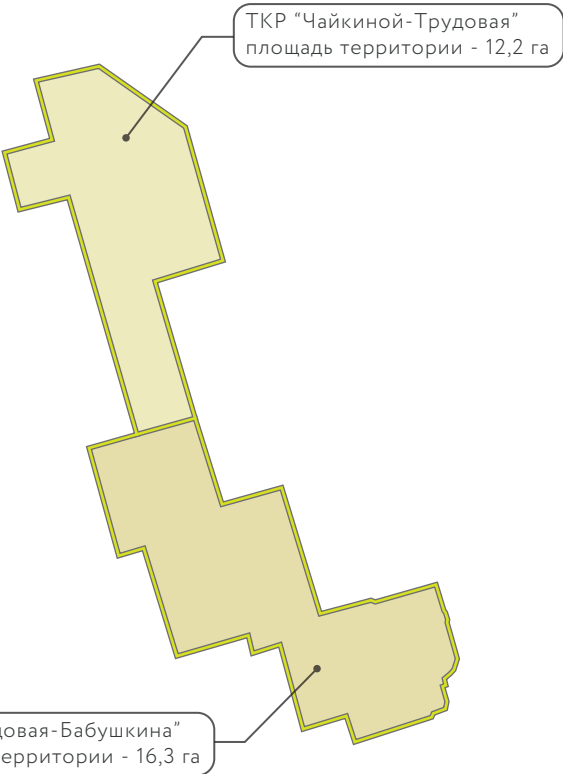
СХЕМА ОЧЕРЕДНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Рис. 29



- 1 очередь строительства*
- 2 очередь строительства
- 3 очередь строительства
- 4 очередь строительства
- 5 очередь строительства

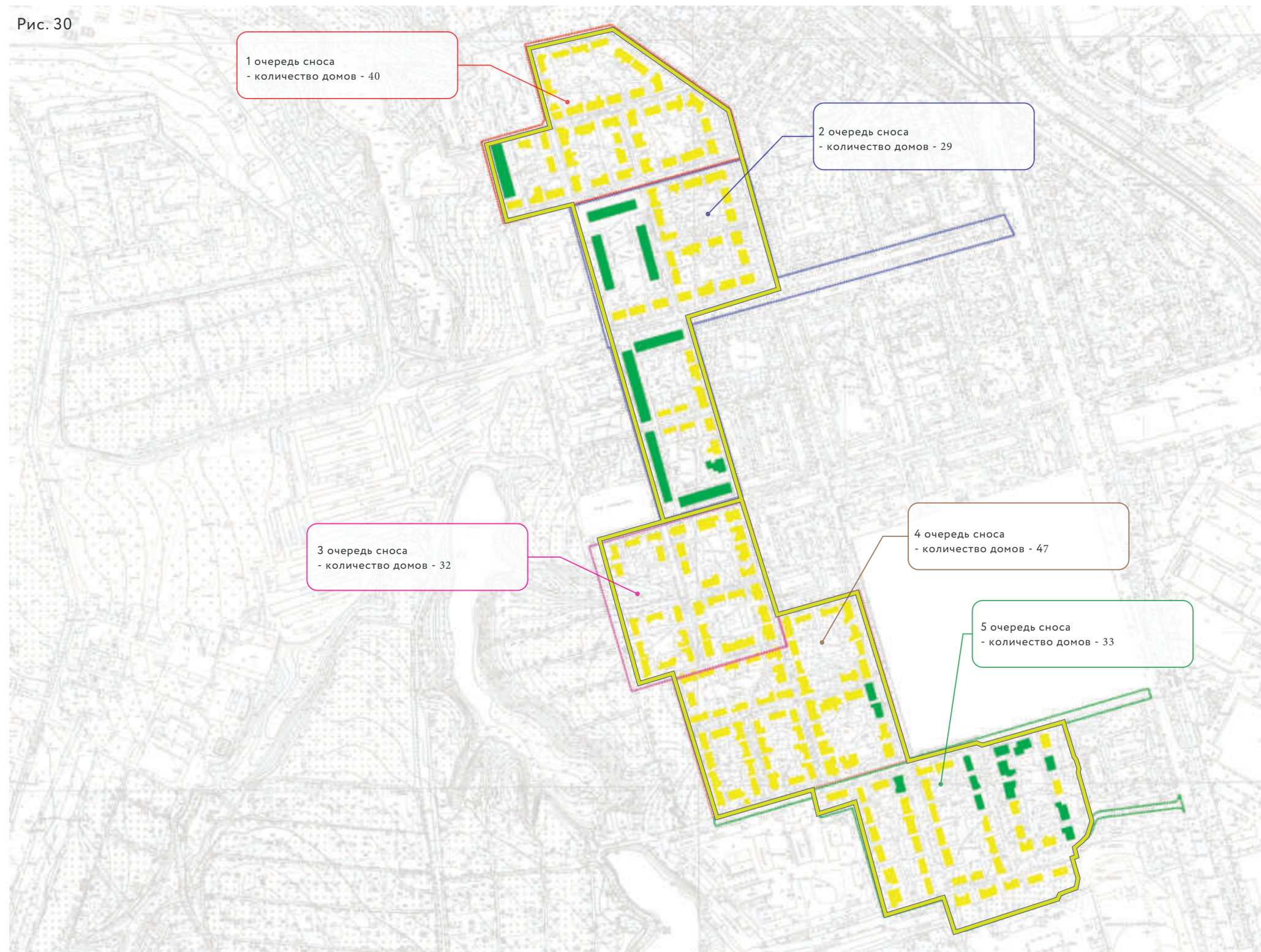
*Первый этап 1 очереди строительства включает в себя снос ветхого жилого фонда, в количестве 39 домов.
Для жителей данных домов, будет предусмотрена денежная компенсация.



КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

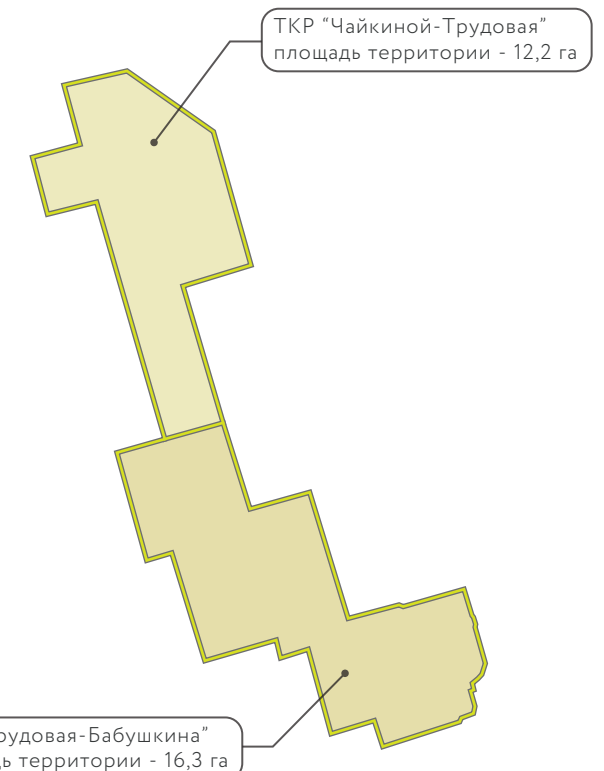
СХЕМА СНОСА ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ С РАЗБИВКОЙ НА ОЧЕРЕДИ

Рис. 30



- 1 очередь сноса*
- 2 очередь сноса
- 3 очередь сноса
- 4 очередь сноса
- 5 очередь сноса
- Сносимая застройка
- Сохраняемая застройка

*1 очередь включает в себя снос ветхого жилого фонда, в количестве 39 домов. Для жителей данных домов, будет предусмотрена денежная компенсация.



 - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
 - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
 (общей площадью 28,5 га)

ПЛАН ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

Рис. 31



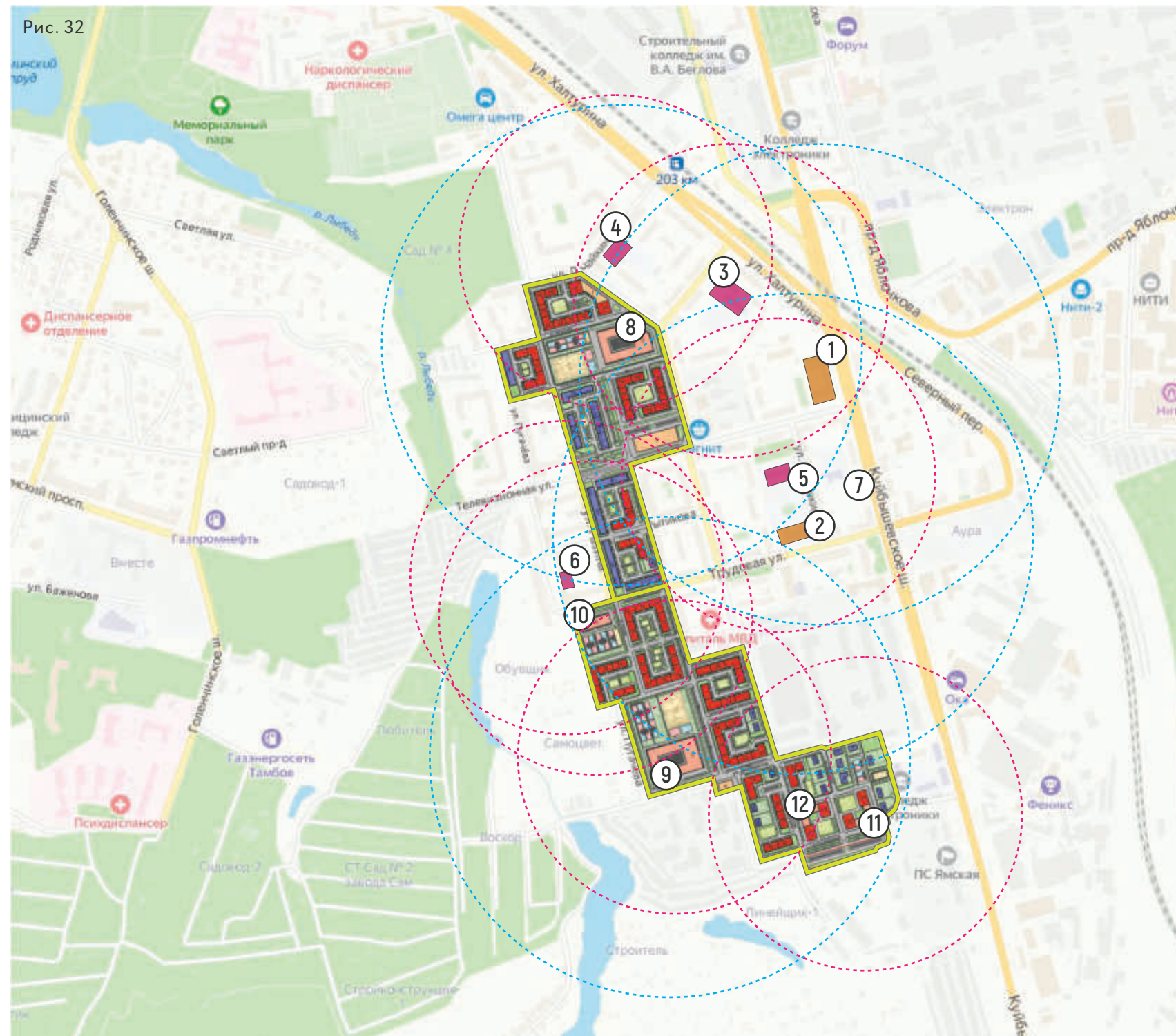
- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства (красные линии)
- 14 / 2,34 Номер участка / площадь участка (га)
- 3.5.1 Код вида разрешенного использования земельного участка
- 8,0 Плотность застройки (тыс.кв.м/га)
- 20 Высотность застройки (м)
- Процент застройки (%)

- Зона жилой застройки
- Зона общественной застройки
- Зона социальной застройки
- Зона УДС

 - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)

 - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая») (общей площадью 28,5 га)

СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ



ШКОЛА ДОО

Существующие социальные объекты:

Проектируемые социальные объекты:

① Школа
МБОУ № 11
Куйбышевское ш., 2/1
Емкость - 1 000 мест
Кол-во вакантных мест -

② Школа
МБОУ № 41
ул. Трудовая, 6/6
Емкость - 680 мест
Кол-во вакантных мест -

③ Детский сад
№ 77 «Полянка»
ул. Халтурина, 7
Емкость - 300 мест
Кол-во вакантных мест -

④ Детский сад
№ 78 «Лесовичок»
ул. Халтурина, 2А
Емкость - 150 мест
Кол-во вакантных мест -

⑤ Детский сад
№ 69 «Лесовичок»
ул. Телевизионная, 5А
Емкость - 330 мест
Кол-во вакантных мест -

⑥ Детский сад
«ВсеЗнайка» (встроенно-пристроенный)
ул. Пугачева, 15
Емкость -
Кол-во вакантных мест -

⑦ Поликлиника
ГБУ РО городская поликлиника № 19
ул. Пугачева, 15

⑧ Учебный центр:
- школа на 600 мест
- детский сад на 200 мест

⑨ Учебный центр:
- школа на 600 мест
- детский сад на 300 мест

⑩ Детский сад
Емкость - 250 мест

⑪ Детский сад
встроенно-пристроенный
Емкость - 100 мест

⑫ Поликлиника
встроенно-пристроенная
детское отделение на 100 п/с

Территория КРТ обеспечена
социальными объектами на 100 %

Нормативные показатели:
- школа - 100 мест на 1000 жит.
- детский сад - 76 мест на 1000 жит.

Радиус доступности:
- школа - 500 м
- детский сад - 300 м
- поликлиника - 1 000 м

КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

СХЕМА МЕСТ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА



- Производственные здания
- Жилые здания
- Общественно-деловые здания

В РАДИУСЕ 2 КМ., ВКЛЮЧАЯ ПРОЕКТ:	
Количество жителей	18,023 тыс.чел
в т.ч. трудоспособное население	10,093 тыс. чел
Количество мест приложения труда	14,232 тыс.мест
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ МЕСТАМИ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА 141%	
Соотношение общей площади жилых и нежилых зданий в радиусе 2 км, включая проект	325,391 тыс.кв.м.(58%) 237,017 тыс.кв.м. (42%)

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
 - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

Рис. 34

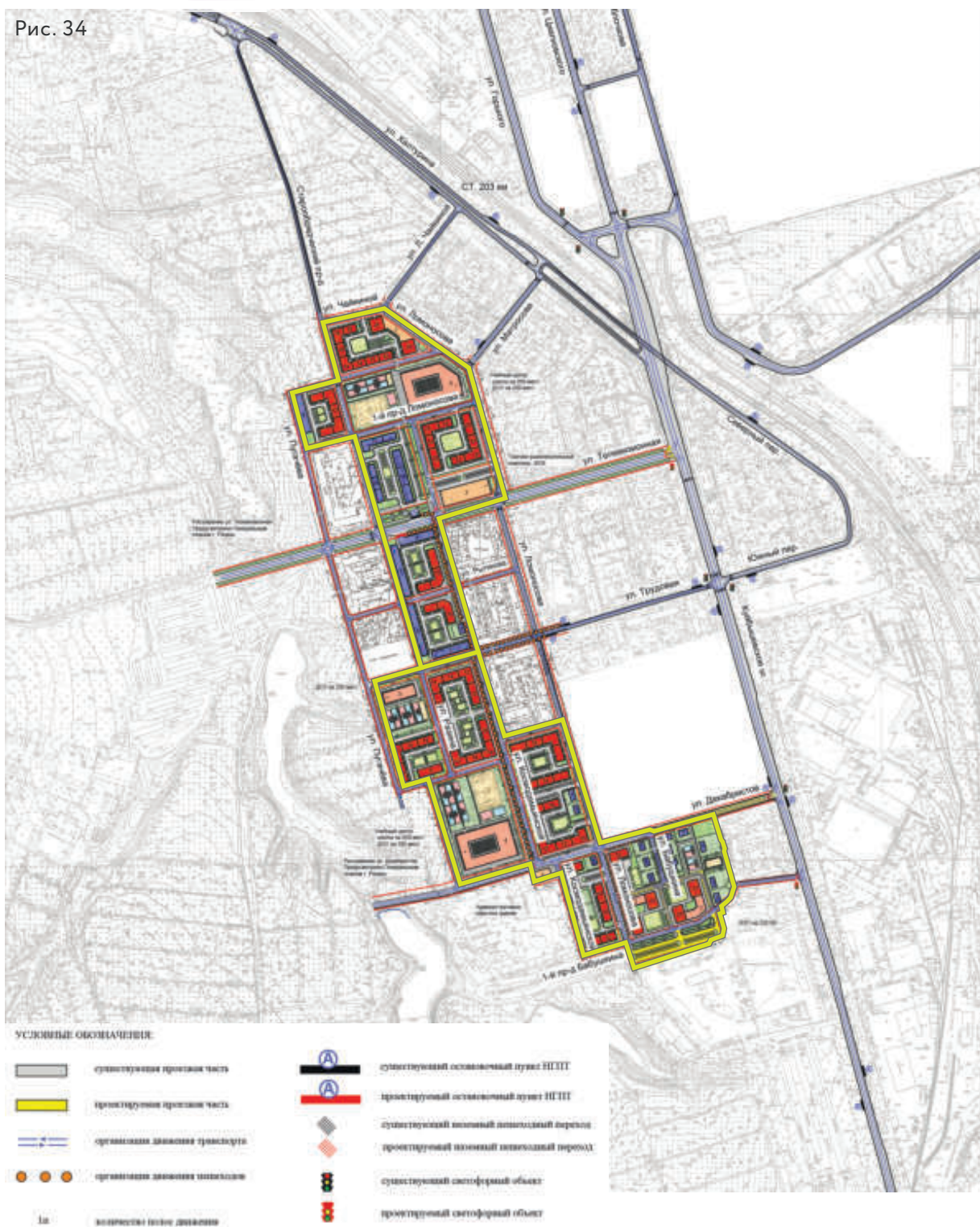


Рис. 35



- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов. Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)

- КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
(общей площадью 28,5 га)

ПОЯСНЕНИЯ К ТРАНСПОРТНОЙ СХЕМЕ

Табл. 3

Рассматриваемая территория расположена в городе Рязань Рязанской области вблизи Куйбышевского шоссе.

Основными магистралями, обслуживающими рассматриваемую территорию, являются Куйбышевское шоссе, улица Халтурина и примыкающие к ним улицы: ул. Трудовая, 1-ый проезд Бабушкина, ул. Матросова, ул. Л.Чайкиной, Старообрядческий проезд.

По Куйбышевскому шоссе проходят маршруты автобусов №№ 6, 7, 8, 49, 88, 102, 105, 122, 126, 127, 150, 160, 205, 501, 502, 522, 524, 525, 526, 530, 540, 555, 565, 566, 578, 593; маршруты троллейбусов №№12, 13, маршруты маршрутных такси №№138, 160а, 561, 562, 581, 585, 592, 593. По улице Халтурина проходят маршруты автобусов №№ 127, 501, 502, 522, 524, 525, 526, 530, 540, 555, 565, 566, 578, 593; маршрут троллейбуса № 12; маршруты маршрутных такси №№ 561, 562, 581, 585, 592, 593. По Трудовой улице проходит маршрут автобуса №68. Ближайшая остановка на Куйбышевском шоссе находится на расстоянии 450,0 м от объекта. Ближайшая остановка на улице Халтурина на расстоянии 850,0 м от объекта. Ближайшая остановка на Трудовой улице на расстоянии 150,0 м от объекта.

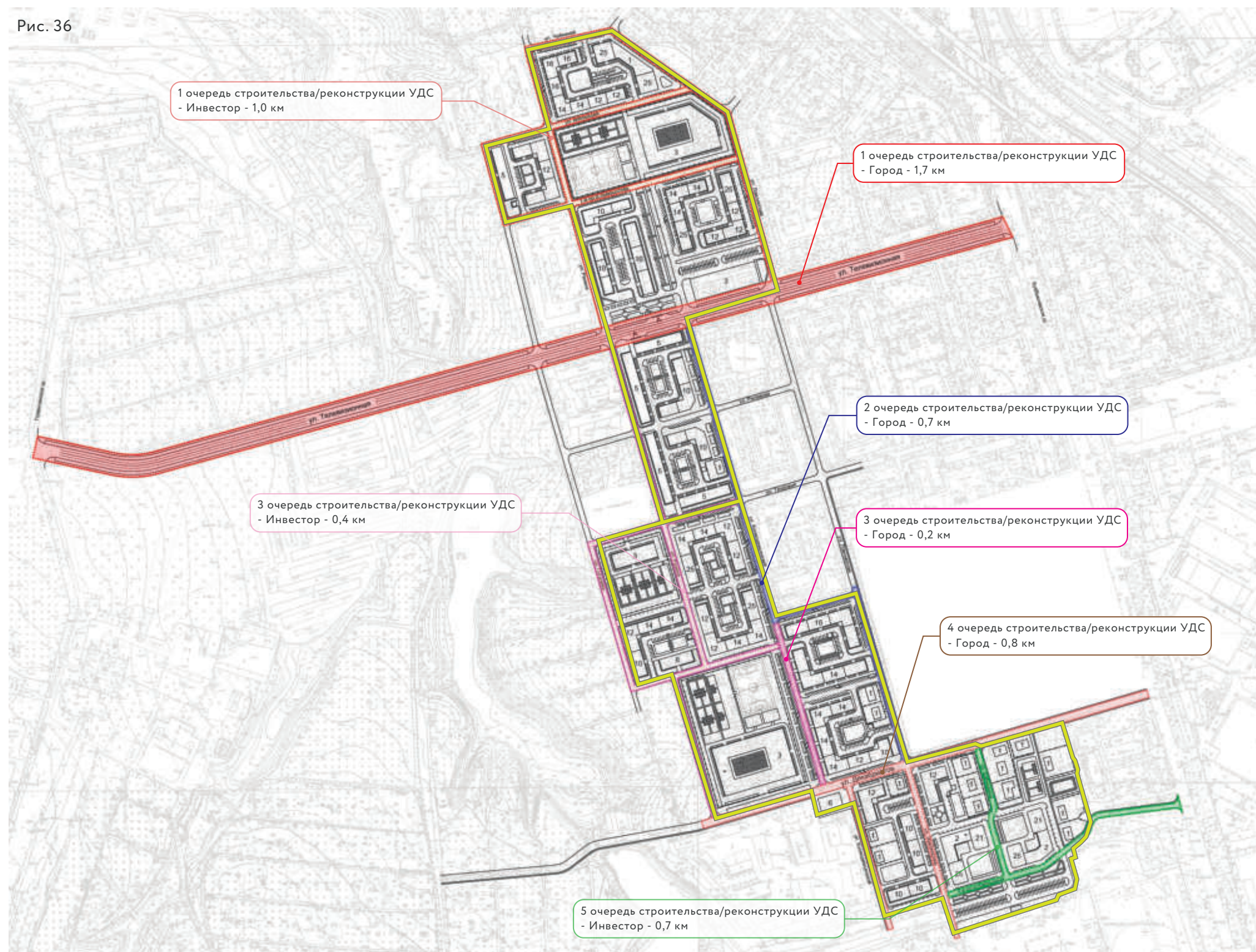
Ближайшей станцией скоростного внеуличного транспорта является железнодорожная станция «203 км», которая расположена на расстоянии 0,85 км севернее проектируемой застройки.

Транспортное обслуживание рассматриваемой территории будет осуществляться с ул. Телевизионной, ул. Трудовой, ул. Декабристов, 1-го проезда Бабушкина, примыкающих к Куйбышевскому шоссе, и с ул. Матросова, ул. Л.Чайкиной, Старообрядческого проезда, примыкающих к ул. Халтурина.

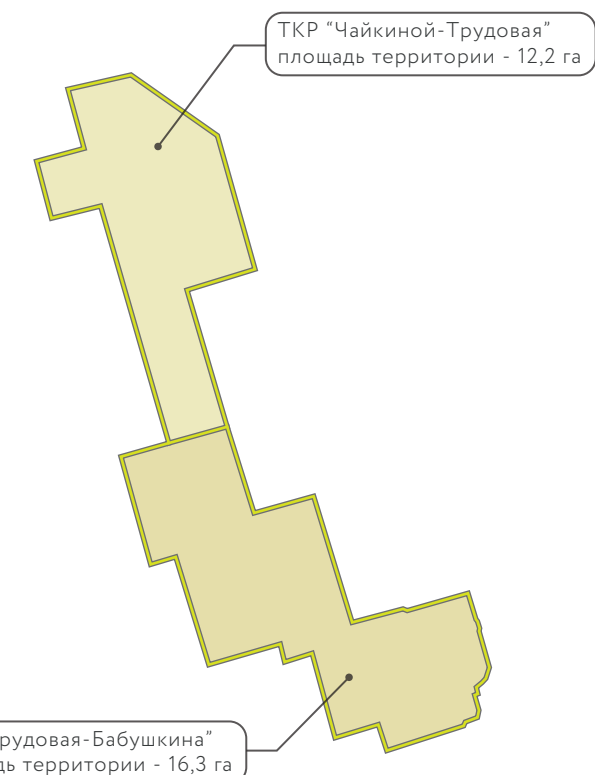
Общественный транспорт		
Улица, по которой проходят маршруты автобусов	Номера маршрутов автобусов, троллейбусов, маршрутных такси	Подвоз населения к железнодорожным платформам
Куйбышевское шоссе	Автобусы: 6, 7, 8, 49, 88, 102, 105, 122, 126, 127, 150, 160, 205, 501, 502, 522, 524, 525, 526, 530, 540, 555, 565, 566, 578, 593 Троллейбусы: 12, 13 Маршрутные такси: 138, 160а, 561, 562, 581, 585, 592, 593	«Лагерный» «Рязань-2» «Лесок» «Турлатово» «216 км» «231 км» «Скопин» «Милославское» «Алекса́ндро-Невская» «Ши́лово» «Новая Пустынь»
		«Лагерный» «Рязань-2» «231 км» «216 км» «Турлатово» «Алекса́ндро-Невская» «Ши́лово» «Новая Пустынь»
Трудовая улица	Автобусы: 68	«Лагерный»
100 % от рассматриваемой территории расположены в зоне пешеходной доступности от остановочных пунктов наземного городского пассажирского транспорта.		

СХЕМА УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ С РАЗБИВКОЙ НА ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Рис. 36



- 1 очередь строительства/реконструкции
- Город / Инвестор
- 2 очередь строительства/реконструкции
- Город / Инвестор
- 3 очередь строительства/реконструкции
- Город / Инвестор
- 4 очередь строительства/реконструкции
- Город / Инвестор
- 4 очередь строительства/реконструкции
- Город / Инвестор

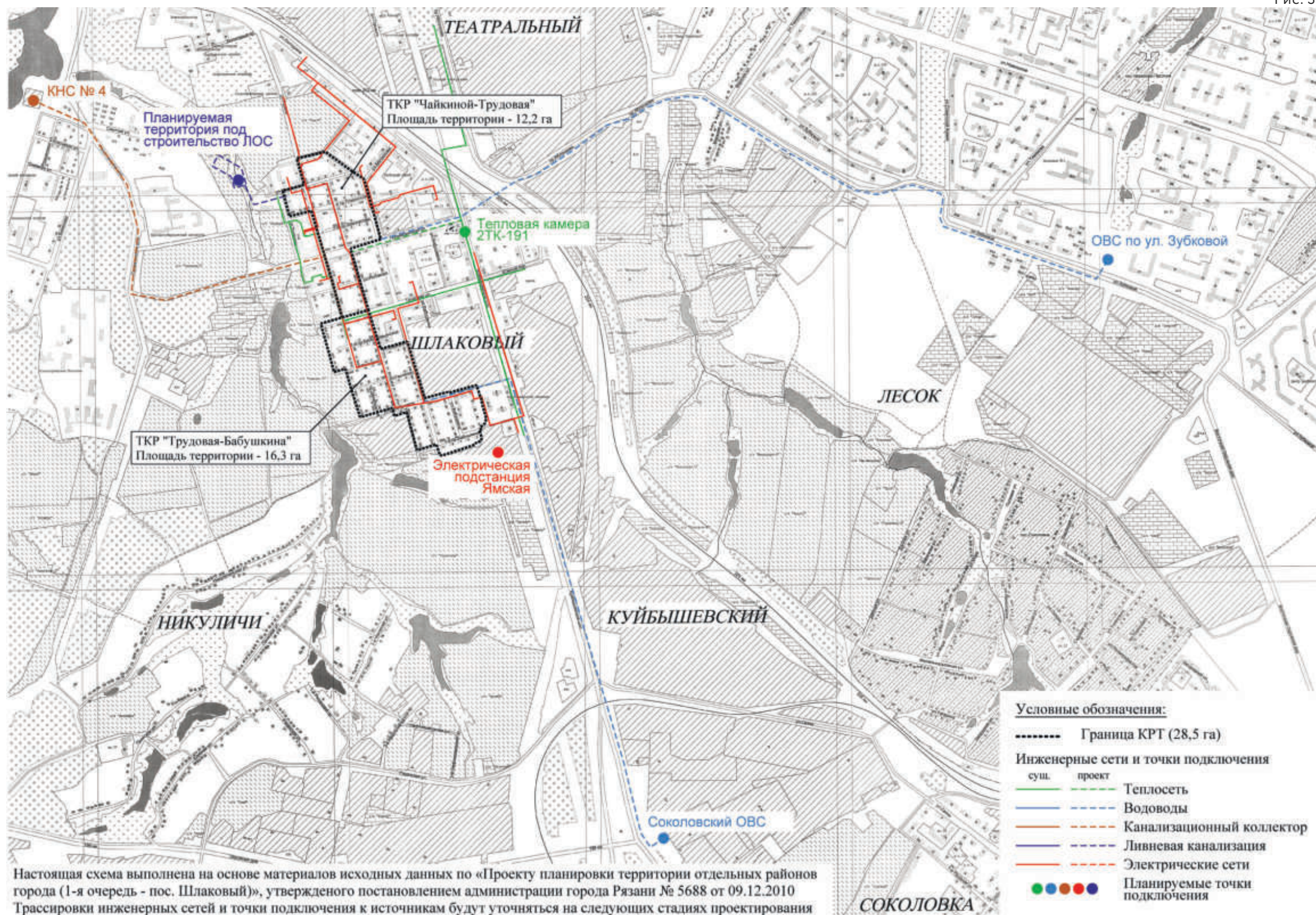


 - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)
 - КРТ г. Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)
 (общей площадью 28,5 га)

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН С ПЛАНИРУЕМЫМИ ТОЧКАМИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

Рис. 37



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОТДЕЛЬНЫХ РАЙОНОВ ГОРОДА (1-Я ОЧЕРЕДЬ - ПОСЕЛОК ШЛАКОВЫЙ) № 5688 от 09.12.2010
(в редакции от 21.02.2018 № 639)

Рис. 38

Эскиз застройки



- Условные обозначения**
- Границы участка
 - Санитарно-защитная зона
 - Санитарно-защитная зона проектная
 - Железная дорога
 - Санитарно-защитная зона железной дороги
 - Водоохранная зона
 - Проектные красные линии
 - Санитарно-защитная зона кладбища
 - Граница между I и II очередью строительства
 - Зона превышения ПДУ на высоте 55 м.
 - Линии застройки
 - Санитарно-защитная зона сущ. гаражей
 - Проектируемые остановки
 - Существующие остановки
 - Подземные переходы
 - Парковки (общественного и индивидуального транспорта)
- Жилые здания**
- Дома 1-2 этажа
 - Дома 3 этажа
 - Дома 4 этажа
 - Дома 5 этажей
 - Дома 9-10 этажей
 - Дома 9-16 этажей
 - Дома 9-16 этажей с нежилыми помещениями
 - Дома 9-16 этажей с нежилыми помещениями и помещениями ТСЖ
- Общественные здания**
- Детские сады
 - Школы
 - Центр психолого-педагогической и медико-социальной помощи детям и подросткам
 - Магазины, аптеки
 - Больницы
 - Спортивные сооружения
 - Телецентр
 - Гаражи
 - ФГУ "Рязанский ЦСМ"
 - Встроенно-пристроенные почтовые отделения связи
- Здания инженерной инфраструктуры**
- Тепловой пункт
 - Трансформаторная подстанция
- Территории**
- Кладбища
 - Телецентра
 - Завода Теплоприборов
 - Детских садов
 - Школы
 - Центра психолого-педагогической и медико-социальной помощи детям и подросткам
 - Дворца творчества для детей
 - Здравоохранения
 - Спортивных сооружений
 - Средних учебных заведений
 - Парков, скверов
 - Коммунально-складские организации

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ ПРОЕКТА ДЛЯ ЭКОНОМИКИ, СОЦИАЛЬНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА

Разработка мастер-плана комплексного развития территории в г. Рязань, общей площадью 28,5 га	
01	Реорганизация территории в целях ее комплексного развития и формирования комфортной городской среды.
02	Строительство новой современной жилой застройки. Объем расселяемого жилого фонда из ветхого жилья составит 23,7 тыс.кв.м
03	Строительство за счет средств инвестора социальной инфраструктуры: - 2-х школ, общей вместимостью 1 200 мест, 4-х детских садов, общей вместимостью 850 мест, поликлиники и ФОК.
04	Комплексное благоустройство территории повышенной комфортности.
05	Строительство новой улично-дорожной сети, а также ремонт и благоустройство существующей УДС.
06	Создание в рамках проекта новых рабочих мест, посредством строительства объектов нежилого назначения (торговый центр, ФОК, поликлиника)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ / ПРИЛОЖЕНИЯ

ТКР "ЧАЙКИНОЙ-ТРУДОВАЯ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8459 от 21.10.2022

Рис. 39



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЯЗАНЬ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21 октября 2022 г.

№ 8459

О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина в Октябрьском районе города Рязани

В целях комплексного развития территорий города и формирования комфортной городской среды, в соответствии со статьями 66 и 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Главархитектуры Рязанской области от 18.11.2021 № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области», руководствуясь статьями 39 и 41 Устава муниципального образования – городской округ город Рязань, администрация города Рязани постановляет:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – КРТ ЖЗ) в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина в Октябрьском районе города Рязани согласно приложению № 1 к настоящему постановлению. Условным сокращенным названием территории комплексного развития (далее – ТКР) является ТКР «Чайкиной - Трудовая» (КРТ ЖЗ - 02).

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Установить параметры разрешенного строительства в границах ТКР согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Определить, что предельный срок реализации решения о КРТ ЖЗ, указанного в пункте 1 настоящего постановления, составляет 13 лет с момента заключения договора о КРТ ЖЗ.

5. Отделу по связям со средствами массовой информации управления общественных отношений аппарата администрации города Рязани (Щербакова И.И.) опубликовать настоящее постановление в газете «Рязанские ведомости» и на официальном сайте администрации города Рязани в сети Интернет www.admryzn.ru.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Рязани.

Глава администрации



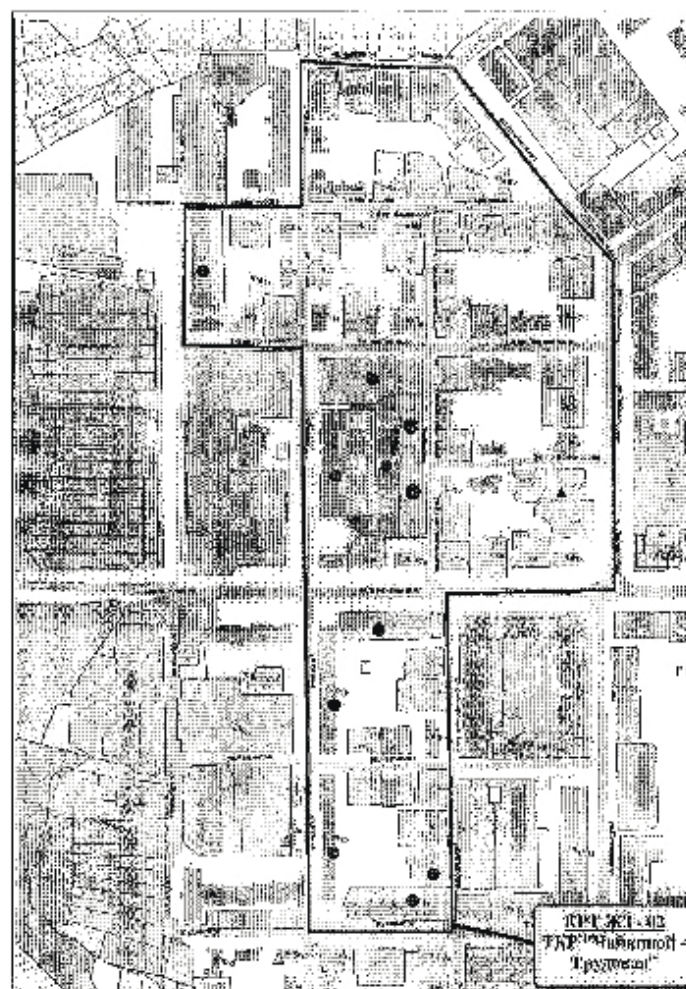
Сорокин

Е.Б. Сорокин

Сведения о местоположении, площади и границах
ТКР «Чайкиной - Трудовая» (КРТ ЖЗ - 02)

Территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в Октябрьском административно-территориальном районе города Рязани в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й проезд Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина.
Площадь территории: 12,2 га.

Графическое описание границ территорий



Приложение № 1
к постановлению администрации
города Рязани
от 21 октября 2022 г. № 8459

Приложение № 3
к постановлению администрации
города Рязани
от 21 октября 2022 г. № 8459

Сведения о параметрах разрешенного строительства в границах
ТКР «Чайкиной - Трудовая» (КРТ ЖЗ - 02)

Основание: виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Код по классификации
1	Жилая застройка	2.0
2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
3	Дачное, садовое и среднее общее образование	3.5.1

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

- 1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (реконструкция) зданий, строений, сооружений – 3 метра;
- 2) предельное количество надземных этажей – 25;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%;
- 4) максимальный показатель плотности застройки – не установлен, при этом:
 - предельная площадь жилых помещений (квартир): 151 502 кв.м;
 - предельная площадь нежилых помещений (коммерческого назначения): 46 378 кв.м;
- 5) минимальный процент площади территории, занятой зелеными насаждениями, от общей площади территории – 6%.

ТКР "ЧАЙКИНОЙ-ТРУДОВАЯ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8459 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Чайкиной-Трудовая»
(начало)

Табл. 4

№ п/п	Адрес здания / дома	Кадастровый номер здания	Год ввода	Кол-во этажей	Кол-во квартир	Общая площадь квартир кв.м	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ул. Космодемьянской, д. 1/7	62:29:0090029:93	1957	1	4	148,1	Подлежит расселению и сносу в рамках комплексного развития территории (далее – КРТ)*
2	ул. Космодемьянской, д. 3	62:29:0090029:96	1957	1	2	146,9	
3	ул. Космодемьянской, д. 4	62:29:0090029:97	1957	1	2	90,8	
4	ул. Космодемьянской, д. 5/8	62:29:0090029:119	1958	1	3	145,5	
5	ул. Космодемьянской, д. 6	62:29:0090029:120	1958	1	4	99,3	
6	ул. Космодемьянской, д. 7/7	62:29:0090029:103	1957	1	4	162,6	
7	ул. Космодемьянской, д. 8/10	62:29:0090029:104	1958	1	2	136,5	
8	ул. Космодемьянской, д. 9	62:29:0090029:105	1957	1	4	122,6	
9	ул. Космодемьянской, д. 13/7	62:29:0090029:94	1957	1	2	128,2	
10	ул. Космодемьянской, д. 15	62:29:0090029:118	1957	1	2	118,0	
11	ул. Космодемьянской, д. 18	62:29:0090029:570	2014	10	210	9831,0	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит**
12	ул. Космодемьянской, д. 24	62:29:0090031:43	1956	1	3	115,5	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
13	ул. Космодемьянской, д. 26	62:29:0090031:60	1956	1	4	140,5	
14	ул. Космодемьянской, д. 28/10	62:29:0090031:45	1956	1	8	208,7	
15	ул. Космодемьянской, д. 30/7	62:29:0090031:61	1959	1	4	188,5	
16	ул. Космодемьянской, д. 32	62:29:0090031:62	1963	1	6	198,4	
17	ул. Космодемьянской, д. 34	62:29:0090031:46	1957	1	4	237,4	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 12.09.2022)
18	1-й пр. Ломоносова, д. 1/16	62:29:0090029:61	1956	1	4	197,0	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
19	1-й пр. Ломоносова, д. 3	62:29:0090029:63	1956	1	4	131,1	
20	1-й пр. Ломоносова, д. 4	62:29:0090029:64	1957	1	6	218,4	
21	1-й пр. Ломоносова, д. 5	62:29:0090029:65	1956	1	4	127,5	
22	1-й пр. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:66	1958	1	2	159,2	
23	1-й пр. Ломоносова, д. 9/15	62:29:0090029:67	1998	10	140	8305,8	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит**
24	1-й пр. Ломоносова, д. 12	62:29:0090029:62	1957	1	4	235,4	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
25	1-й пр. Ломоносова, д. 16/12	62:29:0090030:35	1957	1	3	214,2	

ТКР "ЧАЙКИНОЙ-ТРУДОВАЯ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8459 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Чайкиной-Трудовая»
(продолжение)

26	1-й пр. Ломоносова, д. 18	62:29:0090030:36	1957	1	6	167,4	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 24.05.2018 № 1996)
27	1-й пр. Ломоносова, д. 20/9	62:29:0090030:37	1958	1	2	181,5	
28	2-й пр. Ломоносова, д. 3	62:29:0090029:69	1957	1	2	85,3	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
29	2-й пр. Ломоносова, д. 5	62:29:0090029:70	1957	1	4	135,5	
30	2-й пр. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:71	1957	1	3	105,5	
31	2-й пр. Ломоносова, д. 8/11	62:29:0090029:72	1957	1	3	104,2	
32	ул. Ломоносова, д. 4	62:29:0090029:90	1957	1	3	153,7	
33	ул. Ломоносова, д. 6	62:29:0090029:91	1957	1	3	171,1	
34	ул. Ломоносова, д. 8/2	62:29:0090029:92	1957	1	4	228,1	
35	ул. Ломоносова, д. 10/1	62:29:0090029:83	1957	1	3	161,5	
36	ул. Ломоносова, д. 12	62:29:0090029:84	1957	1	4	164,4	
37	ул. Ломоносова, д. 14/2	62:29:0090029:85	1957	1	3	143,9	
38	ул. Ломоносова, д. 18	62:29:0090029:86	1956	1	4	162,6	
39	ул. Ломоносова, д. 20/2	62:29:0090029:87	1956	1	2	147,5	
40	ул. Ломоносова, д. 24	62:29:0090029:89	1958	1	3	186,5	
41	ул. Матросова, д. 3а	62:29:0090029:100	1958	1	4	195,8	
42	ул. Матросова, д. 4	62:29:0090029:101	1957	1	4	135,5	
43	ул. Матросова, д. 5а	62:29:0090029:102	1957	1	3	173,0	
44	ул. Матросова, д. 6	62:29:0090029:106	1959	1	3	156,4	
45	ул. Матросова, д. 8	62:29:0090029:107	1958	1	4	154,7	
46	ул. Матросова, д. 9/2	62:29:0090029:108	1958	1	5	161,9	
47	ул. Матросова, д. 10	62:29:0090029:98	1958	1	3	177,5	
48	ул. Матросова, д. 11	62:29:0090029:99	1957	1	5	191,0	
49	ул. Матросова, д. 12	62:29:0090030:46	1958	1	4	114,7	
50	ул. Разина, д. 1/7	62:29:0090029:73	1957	1	3	169,6	
51	ул. Разина, д. 3	62:29:0090029:76	1957	1	4	119,9	
52	ул. Разина, д. 5	62:29:0090029:77	1957	1	2	72,7	
53	ул. Разина, д. 7/12	62:29:0090029:78	1957	1	2	85,5	
54	ул. Разина, д. 8/15	62:29:0090030:45	1958	1	4	114,7	
55	ул. Разина, д. 9/13	62:29:0090029:79	1957	1	3	183,3	
56	ул. Разина, д. 10	62:29:0090030:44	1958	1	1	104,1	
57	ул. Разина, д. 11	62:29:0090029:74	1957	1	4	159,6	
58	ул. Разина, д. 13/14	62:29:0090029:75	1957	1	3	132,3	

ТКР "ЧАЙКИНОЙ-ТРУДОВАЯ"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8459 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Чайкиной-Трудовая»
(окончание)

59	ул. Разина, д. 17	62:29:0090029:117	1994	10	120	6423,5	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит**
60	ул. Разина, д. 27/19	62:29:0090031:56	1970	5	100	4542,4	
61	ул. Разина, д. 29/20	62:29:0090031:57	1973	5	100	4554,3	
62	ул. Рытикова, д. 9	62:29:0090031:59	1956	1	4	117,1	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
63	ул. Рытикова, д. 11	62:29:0090031:34	1956	1	3	110,7	
64	ул. Рытикова, д. 12	62:29:0090031:35	1956	1	3	109,3	
65	ул. Рытикова, д. 14	62:29:0090031:36	1956	1	2	91,8	
66	ул. Пугачева, д. 7	62:29:0090030:33	1970	5	общежитие	3554,1	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит**
67	ул. Трудовая, д. 18	62:29:0090031:55	1972	5	66	3171,0	
68	ул. Телевизионная, д. 6/26	62:29:0090029:115	1956	1	4	137,5	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
69	ул. Телевизионная, д. 8	62:29:0090029:116	1956	1	2	167,7	
70	ул. Телевизионная, д. 10	62:29:0090029:109	1956	1	4	214,8	
71	ул. Телевизионная, д. 12/17	62:29:0090029:110	1956	1	2	150,1	
72	ул. Телевизионная, д. 14/20	62:29:0090029:111	1956	1	3	180,8	
73	ул. Телевизионная, д. 16	62:29:0090029:113	1957	1	5	187,4	
74	ул. Телевизионная, д. 18/25	62:29:0090029:114	1956	1	5	165,8	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит**
75	ул. Телевизионная, д. 17	62:29:0090031:52	1975	5	70	3112,2	
76	ул. Чайкиной, д. 1/2	62:29:0090029:80	1957	1	2	101,4	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
77	ул. Чайкиной, д. 3	62:29:0090029:81	1957	1	3	92,9	
78	ул. Чайкиной, д. 5	62:29:0090029:82	1957	1	2	106,3	

Примечание:

* - критерий включения домов в ТКР: физический износ конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) домов превышает 60%. Статус каждого дома подтверждается (уточняется) технической экспертизой после заключения договора о комплексном развитии территории с застройщиком. Протокол общего собрания собственников помещений дома по вопросу включения дома в решение о КРТ ЖЗ не были предоставлены в установленный для этого срок.

** - дом, расположенный на застроенной территории, в отношении которой осуществляется КРТ ЖЗ, не признан аварийным и не соответствует критериям, установленным постановлением Главархитектуры Рязанской области от 18.11.2021 № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области».

При нахождении в границах ТКР, определенной Приложением № 1 к настоящему постановлению, объектов капитального строительства, отсутствующих в настоящем приложении (нежилые здания, строения, сооружения), такие объекты признаются включенными в ТКР со статусом «снос / реконструкция».

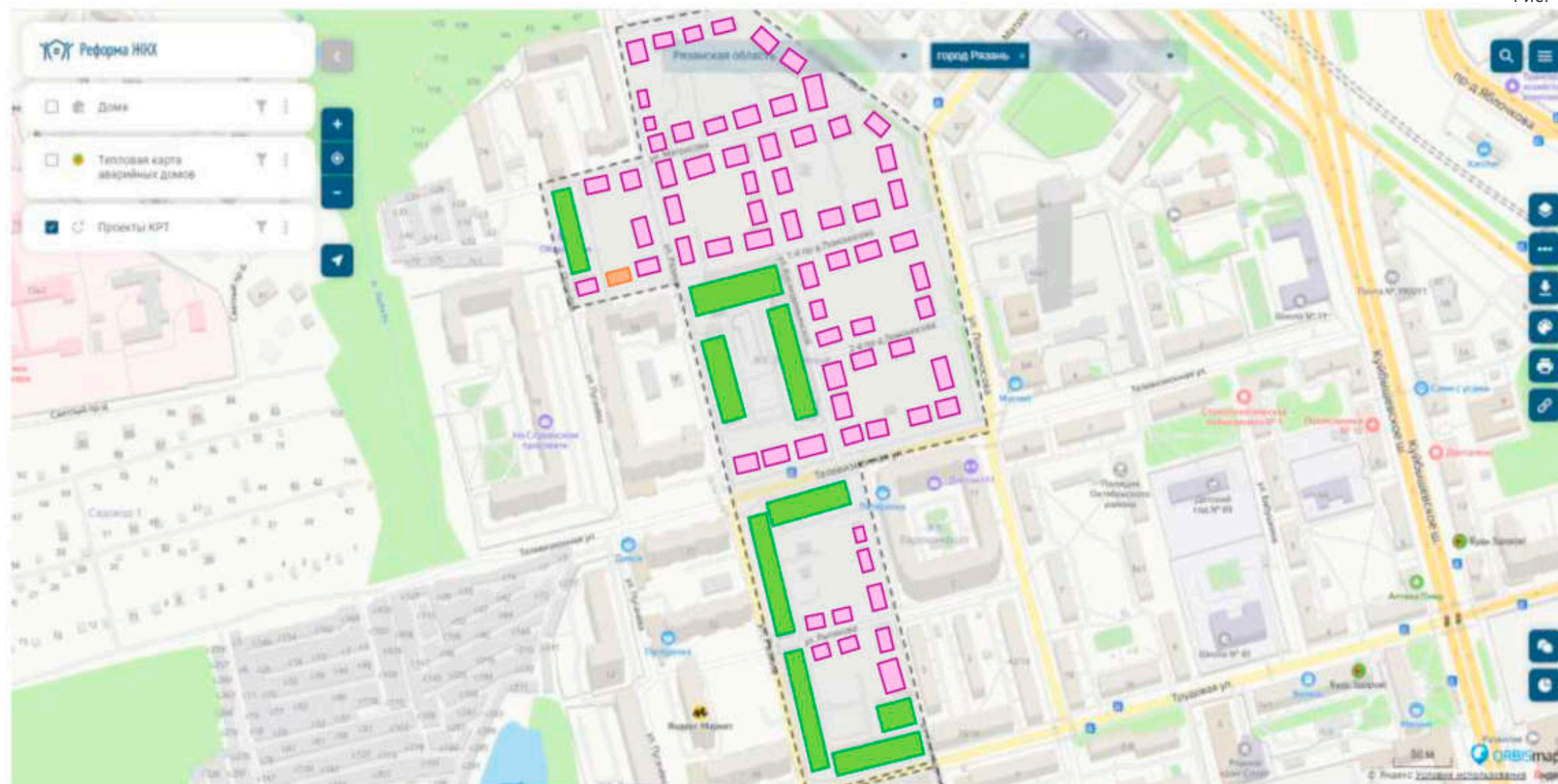
Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Чайкиной-Трудовая», включает в себя 78 зданий, в т.ч.:

- сохраняемая застройка - 9 зданий
- сносимая застройка - 69 зданий

ТКР «ЧАЙКИНОЙ-ТРУДОВАЯ»

КРТ: город Рязань, в границах улиц: Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Разина, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Разина (ТКР «Чайкиной - Трудовая»)

Рис. 40



ТКР "ТРУДОВАЯ-БАБУШКИНА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8460 от 21.10.2022



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЯЗАНЬ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21 октября 2022 г.

№ 8460

О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева в Октябрьском районе города Рязани

В целях комплексного развития территорий города и формирования комфортной городской среды, в соответствии со статьями 66 и 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Главархитектуры Рязанской области от 18.11.2021 № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области», руководствуясь статьями 29 и 41 Устава муниципального образования – городской округ город Рязань, администрация города Рязани постановляет:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки (далее – КРТ ЖЗ) в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева в Октябрьском районе города Рязани согласно приложению № 1 к настоящему постановлению. Условным сокращенным названием территории комплексного развития (далее – ТКР) является ТКР «Трудовая - Бабушкина» (КРТ ЖЗ - 03).

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Установить параметры разрешенного строительства в границах ТКР согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Определить, что предельный срок реализации решения о КРТ ЖЗ, указанного в пункте 1 настоящего постановления, составляет 17 лет с момента заключения договора о КРТ ЖЗ.

5. Отразу по связи со средствами массовой информации управления общественных отношений аппарата администрации города Рязани (Щербикова И.И.) опубликовать настоящее постановление в газете «Рязанские ведомости» и на официальном сайте администрации города Рязани и сети Интернет www.admryzn.ru.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Ромоданова Д.

Глава администрации



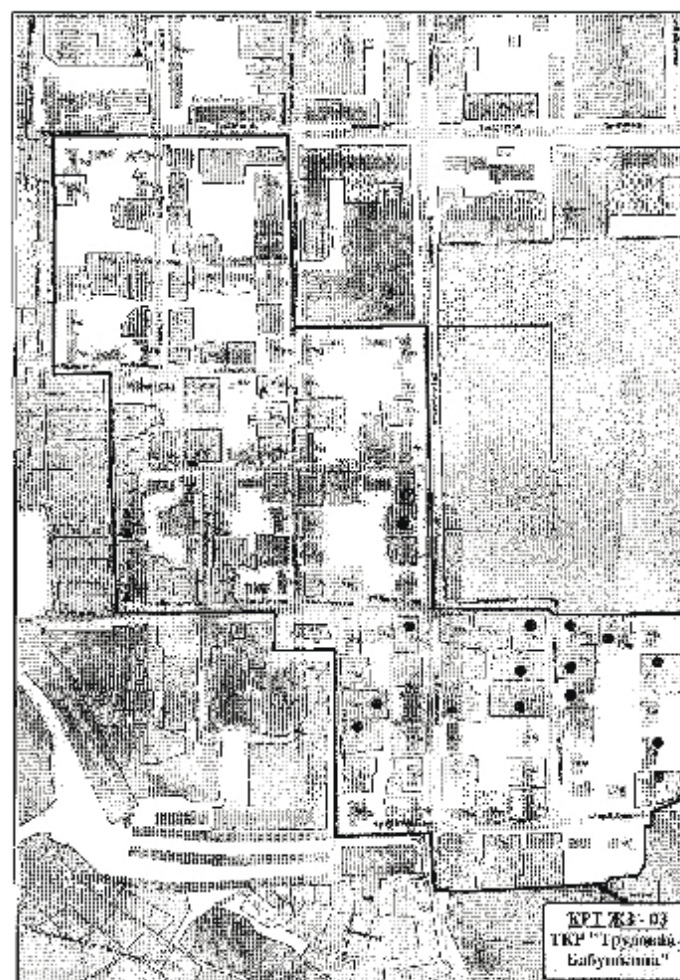
Сорок

Е.В. Сорокина

Сведения о местоположении, площади и границах
ТКР «Трудовая - Бабушкина» (КРТ ЖЗ - 03)

Территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в Октябрьском административно-территориальном районе города Рязани в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й проезд Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева.
Площадь территории: 16,31 га.

Графическое описание грани территории



Приложение № 1
к постановлению администрации
города Рязани
от 21 октября 2022 г. № 8460

Приложение № 3
к постановлению администрации
города Рязани
от 21 октября 2022 г. № 8460

Сведения о параметрах разрешенного строительства в границах
ТКР «Трудовая - Бабушкина» (КРТ ЖЗ - 03)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
1	Жилая застройка	2.0
2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

- 1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство (реконструкция) зданий, строений, сооружений – 3 метра;
- 2) предельное количество надземных этажей – 25;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%;
- 4) максимальный показатель плотности застройки – не установлен, при этом:
 - предельная площадь жилых помещений (квартир): 258 595 кв.м;
 - предельная площадь нежилых помещений (коммерческого использования): 79 162 кв.м;
- 5) минимальный процент площади территории, занятой зелеными насаждениями, от общей площади территории – 6%.

Рис. 40

ТКР "ТРУДОВАЯ-БАБУШКИНА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8460 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Трудовая - Бабушкина»
(начало)

Табл. 5

№ п/п	Адрес здания / дома	Кадастровый номер здания	Год ввода	Кол-во этажей	Кол-во квартир	Общая площадь квартир кв.м	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ул. Бабушкина, д. 13	62:29:0090032:99	1957	1	4	165,6	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 11.09.2022)
2	ул. Бабушкина, д. 15	62:29:0090032:100	1957	1	4	225,3	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 06.09.2022)
3	ул. Бабушкина, д. 17	62:29:0090032:101	1958	1	5	161,5	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
4	ул. Бабушкина, д. 19	62:29:0090032:102	1957	1	3	199,0	
5	ул. Бабушкина, д. 36/11	62:29:0090032:103	1957	1	3	276,4	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 26.08.2022)
6	ул. Бабушкина, д. 38	62:29:0090032:104	1958	1	3	165,2	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 23.09.2022)
7	ул. Бабушкина, д. 40	62:29:0090032:105	1957	1	3	144,9	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 18.08.2022)
8	ул. Бабушкина, д. 42	62:29:0090032:106	1957	1	3	161,3	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
9	ул. Бабушкина, д. 44	62:29:0090032:107	1957	1	4	146,5	
10	ул. Бабушкина, д. 46/12	62:29:0090032:108	1957	1	3	164,0	
11	1-й пр. Бабушкина, д. 3	62:29:0090032:70	1958	1	3	127,0	
12	1-й пр. Бабушкина, д. 5	62:29:0090032:71	1958	1	2	128,2	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 11.09.2022)
13	1-й пр. Бабушкина, д. 6	62:29:0090032:72	1957	1	3	145,7	
14	1-й пр. Бабушкина, д. 7	62:29:0090035:201	1958	1	4	257,6	
15	1-й пр. Бабушкина, д. 8	62:29:0090032:73	1957	1	4	169,7	
16	1-й пр. Бабушкина, д. 9	62:29:0090035:202	1957	1	4	179,0	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
17	1-й пр. Бабушкина, д. 10/21	62:29:0090035:198	1957	1	6	163,9	
18	1-й пр. Бабушкина, д. 11	62:29:0090035:226	1957	1	4	249,4	
19	1-й пр. Бабушкина, д. 14	62:29:0090035:199	1958	1	3	76,9	
20	1-й пр. Бабушкина, д. 16/49	62:29:0090035:200	1957	1	2	123,4	
21	ул. Гостелло, д. 9	62:29:0090033:129	1957	1	4	171,9	

ТКР "ТРУДОВАЯ-БАБУШКИНА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8460 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Трудовая - Бабушкина»
(продолжение)

22	ул. Гостелло, д. 10	62:29:0090033:120	1957	1	4	136,2	
23	ул. Гостелло, д. 11	62:29:0090033:121	1957	1	6	247,5	
24	ул. Гостелло, д. 16/56	62:29:0090033:122	1957	1	4	169,3	
25	ул. Гостелло, д. 17	62:29:0090033:123	1957	1	4	123,6	
26	ул. Гостелло, д. 18	62:29:0090033:124	1957	1	4	101,8	
27	ул. Гостелло, д. 20	62:29:0090033:125	1957	1	3	177,2	
28	ул. Гостелло, д. 22	62:29:0090033:126	1957	1	2	105,6	
29	ул. Гостелло, д. 23	62:29:0090033:127	1957	1	4	165,9	
30	ул. Гостелло, д. 24/53	62:29:0090033:128	1959	1	3	179,4	
31	пр. Декабристов, д. 1/19	62:29:0090033:138	1957	1	4	157,7	
32	пр. Декабристов, д. 2/21	62:29:0090033:139	1958	1	4	147,3	
33	пр. Декабристов, д. 3	62:29:0090033:140	1957	1	3	132,4	
34	пр. Декабристов, д. 4	62:29:0090033:141	1957	1	5	151,9	
35	пр. Декабристов, д. 5	62:29:0090033:142	1957	1	2	84,6	
36	пр. Декабристов, д. 6	62:29:0090033:143	1957	1	3	110,0	
37	пр. Декабристов, д. 7/20	62:29:0090033:144	1957	1	3	149,2	
38	пр. Декабристов, д. 8/22	62:29:0090033:145	1957	1	2	123,3	
39	ул. Декабристов, д. 5/2	62:29:0090032:112	1958	1	4	170,5	
40	ул. Декабристов, д. 5а	62:29:0090032:113	1958	1	2	147,1	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 18.09.2022)
41	ул. Декабристов, д. 5б	62:29:0090032:114	1958	1	4	186,9	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
42	ул. Декабристов, д. 5в	62:29:0090032:115	1958	1	4	191,2	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 11.09.2022)
43	ул. Декабристов, д. 7	62:29:0090033:133	1958	1	4	161,7	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 21.09.2022)
44	ул. Декабристов, д. 9/11	62:29:0090032:116	1957	1	3	168,1	
45	ул. Декабристов, д. 12	62:29:0090033:130	1957	1	5	246,4	
46	ул. Декабристов, д. 13	62:29:0090032:109	1958	1	3	137,4	
47	ул. Декабристов, д. 15/37	62:29:0090032:110	1958	1	4	121,8	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
48	ул. Декабристов, д. 18	62:29:0090033:131	1957	1	2	122,6	
49	ул. Декабристов, д. 19	62:29:0090032:111	1958	1	4	144,2	
50	ул. Декабристов, д. 23	62:29:0090035:225	1956	1	11	448,0	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 24.05.2018 № 1996)
51	ул. Декабристов, д. 24	62:29:0090033:132	1957	1	4	375,2	
52	ул. Кошевого, д. 9	62:29:0090033:156	1958	1	4	105,6	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
53	ул. Кошевого, д. 11	62:29:0090033:114	1957	1	4	106,0	
54	ул. Кошевого, д. 12	62:29:0090033:115	1957	1	4	164,5	

ТКР "ТРУДОВАЯ-БАБУШКИНА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8460 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Трудовая - Бабушкина»
(продолжение)

55	ул. Кошевого, д. 14	62:29:0090033:116	1957	1	4	121,1	
56	ул. Кошевого, д. 17	62:29:0090033:154	1958	1	5	140,4	
57	ул. Кошевого, д. 19	62:29:0090033:155	1958	1	3	111,1	
58	ул. Кошевого, д. 20	62:29:0090034:157	1957	1	4	121,8	
59	ул. Кошевого, д. 21	62:29:0090033:118	1957	1	3	101,0	
60	ул. Кошевого, д. 23/49	62:29:0090033:119	1957	1	4	119,5	
61	1-й пр. Космодемьянской, д. 2/44	62:29:0090033:79	1957	1	2	95,2	
62	1-й пр. Космодемьянской, д. 3	62:29:0090033:80	1957	1	4	150,8	
63	1-й пр. Космодемьянской, д. 5	62:29:0090033:81	1957	1	2	114,1	
64	1-й пр. Космодемьянской, д. 6	62:29:0090033:134	1958	1	4	135,0	
65	1-й пр. Космодемьянской, д. 11	62:29:0090033:78	1957	1	5	121,3	
66	ул. Космодемьянской, д. 37/13	62:29:0090033:149	1958	1	3	211,2	
67	ул. Космодемьянской, д. 39	62:29:0090033:102	1957	1	4	122,4	
68	ул. Космодемьянской, д. 40	62:29:0090033:103	1957	1	4	172,0	
69	ул. Космодемьянской, д. 41	62:29:0090033:104	1956	1	2	90,6	
70	ул. Космодемьянской, д. 42	62:29:0090033:150	1957	1	4	193,6	
71	ул. Космодемьянской, д. 43/14	62:29:0090033:105	1958	1	5	238,2	
72	ул. Космодемьянской, д. 45/13	62:29:0090033:151	1957	1	4	247,9	
73	ул. Космодемьянской, д. 46/1	62:29:0090033:106	1958	1	2	170,8	
74	ул. Космодемьянской, д. 47	62:29:0090033:152	1957	1	5	207,2	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 05.03.2020 № 875)
75	ул. Космодемьянской, д. 48	62:29:0090033:107	1957	1	4	134,1	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
76	ул. Космодемьянской, д. 49	62:29:0090033:108	1957	1	6	204,4	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 06.08.2018 № 3041)
77	ул. Космодемьянской, д. 50/10	62:29:0090033:153	1958	1	2	152,8	
78	ул. Космодемьянской, д. 51/14	62:29:0090033:109	1957	1	6	188,7	
79	ул. Космодемьянской, д. 53/21	62:29:0090032:86	1957	1	3	195,2	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
80	ул. Космодемьянской, д. 54	62:29:0090033:110	1956	1	2	168,6	
81	ул. Космодемьянской, д. 55	62:29:0090032:87	1958	1	3	185,3	
82	ул. Космодемьянской, д. 57	62:29:0090032:88	1958	1	3	136,7	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ (протокол общего собрания собственников от 04.12.2023)
83	ул. Космодемьянской, д. 58/15	62:29:0090033:111	1957	1	2	83,9	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
84	ул. Космодемьянской, д. 59	62:29:0090032:122	1958	1	3	143,8	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ (протокол общего собрания собственников от 04.12.2023)
85	ул. Космодемьянской, д. 60	62:29:0090033:112	1957	1	3	141,9	
86	ул. Космодемьянской, д. 61	62:29:0090032:89	1958	1	4	177,3	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
87	ул. Космодемьянской, д. 62	62:29:0090033:113	1957	1	4	179,6	

ТКР "ТРУДОВАЯ-БАБУШКИНА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8460 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Трудовая - Бабушкина»
(продолжение)

88	ул. Космодемьянской, д. 63/22	62:29:0090032:90	1959	1	5	195,3	
89	ул. Космодемьянской, д. 64/16	62:29:0090032:91	1957	1	4	176,9	
90	ул. Ломоносова, д. 39	62:29:0090032:76	1958	1	2	104,6	
91	ул. Ломоносова, д. 45	62:29:0090032:78	1957	1	3	148,4	
92	ул. Ломоносова, д. 46/7	62:29:0090033:93	1957	1	4	166,3	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 01.10.2018 № 3851)
93	ул. Ломоносова, д. 47	62:29:0090032:79	1957	1	4	130,2	
94	ул. Ломоносова, д. 48	62:29:0090033:94	1957	1	4	129,4	
95	ул. Ломоносова, д. 50	62:29:0090033:95	1957	1	2	86,3	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
96	ул. Ломоносова, д. 52/8	62:29:0090033:96	1957	1	3	171,1	
97	ул. Ломоносова, д. 54/7	62:29:0090033:97	1958	1	4	179,6	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 14.09.2022)
98	ул. Ломоносова, д. 56	62:29:0090033:98	1957	1	3	143,3	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 24.09.2022)
99	ул. Ломоносова, д. 58	62:29:0090033:98	1957	1	3	168,9	
100	ул. Ломоносова, д. 60	62:29:0090033:98	1958	1	2	146,1	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
101	ул. Ломоносова, д. 62/17	62:29:0090032:80	1957	1	4	101,5	В рамках КРТ расселению и сносу не подлежит (протокол общего собрания собственников от 25.08.2022)
102	ул. Ломоносова, д. 66	62:29:0090032:82	1958	1	4	185,1	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 24.05.2018 № 1996)
103	ул. Ломоносова, д. 68	62:29:0090032:83	1957	1	3	222,3	
104	ул. Ломоносова, д. 70	62:29:0090032:84	1957	1	4	134,1	
105	ул. Ломоносова, д. 72/18	62:29:0090032:85	1958	1	4	184,1	
106	ул. Разина, д. 45	62:29:0090033:88	1957	1	2	142,0	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
107	ул. Разина, д. 47	62:29:0090033:89	1957	1	2	148,4	
108	ул. Разина, д. 49/7	62:29:0090033:90	1958	1	4	141,4	
109	ул. Разина, д. 51	62:29:0090033:91	1957	1	4	122,5	
110	ул. Разина, д. 53/16	62:29:0090033:92	1958	1	2	153,5	
111	ул. Разина, д. 44	62:29:0090034:153	1957	1	4	133,2	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 01.02.2022 № 322)
112	ул. Разина, д. 48	62:29:0090034:154	1957	1	3	121,3	
113	ул. Разина, д. 50	62:29:0090034:155	1957	1	3	147,1	
114	ул. Разина, д. 52/18	62:29:0090034:156	1957	1	3	126,9	
115	ул. Пугачева, д. 39/23	62:29:0090034:146	1957	1	4	103,2	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*
116	ул. Пугачева, д. 41/10	62:29:0090034:147	1957	1	3	139,3	
117	ул. Пугачева, д. 43/13	62:29:0090034:148	1957	1	3	161,3	
118	ул. Пугачева, д. 45	62:29:0090034:149	1957	1	4	125,5	
119	ул. Пугачева, д. 47/22	62:29:0090034:150	1957	1	3	150,6	

ТКР "ТРУДОВАЯ-БАБУШКИНА"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ № 8460 от 21.10.2022 (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1)

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Трудовая - Бабушкина»
(окончание)

120	ул. Пугачева, д. 51	62:29:0090033:83	1957	1	4	201,4	
121	ул. Пугачева, д. 55/25	62:29:0090033:84	1957	1	4	135,3	
122	ул. Трудовая, д. 13/38	62:29:0090033:136	1957	1	2	135,4	
123	ул. Трудовая, д. 17/43	62:29:0090033:137	1957	1	3	154,9	
124	ул. Трудовая, д. 19/42	62:29:0090034:158	1957	1	3	103,1	Признан аварийным и подлежит сносу (постановление администрации г. Рязань от 06.08.2018 № 3041)
125	ул. Трудовая, д. 21	62:29:0090031:51	1957	1	4	102,7	Подлежит расселению и сносу в рамках КРТ*

Примечание:

* - критерий включения домов в ТКР: физический износ конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) домов превышает 60%. Статус каждого дома подтверждается (уточняется) технической экспертизой после заключения договора о комплексном развитии территории с застройщиком. Протокол общего собрания собственников помещений дома по вопросу включения дома в решение о КРТ ЖЗ не были предоставлены в установленный для этого срок.

** - дом, расположенный на застроенной территории, в отношении которой осуществляется КРТ ЖЗ, не признан аварийным и не соответствует критериям, установленными постановлением Главархитектуры Рязанской области от 18.11.2021 № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области».

При нахождении в границах ТКР, определенной Приложением № 1 к настоящему постановлению, объектов капитального строительства, отсутствующих в настоящем приложении (нежилые здания, строения, сооружения), такие объекты признаются включенными в ТКР со статусом «снос / реконструкция».

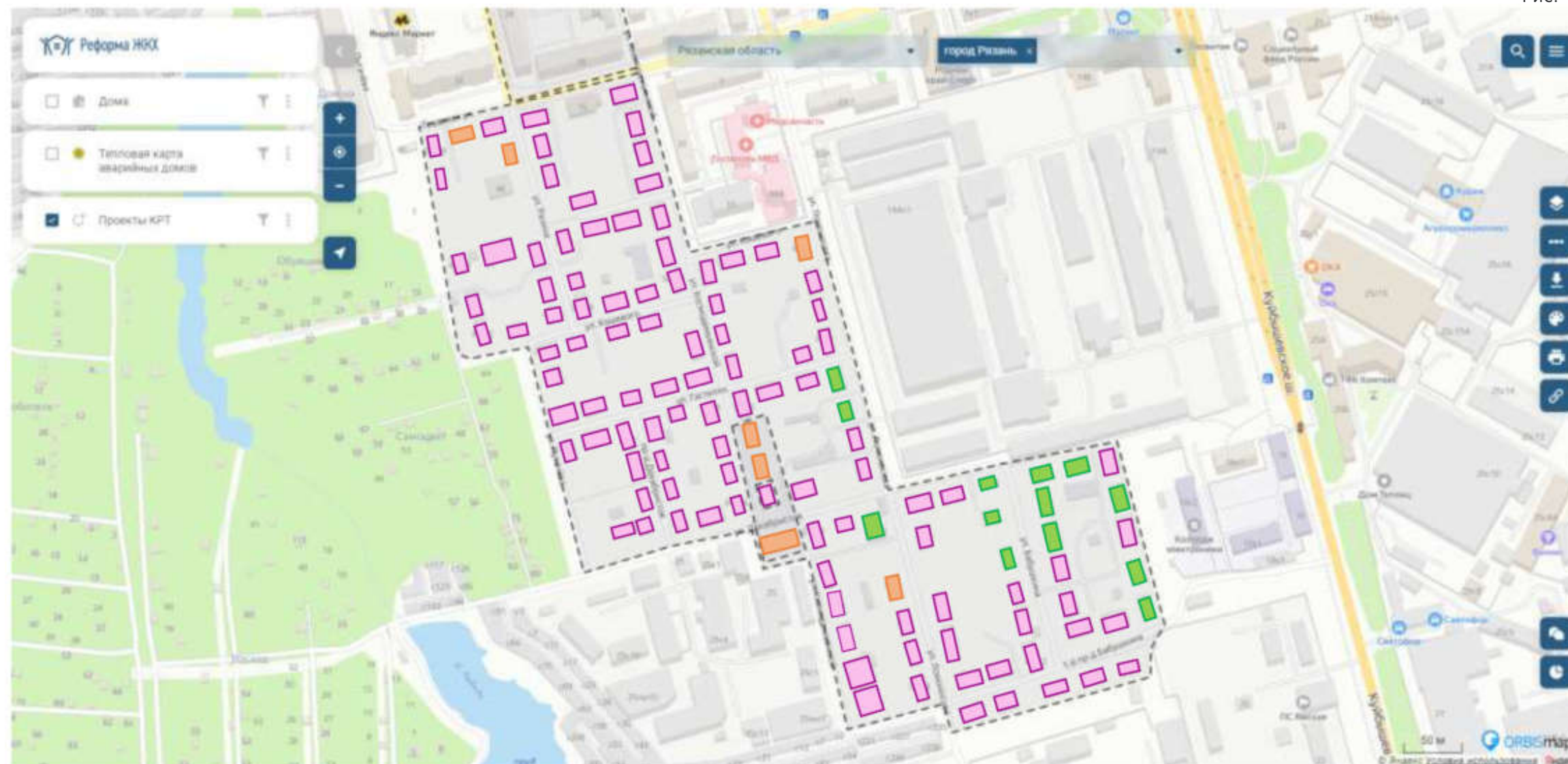
Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах ТКР «Трудовая-Бабушкина», включает в себя 125 зданий, в т.ч.:

- сохраняемая застройка - 15 зданий
- сносимая застройка - 110 зданий

ТКР "ТРУДОВАЯ-БАБУШКИНА"

КРТ: город Рязань, в границах улиц: Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ТКР «Трудовая - Бабушкина»)

Рис. 42



■ - МКД признанные аварийными после 01.01.2017 г.

■ – МКД подлежащие расселению и сносу в рамках КРТ («ветхое»)

АЖФ – 1,4 тыс. кв. м. (затраты на расселение 128 млн. руб.)

«Ветхое» - 15,7 тыс. кв.м. (затраты на расселение 1 406 млн. руб.)

Всего – 17,1 тыс. кв. м. (затраты на расселение - 1 534 млн. руб.)

■ - МКД, подлежащие сохранению – 2,5 тыс. кв.м.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПИСЬМО АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РЯЗАНЬ
НАЧАЛЬНИКУ УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЛОЩИНУ Д.Н.

Рис. 43

предприятий, инженерно-технических и санитарно-технических объектов, частично в границах территории неблагоприятной для строительства (эрозийные долины рек (опраги), частично в охранных коридорах вдоль ДЦП.

Земельный участок расположен частично в границах территории, в отношении которой постановлением администрации города Рязани от 09.12.2010 № 5688 утверждена документация «Проект планировки территории отдельных районов города (1-я очередь - пос. Шлаковый)» (с изменениями, внесенными постановлениями администрации города Рязани от 20.12.2012 № 6606, от 25.08.2014 № 3719, от 21.11.2016 №4752, от 21.02.2018 № 639), частично в границах территории, в отношении которой постановлением администрации города Рязани от 24.12.2015 № 5912 утверждена документация «Проект планировки территории улично-дорожной сети в районе улиц Голенищенское шоссе – Переселнинная – Рязанская Куйбышевское шоссе 1-й проезд Бабушкина Перспективная (продолжение ул. Декабристов)».

Участок КРТ город Рязань, в границах улиц Чайкиной, Ломоносова, Телевизионная, Космодемьянской, Трудовая, Рязань, 1-й пр-д Ломоносова, Пугачева, Матросова, Рязань (ГКР «Чайкиной - Трудовая»;

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Рязани указанный участок расположен частично в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (5 - 12 этажей и выше)(Ж1), частично в зоне многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности (2 - 4 этажа)(Ж2), частично в зоне общественно-жилой застройки (Ж5), частично градостроительное зонирование не определено, частично в проектируемой санитарно-защитной зоне.

Согласно Генеральному плану города Рязани участок КРТ расположен в функциональной зоне «Зоны застройки многоквартирными жилыми домами».

Участок КРТ расположен в границах территории, в отношении которой постановлением администрации города Рязани от 09.12.2010 № 5688 утверждена документация «Проект планировки территории отдельных районов города (1-я очередь - пос. Шлаковый)» (с изменениями, внесенными постановлениями администрации города Рязани от 20.12.2012 № 6606, от 25.08.2014 № 3719, от 21.11.2016 №4752, от 21.02.2018 № 639).

Дополнительно сообщаем, что в отношении вышеуказанных участков КРТ в настоящее время границы санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» не установлены. Ориентировочные санитарно-защитные зоны были определены по нормативам и правилам, действовавшим на момент разработки и утверждения Генерального плана города Рязани.

В соответствии с требованиями п. 13 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2025 года определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют. Собственники зданий, сооружений, в отношении которых были определены ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны, до 1 октября 2024 года обязаны обратиться в органы государственной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении санитарно-защитных зон, с заявлениями об установлении санитарно-защитных зон или о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон с приложением документов, предусмотренных положением о санитарно-защитной зоне.

И.о. начальника управления –
главного архитектора города

Е.О. Михайленко

Генерал Е.О. Михайленко
(4912) 38-78-18


АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЯЗАНЬ
Управление
градостроительства и архитектуры
390046, г. Рязань, ул. Введенская, 107
ОКПО 34467117, КПП 623401001
ОГРН 1156234007270, ИНН 6234144626
тел.: (4912) 29-78-02; факс: (4912) 29-78-02
E-mail: adm@ryazan.ru

Начальнику управления
капитального строительства

ЛОЩИНУ Д.Н.

Уважаемый Дмитрий Николаевич!

По вопросу предоставления информации в отношении двух площадок КРТ район Шлаково, сообщаем следующее.

Участок КРТ город Рязань, в границах улиц Трудовая, Космодемьянской, Кошевого, Ломоносова, Декабристов, 1-й пр-д Бабушкина, Космодемьянской, Декабристов, Пугачева (ГКР «Трудовая - Бабушкина»);

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Рязани указанный участок расположен частично в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (5 - 12 этажей и выше)(Ж1), частично в зоне многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности (2 - 4 этажа)(Ж2), частично в зоне общественно-жилой застройки (Ж5), частично градостроительное зонирование не определено, частично в проектируемой санитарно-защитной зоне.

Согласно Генеральному плану города Рязани участок КРТ расположен частично в функциональной зоне «Зоны застройки многоквартирными жилыми домами», частично в функциональной зоне «Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами», частично в функциональной зоне «Многофункциональные зоны делового, общественного и коммерческого назначения», частично в функциональной зоне «Общественно – жилые зоны», частично в санитарно-защитной зоне промышленно-коммунальных