



**Общество с ограниченной ответственностью  
"ИНЖЕНЕРПРОЕКТ"**

Свидетельство СРО о допуске к определенному виду работ или видам работ,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального  
строительства СРО-П-015-11082009 от 13.06.2017 г.

**Документация по планировке территории жилого комплекса в х. Ветряк  
Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района  
Воронежской области**

**Том I. Основная часть проекта планировки территории**

**14-18-ПЗ**

Воронеж  
2019



**Общество с ограниченной ответственностью  
"ИНЖЕНЕРПРОЕКТ"**

Свидетельство СРО о допуске к определенному виду работ или видам работ,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального  
строительства СРО-П-015-11082009 от 13.06.2017 г.

**Документация по планировке территории жилого комплекса в х. Ветряк  
Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района  
Воронежской области**

**Том I. Основная часть проекта планировки территории**

**14-18-ПЗ**

Директор

Главный инженер проекта



Щекалев Д.В.

Бровар А.В.

Воронеж  
2019

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примечание
Том I	Основная часть проекта планировки территории:	
	- Пояснительная записка	14-18-ПП
1	- Графические материалы: Чертеж планировки территории, М 1:1000	ПП-1
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:	
	- Пояснительная записка	14-18-ПП
1	- Графические материалы: Чертеж планировки территории, М 1:1000	ПП-1
2	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа г. Воронеж, б/м	ПП-2
3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000	ПП-3
4	Вариант застройки территории, М 1:1000	ПП-4
5	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:1000	ПП-5
6	Схемы инженерной инфраструктуры: План внутриплощадочных сетей электроснабжения. М 1:1000	ПП-6.1
	План внутриплощадочных сетей водоснабжения и водоотведения. М 1:1000	ПП-6.2
	План внутриплощадочных сетей газоснабжения и теплоснабжения. М 1:1000	ПП-6.3
7	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:1000	ПП-7
Том III	Основная часть проекта межевания территории	
	- Пояснительная записка	14-18-ПМ
	- Графические материалы:	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

14-18-ПП

Изм. Кол.уч. Лист №док. Подп. Дата

Разработал Стародубцева

Проверил Бровар

ГИП Бровар

Н.контроль

Нач.отдела

Пояснительная записка

Стадия Лист Листов

ПП 1 20

ООО «ИНЖЕНЕРПРОЕКТ»

1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	ПМ-1
Том IV	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	- Пояснительная записка	
1	- Графические материалы: Чертеж границ существующих и образуемых земельных участков, М 1:1000	ПМ-2
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих и планируемых объектов капитального строительства, М 1:1000	ПМ-3

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

14-18-ПП

Лист

2

Содержание:

Общие положения .....	4
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	4
2. Положения об очередности планируемого развития территории.....	18
Технико-экономические показатели .....	19

Приложение:

1. Инвестиционное соглашение №1 от 23.03.2020 г.;
2. Письмо ОАО «Газпром» №ВГ/07-6066 от 24.12.19.

Инв. № подл.						Взам. инв. №		
								Подп. и дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	14-18-ПП		Лист
								3

## Общие положения

Документация по планировке территории жилого комплекса (далее - проект планировки территории, проектируемая территория) в х. Ветряк Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области разработана на основании инвестиционного соглашения №1 от 23.03.2020г. в соответствии со ст. 46.9 Градостроительного Кодекса РФ, а также иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области.

### **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

#### **1.1. Развитие архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории**

В проектируемом участке выделены следующие функциональные зоны:

- территория многоэтажной жилой застройки;
- территория малоэтажной жилой застройки;
- территория дошкольной образовательной организации;
- территория объектов транспорта;
- территория объектов инженерной инфраструктуры.

Проектируемый участок планировочно разделен на 2 части проездом, имеющим направление запад-восток. Ширина проезжей части составляет 9,5

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							4

м. Вдоль этого проезда с северной стороны расположены проектируемые 4-х секционные жилые дома Г-образной конфигурации с применением секций объемно-блочного домостроения.

В южной части проектируемого участка расположена жилая группа из 4-х домов «Г»-образной формы с применением секций объемно-блочного домостроения, состоящие из 4-х и 5-ти секций. Здесь же предполагается строительство отдельно стоящего здания детского сада на 270 мест на участке площадью 1,0260 га.

Высота проектируемых жилых домов – 9 жилых этажей.

На северо-востоке проектируемой территории расположены существующие малоэтажные многоквартирные жилые дома (таунхаусы), состоящие из 2-х и 3-х блоков.

На территории проектируемого участка размещены гостевые автостоянки и автостоянки для длительного хранения автомобилей. В дворовых пространствах с учетом действующих норм и правил предусмотрены проезды и пешеходные дорожки, придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой и спортом, а также игровые площадки для детей и площадки хозяйственного назначения.

Площадь озелененной территории квартала (без учета территории площадок детского сада) составит 4,563117 га.

Также в проекте учтено размещение отдельно стоящего магазина торговой площадью 700 м<sup>2</sup> на территории площадью 0,4975 га.

Для инженерного обеспечения проектируемой территории предусмотрено строительство 4 блочных комплектных трансформаторных подстанций,

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							5

котельной, канализационной насосной станции бытовых сточных вод, канализационной насосной станции ливневых стоков и очистных сооружений.

*Проектом предложена ориентировочная посадка зданий и сооружений. Показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов, значения будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий и сооружений.*

Жилые дома на территории многоэтажной застройки с квартирами в первых этажах следует располагать, с отступом минимум 6 метров от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

На участке многоквартирного жилого дома должны быть размещены: подъезды к входным группам, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта); озелененные придомовые территории, пешеходные коммуникации для обеспечения подходов к входным группам жилого здания, а также площадки – детские, спортивные, для отдыха жителей, хозяйственных целей; площадки для сбора твердых коммунальных отходов; гостевые стоянки.

При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечить возможность проезда пожарных машин к жилому дому. К зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей) подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с двух продольных сторон. Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 4,2 м. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным проездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания следует принимать не более 5-8 м для зданий высотой до 28 м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.	14-18-ПП	Лист
										6



Расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий приняты 40 метров; между длинными сторонами и торцами без окон из жилых комнат –10 м.

Размеры удельных размеров площадок земельного участка под строительство

№ п/п	Площадки	Население чел.	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Площадь, кв.м	
				Нормативная	Проектная
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2 850	0,7	1 995,0	1 995,0
2	Для отдыха взрослого населения	2 850	0,1	285,0	285,0
3	Для занятий физкультурой	2 850	2,0	5 700,0	5 700,0
4	Для хозяйственных целей	2 850	0,3	855,0	855,0
	Итого:			8 835,0	8 835,0

Примечания:

1. Могут быть уменьшены, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой при застройке многоэтажными жилыми домами (согласно п. 1.3.10.6 региональных нормативов).

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							7

Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения

Проект выполнен с учетом требований по адаптации среды жизнедеятельности в соответствии с учетом потребности инвалидов и других маломобильных групп населения.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участкам к зданиям и по территориям сооружений с учетом требований градостроительных норм к параметрам путей движения.

**1.2. Жилищное строительство**

Общая площадь проектируемой территории составляет – 12,406219 га.  
в т. ч. в красных линиях — 11,607519 га.

Существующий жилищный фонд

Существующий жилищный фонд представлен малоэтажными жилыми домами (таунхаусы).

Общая площадь квартир – 1 180,2 м<sup>2</sup>

Численность населения – 14 чел.

Общая площадь жилого здания – 1 268 м<sup>2</sup>

Площадь застройки – 813 м<sup>2</sup>

Новое строительство

Общая площадь квартир – 85 079,8 м<sup>2</sup>

Жилищная обеспеченность – 30 кв.м/чел.

Численность населения – 2 836 чел.

Количество квартир – 1 615 шт.

Общая площадь жилых зданий – 132 263,4 м<sup>2</sup>

*Показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов, значения будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий и сооружений.*

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							8

### 1.3. Интенсивность использования территории

**Коэффициент застройки (Кз.)** - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями (Sз.) к площади участка (Sуч.).

$$Kз. = Sз./Sуч.,$$

$$Kз. = 20\ 116,52/116075 = \mathbf{0,17}$$

Таким образом, коэффициент застройки жилого квартала не превышает нормативного показателя - 0,4 и равен **0,17**

**Коэффициент плотности застройки (Кпл.з.)** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений (Sзд.) к площади участка (Sуч.).

$$Kпл.з. = Sзд./Sуч.,$$

$$Kпл.з. = 140\ 328,4/116\ 075 = \mathbf{1,2}$$

Таким образом, коэффициент плотности застройки жилого квартала не превышает нормативного показателя - 1,2 и равен **1,2**.

### 1.4 Социальная инфраструктура

#### Перечень предприятий и учреждений обслуживания

№ п/п	Наименование учреждений	Един. измер.	Норма на 1000 чел.	Требуется по норме	Заложено в проекте	Площадь участка, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7
<u>Образовательные организации</u>						
1.	Дошкольные образовательные организации	мест	по демографии (прогноз до 2020 года)- 40	Мд/с = 40х 2850/1000= 114	отдельно стоящее здание детского сада на 270 мест	1,026 га.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2.	Общеобразовательные организации	мест	По демографии с учетом уровня охвата школьников X-XI классов (стат. данные до 2020 года) - 90	Мш = $90 \times 2850 / 1000 = 257$	-*	-
----	---------------------------------	------	---	------------------------------------	----	---

Медицинские организации, физкультурно-оздоровительные сооружения

3.	Аптека	объект	1 на 5 тыс. жит.	1	***	-
4.	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	посещ. в смену	на 10 тыс. чел 228,8 посещ. в смену****	$0,285 \times 228,8 = 65$	**	-
5.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения (спортивно-тренажерный зал)	м <sup>2</sup> площ. пола	60-80	$2,85 \times 60 = 171$	***	-

Предприятия торговли, бытового обслуживания

6.	Предприятия торговли	м <sup>2</sup> торг. площ.	300	$2,85 \times 300 = 855,0$	Магазин - 700 кв.м, ***	0,4975 га
7.	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	7	$2,85 \times 7 = 20$	***	-
8.	Опорный пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> общ. площ. на жилую группу	10	$2,85 \times 10 = 28,5$	***	-

Примечание:

\* Для обеспечения населения х. Ветряк Генеральным планом Яменского сельского поселения предусмотрено строительство общеобразовательной школы на 1600 мест на участке перспективного развития населенного пункта №10 п. Солнечного;

Ивв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист		
									10		
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-18-ПП		

\*\*Для обеспечения населения х. Ветряк Генеральным планом Яменского сельского поселения предусмотрено размещение поликлиники на 860 пос./см. на участке перспективного развития населенного пункта №10 п. Солнечного;

\*\*\* Учтены существующие объекты, расположенные на прилегающей территории:

- Аптеки в с. Ямное – 3 шт, в ТРЦ Сити-парк «Град» - 4 шт;
- Предприятия торговли - ТРЦ Сити-парк «Град»;
- Предприятия бытового обслуживания: ТРЦ Сити-парк «Град»; пожарная часть в с.Ямное, ул.Атамана Ефремова,21; парикмахерская в с.Ямное, ул.Строительная,1;
- Опорный пункт охраны порядка: в с.Ямное, ул.Ленина,39;
- Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения (спортивно-тренажерный зал): Фитнес-клуб в с.Ямное, ул.Советская,2б; СОК с ледовой ареной в с.Ямное, ул.Спортивная,24; спортивная площадка в с.Ямное, ул.Атамана Платова,2/1 и ул.Ягодная, линия1.

\*\*\*\*Согласно постановлению правительства Воронежской области от 31.12.2013г. №1189.

### **1.5. Основные направления развития транспортного обслуживания территории**

На сегодняшний день доступ на проектируемую территорию осуществляется посредством въезда с автомобильной дороги А-134.

Одним из мероприятий, предусмотренных генеральным планом Яменского сельского поселения, является *«Строительство улицы в жилой застройке для обеспечения транспортной доступности жителей пос. Солнечный, с организацией съездов на А-134»*, шириной в красных линиях 15 м. Дополнительные выезды будут предусмотрены на вышеуказанную улицу.

На территории сельского поселения располагается 2 АЗС: в п. Солнечный и х. Ветряк. На территории п. Солнечный имеется также АГЗС.

Проектируемая транспортная структура жилого квартала представлена системой основных и второстепенных проездов с возможностью доступа через проектируемую территорию жителей прилегающей индивидуальной жилой застройки. Основные пешеходные связи обеспечивают пешеходную

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист 11
------	---------	------	-------	-------	------	----------	------------

доступность до объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

В соответствии с п.1.3.10.4 РНГП , в пределах жилых территорий и на придомовых территориях с учетом требований СанПиН 2.1.2.2645-10 предусмотрены открытые гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.

Общее расчетное количество парковочных мест в зоне застройки многоквартирными жилыми домами определяется как сумма мест гостевых стоянок (из расчета 40 м/мест на 1000 жителей) и мест паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, из расчета 1 машино-место на 80 кв.м общей площади квартир.

Нормативное количество машино-мест постоянного хранения для существующей и проектируемой жилой застройки:

$$86\,260,0 \text{ кв.м} : 80 \text{ кв.м/1 м/м} = 1\,078 \text{ м/м.}$$

Нормативное количество гостевых стоянок для существующей и проектируемой жилой застройки:

$$2\,836 \text{ чел.} \times 40 \text{ м/м} / 1000 \text{ чел.} \times 0,85 = 96 \text{ м/м}^*$$

$$14 \text{ чел.} \times 40 \text{ м/м} / 1000 \text{ чел.} \times 0,85 = 0,56 = 1 \text{ м/м}^*$$

\*(Согласно п. 1.3.11 РНГП снижено на 15%)

Суммарное количество машино-мест для жилой застройки составит:

$$1\,078 \text{ м/м} + 96 \text{ м/м} + 1 \text{ м/м} = 1\,175 \text{ м/м}$$

Количество парковочных мест на приобъектной автостоянке магазина

$$970 \text{ кв.м.} \times 1 \text{ м/м} / 50 \text{ кв.м} \times 0,85 = 17 \text{ м/м}^*$$

\*(Согласно п. 1.3.11 РНГП снижено на 15%)

Изм.	№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
				14-18-ПП						12
Изм.	№ подл.	Подп.	Дата	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Для дошкольных образовательных организаций предусмотрено 2 машино-места.

Гостевые парковочные места размещаются на уширениях основных проездов. Для длительного хранения автомобилей запроектированы подземные паркинги и наземные парковки. Все автопарковки находятся в пределах радиуса доступности.

#### Расчет количества машино-мест

№ п/п	Наименование учреждений	Един. измер.	Норма	Требуется по норме	Запроектировано
1	2	3	4	5	6
1	Для жилой застройки, всего	машино-мест		1 175	1 175 м/мест
	- постоянное хранение		1 м/м на 80 кв.м. общ. пл. квартир	1 064	1 064 м/места
	- гостевые		40 м/м на 1000 чел.	96*	96 м/мест
	-существующие			15	15
2	Для магазина	машино-мест	1 м/м на 40-50 кв.м общей пл.	17 *	17 м/мест
3	Для детского сада	машино-мест	По заданию	2	2 м/места
	Итого	машино-мест		1 194	1 194

Территории автостоянок размещаются на нормативном удалении от окон жилых домов, а также от участка детского сада.

*Показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов, значения будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий и сооружений.*

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

## 1.6. Инженерная инфраструктура

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории принимаются в соответствии с мероприятиями, заложенными в генеральном плане Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области.

Трассировка проектируемых инженерных сетей предусматривается с учетом комплексной их прокладки. Объекты инженерного обеспечения проектируемой территории должны выполняться в соответствии с техническими условиями.

Проектом предусмотрено переустройство существующих инженерных сетей в соответствии с изменением зонирования территории.

### 1.6.1. Водоснабжение и водоотведение

#### Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой застройки осуществляется от существующих кольцевых сетей в соответствии с техническими условиями.

Расчетный расход воды на квартал составляет - 871,5 м<sup>3</sup>/сутки.

Сети по территории квартала проектируются кольцевыми с установкой пожарных гидрантов.

#### Водоотведение

Водоотведение хозяйственно-бытовой канализации осуществляется через КНС с последующим подключением в существующие сети жилого комплекса по адресу Московский проспект, 178.

Расчетный расход хозяйственно-бытовых сточных вод составляет - 871,5 м<sup>3</sup>/сутки.

Предусмотрен демонтаж существующих сетей водоотведения, расположенных в границах проектируемой территории.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							14



### Дождевая канализация

Регулирование стока поверхностных вод с проектируемой территории выполняется с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода с дальнейшим сбросом его в проектируемую систему ливневой канализации.

Водоотведение ливневой канализации осуществляется через ЛОС в существующие сети жилого комплекса по адресу Московский проспект, 178.

### **1.6.2. Электроснабжение**

Электроснабжение проектируемой застройки осуществляется от РТП жилого комплекса по адресу Московский проспект, 178.

Распределение электроэнергии по потребителям будет осуществляться от трансформаторных подстанций (ТП).

Расчет электрических нагрузок выполнен согласно рекомендациям СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Расход электроэнергии застройки составляет — 3450,0 кВт.

Проектом предлагается переустройство ЛЭП 0,4 и 10 кВ в кабельном исполнении в границах проектируемой территории.

### Связь. Радификация. Телевидение

Подключение к сетям телефонизации, интернета, IP-TV и радио будет осуществляться на основании технических условий оператора, предоставляющего услуги связи.

### Телефонизация и интернет

Проектом планировки предусматривается развитие телефонной сети проектируемого участка из условия 100% обеспечения телефонной связью жилого сектора и административно-общественных зданий.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист 15
------	---------	------	--------	-------	------	----------	------------



Существующие тупиковые сети газоснабжения отрезаны от магистрального газопровода (см. Приложение 2 - письмо ОАО «Газпром» №ВГ/07-6066 от 24.12.19).

*Подключение проектируемых внутриплощадочных сетей к внешним инженерным сетям будет осуществляться на границе проектируемой территории.*

*Показатели приняты из укрупненных расчетов, значения будут скорректированы при разработке проектов зданий, сооружений и инженерных сетей.*

### 1.7. Красные линии

Данным проектом не предлагается установление красных линий вдоль участка проектируемой улицы в жилой застройке, предусмотренной генеральным планом Яменского сельского поселения.

Планируемые красные линии отражены на Чертеже планировки территории (ПП-1).

#### Координаты красных линии

№ точки	X	Y
1	525738.76	1299043.82
2	525659.43	1299040.64
3	525651.77	1299039.41
4	525543.47	1299007.33
5	525245.57	1298896.59
6	525223.87	1298890.61

Ивв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							17

## 2. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки предлагается освоение проектируемой территории в 2 этапа.

На I очередь освоения территории предлагается:

- строительство жилых домов;
- строительство детского сада - позиция 8;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры (17,18,19,20,21,22,23 позиции).

Сроки и последовательность строительства будет определяться Застройщиками на последующем этапе проектирования.

На II очередь освоения территории предполагается:

- строительство подземных автопарковок (11,12,13,14,15 позиций);
- строительство магазина позиция 10.

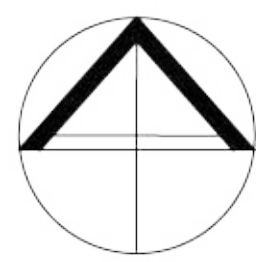
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							18

## Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	<b>Площадь проектируемой территории - всего</b>	га	<b>12,406219</b>	<b>12,406219</b>
1.2	<b>в т.ч. в красных линиях:</b>		–	11,60719
	территория многоэтажной жилой застройки;		–	7,72218
	территория малоэтажной жилой застройки;		0,1761	0,1761
	территория дошкольной образовательной организации;		–	1,026
	территория объектов транспорта: – наземные автостоянки – проезды		–	0,841966 0,974843
	территория объектов инженерной инфраструктуры.		–	0,3686
	территория предприятия розничной торговли		-	0,4975
<b>2</b>	<b>Интенсивность использования</b>			
2.1	Коэффициент застройки	–		
2.2	Коэффициент плотности застройки	–		
2.3	Численность населения	чел.	14	2850
2.4	Плотность населения	чел./га	80	246
2.5	Площадь застройки	кв.м.	813,0	20 116,52
2.6	Общая площадь зданий	кв.м.	1 626,0	140 328,4
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь многоэтажной жилой застройки	кв.м	–	132 263,4
3.2	Общая площадь малоэтажной жилой застройки	кв.м	1 626,0	1 626,0
3.3	Общая площадь квартир	кв. м	1 180,2	86 260,0
3.4	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел.		30
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Дошкольная образовательная организация	мест	–	270
4.2	Предприятия розничной торговли,	кв.м. тор. пл.	–	700
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети квартала	км		
	в том числе:			
5.1.1	Улицы и дороги местного значения: – улицы в жилой застройке		–	6 794,48
5.1.2	Проезды внутри квартала: – основные		–	998,54
	– второстепенные		–	2 471,75

Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	



# Чертеж планировки территории

## Экспликация зданий и сооружений

N по экпл.	Наименование
1	Жилый дом (новое строительство)
2	Жилый дом (существующее)
3	Детский сад
4	Объект инженерной инфраструктуры
5	Предприятие торговли
6	Подземный паркинг

## Координаты красных линий

N точки	Координаты	
	X	Y
1	525738.76	1299043.82
2	525659.43	1299040.64
3	525651.77	1299039.41
4	525543.47	1299007.33
5	525245.57	1298896.59
6	525223.87	1298890.61

## Основные технико-экономические показатели

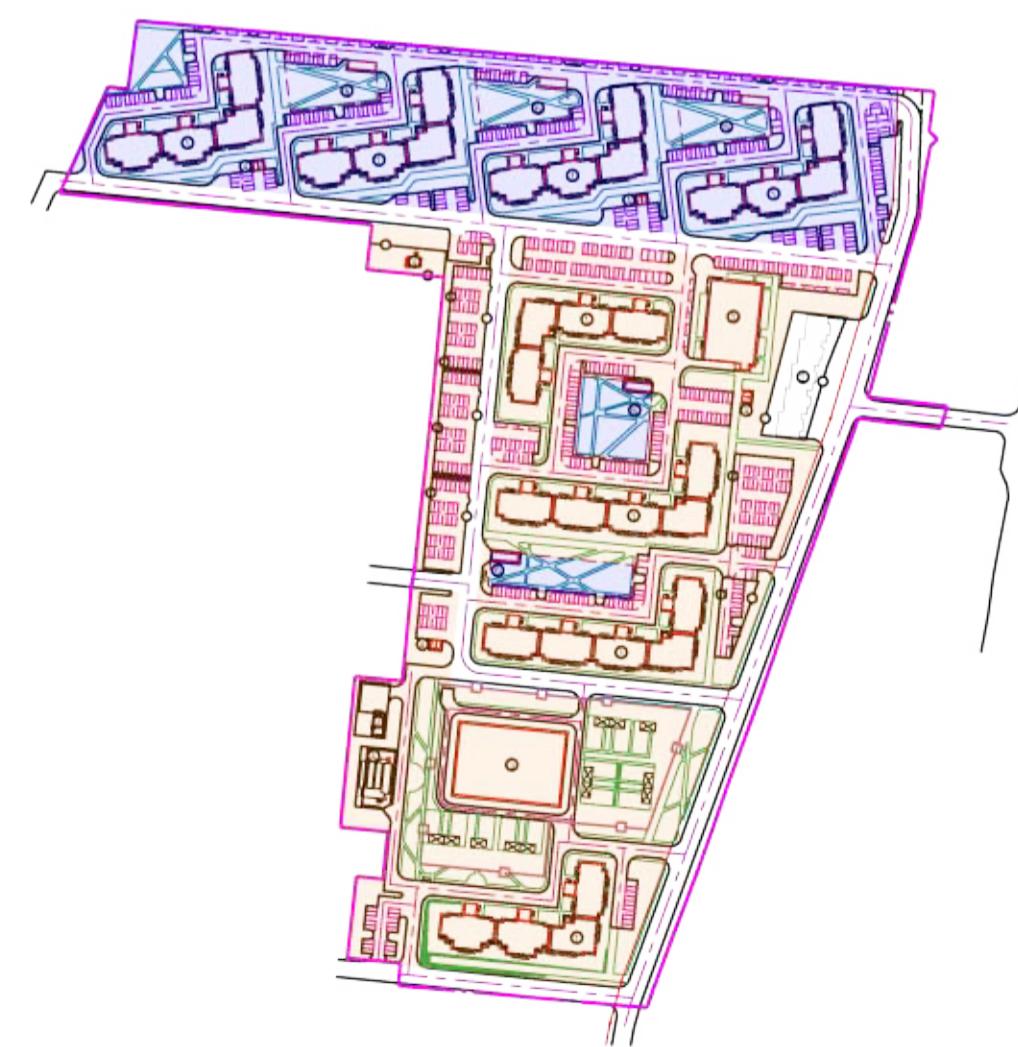
N п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество		
			в проекте	в существующем состоянии	
1	Площадь проектируемой территории, всего	га	12.406219		
			в т. ч. в красных линиях	11.607519	
2	Общая площадь всех зданий:	м <sup>2</sup>	140 328.4		
			общая площадь жилых зданий (новое строительство)	132 263.4	
			общая площадь жилых зданий (существующее)	1 626.0	
			общая площадь общественных зданий	5 788.0	
			общая площадь подземных автопарковок	450.0	
			общая площадь объектов инженерной инфраструктуры	201.0	
3	Площадь застройки:	м <sup>2</sup>	20 116.52		
			площадь застройки жилых зданий (новое строительство)	15 879.4	
			площадь застройки жилых зданий (существующее)	813.0	
			площадь застройки общественных зданий	2 773.12	
			площадь застройки подземных автопарковок	450.0	
			площадь застройки объектов инженерной инфраструктуры	201.0	
4	Коэффициент плотности застройки		1,2	1,2	
5	Коэффициент застройки		0,17	0,4	
6	Общая площадь квартир:	м <sup>2</sup>	86 260,0	86 260,0	
			Общая площадь квартир (новое строительство)	85 079,8	
			Общая площадь квартир (существующее)	1 180,2	
7	Количество квартир	шт.	1615		
			Численность населения	чел.	2 850
			Численность населения (новое строительство)	чел.	2 836
8	Численность населения	чел.	14		
			Численность населения (существующее)	чел.	14
			Численность населения (новое строительство)	чел.	2 836
9	Общая площадь озеленения	га	4,563117	1,9	
10	Площадь спортивных плоскостных сооружений	га	0,5700	0,40	
11	Детский сад	мест	270	270	
12	Отдельно-стоящий магазин (торговая площадь)	м <sup>2</sup>	700	694	
13	Места парковки	м/м	1 179		

### Примечание:

- Показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов, значения будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий и сооружений.

- Условные обозначения:
- Граница проектируемой территории
  - Красные линии
  - Граница детского сада
  - Территория многоэтажной жилой застройки
  - Территория малоэтажной жилой застройки
  - Территория объектов общественного назначения
  - Территория дошкольной образовательной организации
  - Территория объектов транспорта (автостоянки)
  - Территория объектов инженерной инфраструктуры

### Очередность строительства



- Условные обозначения:
- Первый этап строительства
  - Второй этап строительства



14-18-ПП				
Документация по планировке территории жилого комплекса в х. Ветряк Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Стародубцева			
Проверил	Щербакова			
Н. контроль	Филатова А.			
ГИП	Бровар			
Страница			Лист	Листов
ПП			1	
Чертеж планировки территории М 1:1000				ООО "ИНЖЕНЕРПРОЕКТ"
Формат А1				

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш/мест	–	
	в том числе:			
5.2.1	Для жилых домов:	"-	15	1 175
	в том числе:			
	– постоянные стоянки	"-	14	1 078
	– гостевые стоянки	"-	1	97
5.2.2	Для объектов социального и общественно-делового назначения	"-	–	19
<b>6</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
6.1	Расчетная нагрузка водопотребления	м <sup>3</sup> /сут.	–	871,5
6.2	Расчетная нагрузка водоотведения	"-		871,5
6.3	Расчетная нагрузка электропотребления	кВт	–	3 450
6.4	Расчетная нагрузка теплоснабжение	Гкал/час	–	10,14

*Показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов, значения будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий, сооружений и инженерных сетей.*

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ИНВЕСТИЦИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

г. Воронеж

«23» марта 2020 года

Индивидуальный предприниматель Латкин Антон Олегович, паспорт 84 13 111791 выдан отделением УФМС России по Костромской области в Давыдовском округе г.Костромы 31.10.2013г., код подразделения 440-004, именуемый в дальнейшем «Инвестор 1», с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель Цыбань-Загарина Алина Александровна, паспорт 2010 315776 выдан отделом УФМС России по Воронежской области в Ленинском районе г.Воронежа 14.10.2014г., код подразделения 360-006, действующая на основании Свидетельства, именуемая в дальнейшем «Инвестор 2», с другой стороны, и

ООО СЗ «ВЫБОРСТРОЙ ДЕВЯТЬ» в лице генерального директора Цыбань Ларисы Ивановны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Заказчик-застройщик, с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий предварительный инвестиционный договор (далее – Предварительный договор) о нижеследующем

Предмет соглашения

1. Предметом настоящего Соглашения является реализация Инвестиционного проекта по созданию объекта: жилого комплекса, по адресу: Рамонский район, Яменское сельское поселение, хутор Ветряк, размер общей площади 132,2 тыс.кв.м, в том числе общей площади квартир - 84,9 тыс.кв.м. Указанные выше площади Объекта ориентировочные, подлежат уточнению в соответствии с проектной документацией в процессе реализации инвестиционного проекта.

Ориентировочный срок ввода Объекта в эксплуатацию (последний дом) – IV квартал 2022 г.

Состав пусковых комплексов (очередей строительства) и сроки их ввода в эксплуатацию определяются Сторонами не позднее месячного срока с момента утверждения проектной документации в виде графика строительства по укрупненным видам работ. Сроки ввода в эксплуатацию пусковых комплексов могут уточняться Сторонами с учетом фактических темпов продаж жилья.

Общий срок реализации инвестиционного проекта составит ориентировочно 50 месяцев и будет исчисляться с даты подписания основного инвестиционного соглашения, указанного в п. 1 настоящего Предварительного договора. В случае необходимости этот срок может быть изменен по соглашению Сторон.

2. Строительство Объекта осуществляется на земельных участках, принадлежащих на праве собственности Инвестору 1 (кадастровые номера: 36:25:6945026:2083, 36:25:6945026:2084, 36:25:6945026:2085, 26:25:6945026:2086, 36:25:6945026:2127, 36:25:6945026:2195, 36:25:6945026:2196, 36:25:6945026:2197, 36:25:6945026:2205, 36:25:6945026:2206, 36:25:6945026:2207, 36:25:6945026:2208, 36:25:6945026:2209, 36:25:6945026:2210, 36:25:6945026:2211, 36:25:6945026:2219, 36:25:6945026:2220, 36:25:6945026:2221, 36:25:6945026:2222, 36:25:6945026:2223, 36:25:6945026:2224, 36:25:6945026:2225, 36:25:6945026:2233, 36:25:6945026:2234, 36:25:6945026:2235, 36:25:6945026:2236, 36:25:6945026:2237, 36:25:6945026:2238, 36:25:6945026:2239, 36:25:6945026:2247, 36:25:6945026:2248, 36:25:6945026:2249, 36:25:6945026:2250, 36:25:6945026:7278, 36:25:6945026:7281, 36:25:6945026:7283,

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм. № подл.



36:25:6945026:7284, 36:25:6945026:7277, 36:25:6945026:7279, 36:25:6945026:7852, 36:25:6945026:7853, 36:25:6945026:7854, 36:25:6945026:7855, 36:25:6945026:7882, 36:25:6945026:7883, 36:25:6945026:7884, 36:25:6945026:7885, 36:25:6945026:7886) и Инвестору 2 (кадастровые номера: 36:25:6945026:7889, 36:25:6945026:6881, 36:25:6945026:7524, 36:25:6945026:6882, 36:25:6945026:2228, 36:25:6945026:2113, 36:25:6945026:2172, 36:25:6945026:2165, 36:25:6945026:2218).

3. После проведения кадастровых работ по изменению границ в отношении земельных участков, указанных в п.2 настоящего Предварительного Договора, на основании утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории застройки, данные земельные участки предоставляются Заказчику-застройщику в аренду на срок реализации инвестиционного проекта.

4. Финансирование инвестиционного проекта будет осуществляться за счет собственных и (или) заемных средств Заказчика-застройщика.

5. Заказчик-застройщик за счет собственных сил и средств, организует выполнение исчерпывающего объема работ для достижения результата инвестиционной деятельности, в том числе с привлечением подрядчиков и внешних исполнителей по договорам подряда, заключаемым Застройщиком самостоятельно.

6. Результат реализации инвестиционного проекта распределяется между Сторонами следующим образом:

- Инвестор 1 получает 12,5% общей площади квартир с каждого построенного и введенного в эксплуатацию жилого дома

- Инвестор 2 получает 12,5% общей площади квартир с каждого построенного и введенного в эксплуатацию жилого дома.

Оставшееся в распоряжении Заказчика-застройщика имущество реализуется для возмещения затрат по вложенным инвестициям и процентам за кредит.

7. Распределение конкретных квартир производится Сторонами, обладающими имущественными правами, путем подписания протокола предварительного распределения результатов реализации инвестиционного проекта, который заключается не позднее месячного срока с момента утверждения проектной документации.

8. Конкретное имущество (возведенные здания и сооружения, исключая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права (доли в праве) на здание каждому участнику), подлежащее передаче в собственность Сторонам, обладающим имущественными правами, уточняется после завершения каждого этапа строительства и ввода пускового комплекса в эксплуатацию по экспликациям и кадастровым паспортам, которые изготавливаются по заявке Заказчика-застройщика на основании утвержденного проекта (ТЭО) и натурных обмеров кадастрового инженера и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актами о результатах частичной реализации инвестиционного проекта.

9. Если в процессе реализации инвестиционного проекта Заказчик-застройщик обеспечит выход площадей квартир по Объекту в размерах больших, чем указано в п.1 настоящего Предварительного соглашения, то дополнительная площадь распределяется в тех же соотношениях, что и основная площадь.

10. Оформление имущественных прав Сторон на созданное в результате реализации инвестиционного проекта имущество осуществляется в установленном законом порядке после сдачи каждого пускового комплекса в эксплуатацию

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			14-18-ПП				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

(получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) и выполнения Сторонами принятых обязательств на основании актов о результатах частичной реализации инвестиционного проекта.

11. Создаваемые в процессе инвестирования и строительства Объекта инженерные коммуникации электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства, за исключением относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, остаются на балансе Заказчика-застройщика и после их ввода в эксплуатацию подлежат в установленном порядке передаче на обслуживание уполномоченной Администрацией организации или управляющей компании, если иное не установлено соответствующим соглашением Сторон.

Перечень и точное описание указанных объектов определяются получаемыми в процессе реализации инвестиционного проекта техническими условиями и проектной документацией.

12. Увеличение размера капитальных вложений одного Инвестора в рамках реализации основного инвестиционного соглашения не является основанием для уменьшения объема имущественных прав другого Инвестора, если иное не установлено соответствующим соглашением Сторон.

13. В случае возникновения объективных обстоятельств, в частности, принятия решений органами власти, и в случае если эти обстоятельства повлияли на срок заключения основного инвестиционного соглашения, указанный в п.1.1 настоящего Предварительного договора срок переносится на период такой задержки. Заказчик-застройщик обязан принять все необходимые и зависящие от него меры по сокращению срока.

14. Все разногласия по настоящему Предварительному договору Стороны обязуются решать путем переговоров в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) дней. В случае если Стороны не достигли согласия по спорному вопросу, то спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Объекта.

15. Стороны гарантируют, что они совершили все действия, требуемые действующим законодательством для заключения настоящего Предварительного договора и исполнения всех обязательств по нему.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Инвестор 1:

Латкин Антон Олегович,  
паспорт 84 13 111791 выдан отделением УФМС России по Костромской области в Давыдовском округе г.Костромы 31.10.2013г., код подразделения 440-004

Инвестор 2:

Цыбань-Загарина Алина Александровна, паспорт 2010 315776 выдан отделом УФМС России по Воронежской области в Ленинском районе г.Воронежа 14.10.2014г., код подразделения 360-006

Заказчик-застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ВЫБОРСТРОЙ ДЕВЯТЬ»

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			14-18-ПП						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

*угодно-старшая*



ИНН: 3662276849  
 КПП: 366201001  
 ОГРН: 1193668024934  
 ОКПО: 40471330  
 Расчетный счет: 40702810713000034410  
 Банк: ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК ПАО  
 СБЕРБАНК  
 БИК: 042007681  
 Корр. счет: 30101810600000000681  
 Юридический адрес: 394088, Воронежская обл, Воронеж г, Владимира Невского ул, дом 19, офис 127  
 Генеральный директор: Цыбань Лариса Ивановна

Подписи Сторон:

Инвестор 1: Латкин Антон Олегович \_\_\_\_\_ *латкин* \_\_\_\_\_  
 (ФИО) (подпись)

Инвестор 2: Цыбань-Загарина Алина Александровна \_\_\_\_\_  
 (ФИО) \_\_\_\_\_ (подпись)

Заказчик-застройщик: Цыбань Лариса Ивановна \_\_\_\_\_  
 (ФИО) \_\_\_\_\_



Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	14-18-ПП	Лист
							24



Открытое акционерное общество  
«Газпром газораспределение Воронеж»  
(ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»)

Филиал в г. Воронеже

ул. Конструкторов, д. 82, г. Воронеж, Воронежская область,  
Российская Федерация, 394038  
тел.: +7 (473)263-47-39, факс: +7 (473) 239-12-27  
e-mail: gorgaz@gazpromvrn.ru

ОКПО 03264550, ОГРН 1023601560036, ИНН 3664000885, КПП366502001

24.12.19 № ВГ/07-6066

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ЗАО «Рамонская инвестиционно-  
строительная компания»

Васильеву В.С.

Уважаемый Виталий Сергеевич!

На основании заключенного договора возмездного оказания услуг филиалом ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» в г. Воронеже произведена обрезка участков газопровода низкого давления принадлежащих ЗАО «Рамонская инвестиционно-строительная компания».

Направляем информацию по обрезанным участкам газопровода:

1. подземный полиэтиленовый газопровод низкого давления Ø63мм – обрезано 994,2м;
2. подземный полиэтиленовый газопровод низкого давления Ø110мм – обрезано 192,0м;
3. подземный полиэтиленовый газопровод низкого давления Ø160мм – обрезано 450,0м.

Приложение:

- схем обрезки газопроводов – 1 лист.

Зам. главного инженера

И.М. Репин

Исп.: Останин В.И  
Тел. 263-52-89

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата