

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



г. Тула, ул.Болдина, д.33 оф.1, тел.70-22-81, тел/факс 70-42-81

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
"1-ый Юго-Восточный микрорайон"
в Центральном районе г. Тулы.**

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

04-04-23-ППТ

Утверждено
постановлением администрации
города Тулы
от _____ № _____

«АЛЪЯНС-ПРОЕКТ»

Общество с ограниченной ответственностью



Общество с ограниченной ответственностью
«АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
"1-ый Юго-Восточный микрорайон"
в Центральном районе г. Тулы.

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

04-04-23-ППТ

Генеральный директор

М.А. Лыков

Главный инженер проекта

Н.Н. Хандожко



2023

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подл. и дата				
Инв. № подл.				

СОСТАВ ПРОЕКТА

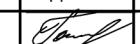


Состав проектных материалов

№ п/п	Наименование документа
1.	Положение о размещении объектов капитального строительства

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

						806-56/22-ПШТ			
изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб	Ганина					Том 1. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Лыков							1	
Н.контр.	Лыков						ООО «АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»		

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Общие положения (без изменений)

Территория рассматриваемого проектом жилого I Юго – Восточного микрорайона расположена в Центральном районе г. Тулы.

Границы земельного участка жилой застройки ограничены:

- с севера - территорией свободной от застройки и продолжением ул. Розы Люксембург;

- с востока - территорией санитарно-защитной зоны высоковольтной линии 110кВ и магистральной улицей - Восточным обводом;

- с юга - территорией 2-х участков: 1-й - территория перспективного общественного здания, 2-й - территория существующей жилой 5-ти этажной застройки по ул. Новомосковской;

- с запада - продолжением ул. Кауля, за ней территорией свободной от застройки и далее территорией малоэтажной частной застройки.

Земельный участок с кадастровым номером 71:14:030501:599 площадью 36500 м² расположен на территории зоны Ж-1, предназначенной для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (5 -25 этажей) жилыми домами с объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения. Территория свободна от застройки, имеет пологий рельеф, частично подтапливается во время паводка водами р. Упы и пересекающего проектируемый участок, Рогожинского ручья. На территории нет ценных зеленых насаждений.

По территории, рассматриваемой проектом, проходят инженерные сети:

-вдоль восточной и южной границ участка ЛЭП 110 кВ (демонтаж наземных линий - подземная прокладка) с охранной зоной 20 м;

-подземный газопровод высокого давления Д-820 мм с охранной зоной 2 м, при этом расстояние до проектируемых фундаментов не менее 20 м;

-подземный ПС «Перекоп»-ПС «Пролетарская» Проектом предусматривается вынос кабеля связи.

Проектируемая застройка выполнена в соответствии с Генеральным планом г. Тулы и по «Региональным нормативам градострои-

Инд. №	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

04-04-23-ППТ

Лист
2

тельного проектирования Тульской области». Рассматриваемый проектом жилой микрорайон имеет существенное градостроительное значение в системе формирования застройки восточной части Тулы. При проектировании микрорайона учитывалась сложившаяся градостроительная ситуация и возможность размещения в пешеходной доступности общеобразовательной школы, двух детских садов, предприятий общественного назначения, гаражей-стоянок и парковок, рассчитанных на расчетное население микрорайона.

Новый микрорайон обеспечен транспортными связями - выездами: по ул. Розы Люксембург на Восточный обвод, запроектирован выезд на ул. Кауля. ул. Новомосковскую. Проектом планировки территории дополнительно рассматривается участок территории на востоке от проектируемой жилой застройки, где предлагается разместить парковки для жителей микрорайона.

Планировочная структура проектируемого микрорайона зонирована:

I. Зона жилой многоквартирной застройки - периметрально расположенные 14-этажные 2-х - 3-х секционные жилые дома с доминирующими точечными 22-х этажным жилыми зданиями.

II. Административно-общественная зона - вдоль магистральных улиц и прибрежной зоны Рогожинского ручья.

III. Зона общеобразовательной школы со стадионом и 2-х детских садов.

IV. Зоны надземных гаражей-стоянок и парковок.

V. Зона спортивно-оздоровительная на базе спортивного комплекса.

Жилая застройка выполнена периметральной вдоль магистральных улиц с максимальным открытием внутреннего пространства на юг. Все проектируемые жилые дома размещены на территории с учетом инсолирования каждой из жилых комнат квартир, инсолированием территории дворов жилых домов и территорий детских садов, с возможностью ветровой защиты территории и внутреннего пространства двора от шумов и вредного воздействия транспортных магистралей, и в то же время с обязательным условием необходимого проветривания территории.

Проектируемые здания размещены друг от друга на нормативных противопожарных расстояниях, вокруг высотных зданий запроектированы круговые объезды. На территорию жилой застройки предусмотр-

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

04-04-23-ППТ

Лист
3

рены въезды на нормативных расстояниях в соответствии с действующими нормами.

Внутри жилой застройки запроектированы: внутренняя прогулочная улица, связывающей части жилой застройки, территории школы, детских садов и рекреационная зона отдыха микрорайона вдоль Рогожинского ручья.

На территории жилой застройки планируется разместить детские и спортивные площадки, площадки отдыха населения в соответствии с расчетом.

2. Характеристика планируемого развития территории.

Проектом внесения изменений в проект планировки планируется строительства жилого микрорайона, состоящего из двух кварталов.

Квартал 01 запроектирован в рамках ранее утверждённого проекта территории (утверждён Постановлением Администрации города Тулы от 24.05.2013 №1362) и состоит из 18 многоквартирных жилых домов (14-22 этажа) и объектов обслуживания населения.

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на территории жилого района предусмотрено размещение предприятий и учреждений повседневного (приближенного) обслуживания, административно-бытовых и коммунально-хозяйственных учреждений районного уровня.

Обеспечение жителей района объектами периодического и эпизодического обслуживания предусмотрено за счет строительства новых и/или реконструкции (расширения) существующих учреждений и предприятий в административном центре или на территории других населенных пунктов сельского поселения, с учетом соответствующей нормативной доступности и фактического количества обслуживаемого населения.

В рамках внесения изменения сохранены технико-экономические показатели и планировочные решения, изменений вносятся в части размещения школы большей вместимости (1100 мест). Школа располагается на участке, объединяющем два ранее спланированных как участок школы на 500 мест и участок детского сада на 200 мест. При этом участок детского сада на 200 мест запроектирован в квартале 02.

Квартал 02 добавлен в границы проекта планировки территории микрорайона. А участок детского сада поз. 31 в расчётную площадь территории. На момент разработки проекта внесения изменений в проект плани-

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №							Лист
			04-04-23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

ровки территории квартал 01 и 02 расположены в зоне Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности).

Также в рамках внесения изменений в проект планировки откорректирована граница ППТ, совпадающая с проектным положением границы кварталов, а также граница благоустраиваемого участка в связи с примыкающим проектом планировки линейного объекта. Внесены изменения в положение поворотных точек красной линии квартала 01 для приведения в соответствие действующим в настоящий момент нормативам ранее утвержденным ППТ и ПМТ.

Характеристика планируемой территории

Технико-экономические показатели

	Наименование	Показатель (ранее согласованный ППТ)	Показатель (Проект внесения изменений в ППТ)	
	1	2	3	
1	Площадь территории участка проектируемой застройки (по кадастру)	365000	365000	КВ. М
2	Площадь территории участка проектируемой застройки в границах красных линий (с востока) и по осевым линиям	324795	324795	КВ. М
3	Площадь территории участка объектов районного значения - физкультурно-оздоровительного комплекса	11732	11732	КВ. М
4	1. Площадь гаражей стоянок (без 1-го этажа) /смотри таблицу «Баланс территории»/	3896	3896	КВ. М
5	5. Расчетная площадь территории микрорайона:	316959	327822	КВ. М
5.1	Площадь проектируемого участка ДДУ	-	10863	КВ. М
5.2	Расчёт	Срасч.микр. = 324795 -11 732+ 3896 = 316959	Срасч.микр. = 324795 -11732+ 3896+10863 = =324795	КВ. М
6	Площадь застройки	37112	37988,7	КВ. М
6.1	Расчёт		37112-4322,3+5209 =37988,7	КВ. М

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

04-04-23-ППТ

Лист
5

7	Площадь проектируемых квартир	230788	230788	
8	Норма жилищной обеспеченности	30	30	м.кв/ чел.
9	Общая площадь квартир	242559	242559	
10	Количество жителей микрорайона: 523+1456+2597+558+1092+541+35 9+571 = 7697 чел, Принимаем:	7700	7700	чел.
11	Плотность населения: 7700: 31,6959 = 243 чел/га	243	235	чел./г а
11.1	Расчёт	7700:31,6959 = 243	7700:32,7741 = 235	чел/г а
12	Общая площадь наземных этажей зданий застройки по «Нормативам Градостроительного проектирования Тульской области»	379797	381272	кв. м
12.1	Расчёт		379797-10800+12275= 381272	кв. м
13	Коэффициент застройки	0,1171	0,1159	
13.1	Расчёт	37112/316959=0,1171	37998,70/327822=0,1159	
14	Коэффициент плотности застройки	1,1983	1,1630	
14.1	Расчёт	379797/316959=1,1983	381272/327822=1,1633	
15	Площадь объектов соцкультбыта	51249		кв. м
16	Детские сады	(требуется 323 места) 2 объекта х 200 мест ИТОГО - 400 мест	(требуется 323 места) 2 объекта х 200 мест ИТОГО - 400 мест	мест
17	Общеобразовательная школа	(требуется 839 мест) 1)объект - 500 мест 2)справка о свободных местах в существующих школах района – 510 мест ИТОГО - 1010 мест	(требуется 839 мест) 1)объект - 1100 мест 2)справка о свободных местах в существующих школах района – 510 мест ИТОГО - 1610 мест	мест
18	Средняя этажность проектируемых жилых зданий	14-22 этажа	14-22 этажа	
19	Количество квартир	4573	4573	квартиры
20	Площадь квартир	230778	230778	кв. м
21	Общая площадь квартир	242559	242559	кв. м
22	Общая площадь зданий	379797	379797	кв. м
23	Количество парковок (размещено)	1782	1782	м/м

Инв. №	Взаим. инв. №				
	Подп. и Дата				
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

04-04-23-ППТ

Лист
6

	В том числе:			
	- два паркинга по 96 мест	192	192	м/м
	- парковки на территории микро-района	974	974	м/м
	парковки на вспомогательных территориях	616	616	м/м
24	Требуется парковочных мест по расчёту:	1710	1710	м/м
	в том числе:			
	- для квартир	1605	1605	м/м
	- для соцкультбыта	105	105	м/м

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №							Лист
			04-04-23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

2.1 Характеристики планируемых объектов жилой застройки

1) Для квартала 01 (с учётом внесения изменений в проект планировки территории в части замены школы на 500 учащихся на школу 1100 учащихся с увеличением территории школы за счёт земельного участка ранее планируемого детского сада на 2000 мест):

Таблица 2.1

Пределные параметры разрешённого строительства

Многоэтажные жилые дома	
на момент утверждения ППТ: Ж-3 (зона жилой застройки смешанной этажности).	
Расчетная площадь территории микрорайона, кв.м:	327822
Максимальная площадь застройки, кв. м	$327822 * 0,4 = 131129$
Максимальная общая площадь выше 0.000, кв.м	$327822 * 1,2 = 393386$
Общая площадь объектов выше 0.000 в соответствии с утверждённым ранее ППТ с учётом изменений по поз.27,31, кв. м	381272
Площадь застройки в соответствии с утверждённым ранее ППТ с учётом изменений по поз.27,31, кв. м	37998,70

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №							Лист
			04-04-23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

Количество машино-мест:	1) 0,35 м/м на квартиру, 2) 1 на 60 кв. м общей площади встроенных офисных помещений 3) 10 на 100 посадочных мест кафе 4) 3 на 100 кв. м торговой площади для продовольственных магазинов 5) 7 на 100 кв. м непродовольственных магазинов 6) 1 на 30 кв.м общей площади помещений отделения банка 7) 15 на 100 посетителей ФОК 8) 15 на 100 работников опорного пункта охраны правопорядка 9) 1 на 30 кв. м общей площади отделения связи. 10) 15 на 100 мест помещений досуга
Этажность:	1-2-3-14-22
Зона застройки домами повышенной этажности (14 этажей)	14
Зона застройки высотными домами (22 этажа)	22
Норма жилищной обеспеченности	30 кв.м/чел.
Количество жителей	523+1456+2597+558+1092+541+359+571 = 7697 чел, Принимаем: 7700 чел.
Количество школьников	109 на 1000 жителей: 839 чел.
Количество дошкольников	35-42 на 1000 жителей: 323 чел.

Для неизменяемой части проекта планировки территории:

На момент разработки ранее согласованного ППТ: «В соответствии с генеральным планом развития г. Тулы указанная территория расположена в зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-3). Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (5-25 этажей) жилыми домами с объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам»

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №							Лист
			04-04-23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

2) Для квартала 02 (зоны внесения изменений в проект планировки территории):

Таблица 2.2

Предельные параметры разрешённого строительства

Квартал 02	
На момент внесения изменений в проект планировки территории: Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности).	
Площадь территории квартала проектируемой застройки в границах красных линий, кв. м	32153,97
Площадь территории участка проектируемой застройки, кв. м	10863
Площадь зоны для размещения проектируемых ОКС - дошкольное, начальное и среднее общее образование (детский сад), кв. м	10863
Максимальная площадь застройки, в пределах зоны для размещения проектируемых ОКС - дошкольное, начальное и среднее общее образование (детский сад), кв. м	2181,0
Максимальная общая площадь выше 0.000, в пределах зоны для размещения проектируемых ОКС - дошкольное, начальное и среднее общее образование (детский сад), кв. м	4886,0
Количество машино-мест для детского сада:	8% вместимости (200x0,08=16)
Этажность детского сада:	2
Площадь зоны для улично-дорожной сети, кв. м	559
Площадь зоны для размещения благоустройства, кв. м	19293+1493=20786
Предельная высота для зоны Ж-5, м	90
Норма жилищной обеспеченности	30 кв.м/чел.

Для зоны внесения изменений в проект планировки территории:

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

04-04-23-ППТ

Лист
10

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула (с изменениями на 6 апреля 2022 года) (в ред. Постановлений администрации г. Тулы от 24.08.2021 N 1317, от 26.08.2021 N 1330, от 06.04.2022 N 221, с изм., внесенными Постановлениями администрации г. Тулы от 02.04.2021 N 635, от 30.12.2021 N 1645)

Для зоны застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж-5):

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 90 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 7 сентября 2021 года) (в ред. Постановления администрации г. Тулы от 07.09.2021 N 1371):

Таблица N 11 (в ред. Постановления администрации г. Тулы от 07.09.2021 N 1371):

Для зоны застройки многоэтажными жилыми домами,

Максимальный коэффициент плотности застройки – 2,5

Максимальный коэффициент застройки - 0,4

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

04-04-23-ППТ

Лист
11

2.2. Объекты обслуживания.

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на территории жилого района предусмотрено размещение предприятий и учреждений повседневного (приближенного) обслуживания, административно-бытовых и коммунально-хозяйственных учреждений районного уровня.

1) Для квартала 01:

Проектом предусматривается размещение на землях городского резерва жилого микрорайона для проживания 7700 человек:

1. Обеспечение жителей проектируемых жилых домов объектами повседневного пользования: магазины, помещения для физкультурно-оздоровительных мероприятий, бытового обслуживания и общественного питания в первых этажах жилых домов по периметру застройки;

2. общеобразовательная школа на 1100 учащихся (обучение в одну смену);

3. справка о свободных местах в существующих школах района - 510 мест

4. Детский сад на 200 мест;

5. 2 модульных паркинга на 96 машино-мест каждый.

6. Благоустройство территории, наземная парковка на территории микрорайона, обеспечивающая расчётное количество машино-мест;

- Внутримикрорайонная пешеходная зона, состоящая из спортивных площадок, площадок отдыха взрослых и игр детей, прогулок с маленькими детьми.

- установка малых форм, беседок, подпорных стенок, элементов ландшафтного дизайна, планируется посадка различных пород деревьев, декоративных кустарников, устройство цветников.

- обеспечение объектами инженерного назначения.

Площадь объектов соцкультбыта – 51249 кв.м

2) Для квартала 02:

Инд. №	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист 12
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	
								04-04-23-ППТ	

1. Детский сад на 200 мест (взамен детского сада на 200 мест квартала 01)

На территории квартала 02, не используемой для размещения объектов предполагается размещение гостевых машино-мест для детского сада в количестве $200 \times 0,08 = 16$, а также благоустройства и озеленения.

Инв. №	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
			04-04-23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

КРАСНАЯ ЛИНИЯ
Квартал 01

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка : квартал 01

Зона № —

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	743242,37	264703,94		
2	743154,65	264658,43		
3	743139,92	264650,79		
4	743047,45	264603,02		
5	742935,08	264544,96		
6	742847,1	264499,51		
7	742794,08	264472,43		
8	742676,88	264412,57		
9	742567,88	264356,91		
10	742559,32	264352,68		
11	742629,46	264259,29		
12	742666,43	264212,46		
13	742773,31	264076,69		
14	742849,81	263979,39		
15	742933,19	264044,8		
16	743050,15	264136,14		
17	743061,41	264144,89		
18	743227,54	264274,82		
19	743331,99	264356,48		
20	743407,3	264415,4		
21	743356,47	264504,29		
22	743343,59	264526,85		
23	743338,5	264535,76		
24	743286,59	264626,61		
1	743242,37	264703,94		

КРАСНАЯ ЛИНИЯ
Квартал 02

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка : квартал 02

Зона № —

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	743431,41	264378,17		
2	743070,62	264101,35		
3	743087,98	264077,62		
4	743203,85	264081,03		

Взаим. инв. №

Подп. и Дата

Инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

04-04-23-ППТ

Лист
14

5	743216,45	264130,83		
6	743216,45	264130,83		
7	743472,32	264309,52		
1	743431,41	264378,17		

Инв. №	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

04-04-23-ППТ

Лист
15