



Общество с ограниченной ответственностью  
**"КапиталСтройПроект"**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА "ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА",  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. БОЛЬШАЯ,  
П.ГОРЕЛКИ ЗАРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА Г.ТУЛЫ**

**Том I. Основная часть**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

г. Рязань 2020



Общество с ограниченной ответственностью  
**"КапиталСтройПроект"**

# **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА "ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА",  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. БОЛЬШАЯ,  
П.ГОРЕЛКИ ЗАРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА Г.ТУЛЫ**

## **Том I. Основная часть**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

г. Рязань 2020

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации  
от 08 мая 2020 №833-2020

**Заказчик: ООО "Агропромстройотделка"**

**Градостроительная документация**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА  
"ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА",  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. БОЛЬШАЯ, П.ГОРЕЛКИ ЗАРЕЧЕН-  
СКОГО РАЙОНА Г.ТУЛЫ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**106 – 20 – ППТ**

**Том 1**

**Рязань, 2020**

**Выписка из реестра членов саморегулируемой организации  
от 08 мая 2020 №833-2020**

**Заказчик: ООО "Агропромстройотделка"**

**Градостроительная документация**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА  
"ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА",  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. БОЛЬШАЯ, П.ГОРЕЛКИ ЗАРЕЧЕН-  
СКОГО РАЙОНА Г.ТУЛЫ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**106 – 20 – ППТ**

**Том 1**

**Рязань, 2020**

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации  
от 08 мая 2020 №833-2020

**Заказчик: ООО "Агропромстройотделка"**

**Градостроительная документация**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА  
"ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА",  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. БОЛЬШАЯ, П.ГОРЕЛКИ ЗАРЕЧЕН-  
СКОГО РАЙОНА Г.ТУЛЫ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**106 – 20 – ППТ  
Том 1**

**Директор**



**А.Н. Абрамов**

**Главный архитектор проекта**



**Е.В. Минаева**

**Главный инженер проекта**



**В.А. Налетова**

**Рязань, 2020**





Проект планировки относится к градостроительной документации, разрабатываемой на основе и в развитие положений генерального плана. Цель разработки проекта планировки - обеспечение устойчивого развития, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, зон), установление границ земельных участков, размещение объектов капитального строительства и линейных объектов.

Проект планировки даст возможность определить границы землепользования, функциональное назначение зон, устанавливающего градостроительные регламенты и обеспечение правовой защищенности участников инвестиционного и строительного комплекса.

Проект планировки решает следующие задачи:

1. Устанавливает красные линии магистральных улиц
2. Определяет:
  - поперечные профили улиц;
  - параметры улиц, проездов и пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта, включая места для хранения автомобилей;
  - параметры инженерной инфраструктуры и благоустройства;
  - границы зеленых участков
  - плотность и параметры застройки;
  - размещение объектов социального и культурно- бытового назначения;
  - территории общественного пользования;
  - меры по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
  - мероприятия по гражданской обороне.

Проект планировки территории является основой для разработки Проекта межевания и градостроительных планов земельных участков.

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

						106-20-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата		

## 1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Архитектурно-планировочная организация территории микрорайона «Пряничная слобода» в Зареченском районе города Тулы в ее проектных границах направлена на создание благоустроенного и комфортного района застройки переменной этажности, отвечающего современным требованиям градостроительного проектирования и социально-экономического развития. Основная цель - планировочными средствами обеспечить создание благоустроенной и комфортной среды проживания. Проектное решение предлагает четкую функциональную организацию территории и упорядочение использования земельных участков.

На рассматриваемом участке проектируются жилые дома количеством этажей 5-11-13+техэтаж, детский сад, школа, ФОК. Проектируемые сооружения не должны иметь высоту более 39 метров, а также иметь светотехническую маркировку. Также необходимы дополнительные мероприятия по шумоизоляции жилых помещений.

В проектном предложении учтены требования по инсоляции каждого жилого дома и его территории, детских и спортивных площадок, площадок отдыха, территории школы и детского сада. В жилых домах, расположенных на основных внутрирайонных улицах на первых этажах, запроектированы помещения общественного назначения в соответствии с расчетом.

В проекте предусмотрено размещение отдельно стоящего торгового центра, расположенного за чертой дворовых пространств.

Использование в застройке домов различной этажности позволяет создать в объёмно-планировочном решении разнообразную городскую среду, избежать монотонности.

### **Структура планируемой застройки представляет собой:**

- многоквартирные многоэтажные жилые дома – 78%;
- жилые дома средней этажности- 12%;

**Средняя жилищная обеспеченность - 30м<sup>2</sup>/чел (расчетная).**

**Коэффициент плотности застройки - 0,775**

**Коэффициент застройки - 0,112**

Проектом предусмотрено обязательное строительство необходимого комплекса инженерных и социально-бытовых объектов инфраструктуры микрорайона: школы, детский сад, объекта спорта. Строительство планируется вести по очередям.

Пешеходные пути детей к детскому саду и школе не пересекаются с магистральными улицами и проходят только по территории внутри микрорайона.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			106-20-ПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата		

Парковочные места для жилых домов вынесены за периметры внутридворовых пространств. Движение автотранспорта по территории застройки максимально ограничено.

Требуемое количество м/м для парковки легковых автомобилей проектируемого микрорайона, рассчитано в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Тульской области и составляет 1600 м/м.

Структура жилой застройки решена отдельными жилыми группами с озелененными просторными дворами. Внутренняя сеть пешеходных аллей и бульваров подразумевает кратчайший путь от жилого дома до остановок общественного транспорта.

Проектом предусмотрено озеленение школьной территории, озеленение бульвара, основных улиц и пешеходных направлений, образующую пешеходную рекреационную подструктуру микрорайона.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					106-20-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док		

## 2. ЖИЛАЯ ЗОНА

Жилая зона представлена разноэтажными многоквартирными жилыми домами, детскими дошкольными образовательными учреждениями, автостоянками для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам.

## 3. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Общественно-деловая зона предусмотрена для размещения общеобразовательной школы и физкультурно-оздоровительного комплекса.

В жилой зоне во встроенных помещениях 1-х этажей жилых домов располагаются общественные предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания (магазины, предприятия общественного питания, магазины кулинарии, химчистки, предприятия бытового обслуживания населения), учреждения здравоохранения, учреждения жилищно-коммунального хозяйства (жилищно-эксплуатационная организация), правоохранительных органов.

## 4. ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предусмотрены для размещения стоянок автомобильного транспорта, зданий и сетей связи, инженерного обеспечения территории.

## 5. ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

На земельном участке, планируемом под застройку микрорайона «Пряничная слобода», натурные исследования на предмет наличия объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) не проводились.

## 6. УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА» В ЗАРЕЧЕНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТУЛЫ

Объекты торговли, здравоохранения, бытового обслуживания населения размещены в пределах нормативной доступности.

При проектировании учтены нормативные показатели расчёта учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения: п.13 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области.

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата	106-20-ПЗ	Лист

## 7. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

Наименование	Количество
Площадь застройки (кв.м.):	31 585, в т.ч. жилая застройка — 22 500, общественные здания — 9 085
Общая площадь объектов (кв.м.):	196 350
Торговая площадь (кв.м.):	2100
Наличие подземной автостоянки:	нет
Количество парковочных мест:	1600
Коэффициент плотности застройки	0,775
Коэффициент застройки	0,112
Вид разрешенного использования земельного участка:	<b>К№71:30:010609:12</b> – в зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами)
Площадь земельного участка (кв.м.):	273 300.00
Площадь фактического участка	265 285.10
Площадь озеленения (кв.м.):	~118 921

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

Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата	106-20-ПЗ	Лист

Наименование	Количество
Население (чел.)	4 800
Расчетное количество квартир	2411 (эконом и бизнес класса)
Общая площадь квартир	148000
Расчетное количество машиномест	844
Предусмотренное проектом количество машиномест	1600
<b>1. Многоквартирные многоэтажные жилые дома</b>	
Количество зданий (ед.):	5
Количество этажей :	13+тех.этаж
<b>2. Многоквартирные многоэтажные жилые дома</b>	
Количество зданий (ед.):	17
Количество этажей	11
<b>Жилые дома средней этажности</b>	
Количество зданий (ед.):	6
Количество этажей:	5

**Представленные показатели являются предельными и могут подлежать корректировке в процессе проектирования.**

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

Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата	106-20-ПЗ	Лист
------	--------	-------	------	-------	------	-----------	------

## Ведомость общих площадей учреждений и предприятий обслуживания

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>
<b>Учреждения народного образования</b>		
1	Детские дошкольные учреждения: - 1 детский сад на 150 мест	2 200
2	Общеобразовательная школа на 420 места	10 360
<b>Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания</b>		
3	Магазины продовольственных товаров	1 400
4	Магазины непродовольственных товаров	750
5	Предприятия общественного питания	900
6	Магазины кулинарии	30
7	Химчистки	40
8	Предприятия бытового обслуживания населения	250
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</b>		
9	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	400
10	Аптеки I-II групп	100
11	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий ФОК	10 000

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

Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата	106-20-ПЗ	Лист