

УТВЕРЖДЕНО:



ООО «ТулЗемПроект»
ИНН 7103518527 КПП 710301001
ОГРН 1137154023621
300012, г.Тула, проспект Ленина, 85
тел./факс. (4872) 717-017
e-mail: tulzempromekt@mail.ru
www.tzp71.ru

Проект внесения изменений в проект планировки территории в Советском районе г.Тулы, ограниченной ул.Лейтейзена, ул.Сойффера, ул.Халтурина, ил.Коминтерна

Утверждаемая часть

Том 1

Шифр: 3040-Т1-ППТ



ООО «ТулЗемПроект»
ИНН 7103518527 КПП 710301001
ОГРН 1137154023621
300012, г.Тула, проспект Ленина, 85
тел./факс. (4872) 717-017
e-mail: tulzempromekt@mail.ru
www.tzp71.ru

Проект внесения изменений в проект планировки территории в Советском районе г.Тулы, ограниченной ул.Лейтейзена, ул.Сойфера, ул.Халтурина, ил.Коминтерна

Утверждаемая часть

Том 1

Шифр: 3040-Т1-ППТ

Ген.директор

Кад.инженер



Т.Ю.Власова

В.В.Пашинова

г. Тула
2025

Состав документации по планировке территории

Шифр	Наименование	Примечание
3040-T1-ПШТ	Основная часть (текстовые и графические материалы)	Том 1
3040-T2-МО	Материалы по обоснованию	Том 2

Согласовано					


Взам. инв. №	
Подп. и дата	

						3040-T1-ПШТ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории ООО «ТулЗемПроект»						
Ген. директор	Власова				02.2025							
Разработал	Пашинова				07.2025	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">Стадия</th> <th style="width: 20%;">Лист</th> <th style="width: 20%;">Листов</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	10
Стадия	Лист	Листов										
П	1	10										



Инв. № подл.	
--------------	--

Список исполнителей проекта

№ п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	Ген.директор	Власова Т.Ю.	
2	Кадастровый инженер	Пашинова В.В.	

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм действующих на территории Российской Федерации

Ген.директор



Т.Ю.Власова

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

3040-Т1-ПШТ

Лист

2

Содержание тома 1

№ п/п	Наименование	№ листов
1	Общая часть	4
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	6
3	Положение об очередности планируемого развития территории	7
4	Основные технико-экономические показатели	8
5	Ведомость координат поворотных точек проектируемой красной линии	9
6	Графическая часть	10

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3040-Т1-ППТ

1 Общая часть

Проект внесения изменений в Проект планировки территории в Советском районе г.Тулы, ограниченной ул.Лейтейзена, ул.Сойфера, ул.Халтурина, ул.Коминтерна подготовлен в соответствии с Постановлением Администрации города Тула №242 от 29.05.2024г., в целях уточнения функционального зонирования квартала, а именно выделения зоны для размещения автомобильной мойки в части земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:3784, а также уточнения линии градостроительного регулирования (красной линии) на основании исходных данных и документов:

- сведений государственного кадастра недвижимости, предоставленные филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской области в виде кадастрового плана территории 71:30:040104;

- сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставленные администрацией города Тулы.

В основу разработки проекта положены следующие нормативно-правовые документы по градостроительному и планировочному решению территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2024);

- Генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838 (в редакции решений Тульской городской Думы от 25.10.2017 №43/1058, от 12.12.2017 №45/1112, №45/1113, от 31.01.2018 №47/1153, 28.02.2018 №48/1193, 48/1214, от 28.03.2018 №49/1223, №49/1225, от 30.05.2018 №52/1283, 52/1285, от 31.08.2018 №56/1362, от 26.09.2018 №57/1370, №57/1371, №57/1372, №57/1374, №57/1376, №57/1378, №57/1380, №57/1382, от 28.11.2018 №59/1437, №59/1438, от 26.12.2018 №61/1466, №61/1468, от 30.10.2019 №3/22, от 25.12.2019 №6/90, от 23.06.2020 №11/219, от 15.07.2020 №12/237, 12/239, от 23.09.2020 №14/282, от 28.10.2020 №15/324, от 27.01.2021 №19/401, от

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

28.07.2021 №:25/539, от 30.03.2022 № 34/747, от 20.07.2022 №38/830, от 26.10.2022 №41/887, от 14.07.2023 №51/1157, от 27.09.2023 №53/1174);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденные постановлением администрации г. Тулы от 24.02.2021 N 312 (ред. от 12.10.2023);

- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Тула, утвержденные решением Тульской городской Думы от 23.12.2015 № 19/503;

- Постановление администрации города Тулы от 29.08.2013 №2829 "Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Туле";

- Постановление администрации города Тулы от 14.04.2015 №1937 «О внесении изменений в постановление администрации города Тулы от 29.08.2013 №2829»

- Постановление администрации города Тулы от 13.10.2014 №3204 "Об утверждении Проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле";

- Постановление Администрации города Тулы от 16 июня 2016 г. №2693 "О внесении изменений в постановление администрации города Тулы от 13.10.2014 №3204"

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3040-Т1-ПШТ

Лист

5

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

Проектируемая территория расположена в границах муниципального образования город Тула.

Территория проектирования имеет площадь 57938 кв.м.

На момент разработки проекта планировки территория проектирования частично застроена.

Настоящий проект направлен на решение задач по разработке градостроительных проектных предложений по уточнению функционального зонирования в части земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:3784 (выделение зоны размещения автомобильной мойки), а также линии градостроительного регулирования (красной линии).

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Тула, изменяемая часть территории относится к зоне О-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона).

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула на проектируемый квартал распространяются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, применительно к соответствующей территориальной зоне.

В границах территории проектирования выделяется зона размещения автомобильной мойки, в части земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:3784.

На земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:3784 планируется размещение объекта некапитального строительства с 2-х постовой автомойкой. Также, следует отметить, что данный участок располагается в нежилой зоне, с разных сторон располагаются котельная, объекты АО «Тандер» (Магнит), ПАО «Сбербанк» и АО «Тулаточмаш».

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3040-Т1-ПШТ

Лист

6

Земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:3784 отделен от улицы Сойфера, в частности от домов 13,15,17 по улице Сойфера, территорией Управления федерального казначейства по Тульской области, ограниченной высокими бордюрами, широким газоном и забором. Но границе участков АО «Тандер» (Магнит) и Управления федерального казначейства и на территории казначейства имеются колодцы ливневой канализации, которые не пропускают воду и осадки на ул.Сойфера.

Доступ к образуемой территории осуществляется через земли общего пользования (Территория общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площадки, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)). Участок с кадастровым номером 71:30:040104:3784 прилегает к улично-дорожной сети, следовательно, не потребуются разработка проекта организации съезда.

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 - 30 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%.

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Проект планировки территории разработан с целью уточнения функционального зонирования квартала в части земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:3784 (выделение зоны размещения автомобильной мойки).

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Реализация проекта планировки территории не предусматривает установление обязательной очередности размещения объектов капитального строительства. Развитие территории может осуществляться последовательно, путем поэтапного размещения планируемых объектов капитального строительства, так и путем одновременного строительства нескольких объектов капитального строительства в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства, которые разрабатываются на дальнейших стадиях проектирования.

Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

Подключение объектов планируемой застройки к существующим инженерным сетям будет осуществляться в соответствии с техническими условиями (ТУ).

После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

4. Основные технико-экономические показатели.

№ п.п.	Наименование	Ед.изм.	Кол-во
1	Общая площадь территории проектирования	кв.м.	57975
2	Общая площадь зоны размещения многоэтажной жилой застройки (9-ти этажный жилой дом)	кв.м.	6417
3	Общая площадь зоны размещения административных зданий	кв.м.	10483
4	Общая площадь зоны размещения нежилых зданий	кв.м.	1921
5	Общая площадь зоны размещения объектов торговли	кв.м.	31046
6	Общая площадь зоны размещения объектов вспомогательного, хозяйственного назначения, гаражей	кв.м.	1121

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

7	Общая площадь зоны размещения инженерных сооружений	кв.м.	368
8	Общая площадь зоны размещения объектов капитального строительства – многоквартирного жилого дома	кв.м.	6509
9	Общая площадь зоны размещения автомобильной мойки	кв.м.	110

5. Ведомость координат поворотных точек проектируемой красной линии

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения координат и ср. квадр. погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Существующая	744874.88	261518.84	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Существующая	744808.32	261501.55	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Существующая	744712.63	261476.68	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	744722.22	261406.96	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	744724.95	261384.69	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
6	Новая	744728.50	261342.07	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
7	Новая	744742.12	261243.81	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
8	Новая	744743.27	261235.53	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
9	Новая	744757.53	261147.16	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
10	Существующая	744931.10	261195.07	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
11	Существующая	744918.27	261278.18	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
12	Существующая	744892.16	261431.64	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Существующая	744874.88	261518.84	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Отменяемая	744874.88	261518.84	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3040-Т1-ПШТ

6. Графические материалы

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3040-Т1-ПШТ

Проект внесения изменений в проект планировки территории в Советском районе г.Тулы, ограниченной ул.Лейтеизена, ул.Соифера, ул.Халтурина, ул.Коминтерна



Обозначение поворотных точек	Статус поворотных точек	Координаты, м		Метод определения координат и ср. квадр. погрешность положения характерной точки (М), м	Описание закрепления точки
		X	Y		
1	Существующая	744874.88	261518.84	Картографический метод, М=0.1, м	-
2	Существующая	744808.42	261501.55	Картографический метод, М=0.1, м	-
3	Существующая	744712.63	261476.68	Картографический метод, М=0.1, м	-
4	Новая	744722.22	261406.96	Картографический метод, М=0.1, м	-
5	Новая	744724.95	261391.62	Картографический метод, М=0.1, м	-
6	Новая	744728.50	261342.07	Картографический метод, М=0.1, м	-
7	Новая	744742.12	261243.81	Картографический метод, М=0.1, м	-
8	Новая	744743.27	261235.54	Картографический метод, М=0.1, м	-
9	Новая	744757.51	261147.16	Картографический метод, М=0.1, м	-
10	Существующая	744931.10	261195.07	Картографический метод, М=0.1, м	-
11	Существующая	744918.27	261278.18	Картографический метод, М=0.1, м	-
12	Существующая	744892.16	261431.64	Картографический метод, М=0.1, м	-
1	Существующая	744674.88	261518.84	Картографический метод, М=0.1, м	-
1.1	Описательная	744755.74	261146.55	Картографический метод, М=0.1, м	-

Условные обозначения:

- Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Границы объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН
- Границы проектируемой красной линии
- Границы существующей красной линии
- Границы изменяемой красной линии
- Обозначение поворотных точек изменяемой красной линии
- Обозначение поворотных точек проектной красной линии
- Обозначение поворотных точек существующей красной линии
- Территория проектирования

Изм	Кол.уч	Лист	Лок.
Ген.директор	Власов Г.Ю.	02	02
Кад.инженер	Пашин В.В.		

Проект внесения изменений в планировку территории в Советском районе г.Тулы, ограниченной ул.Лейтеизена, ул.Соифера, ул.Халтурина, ул.Коминтерна

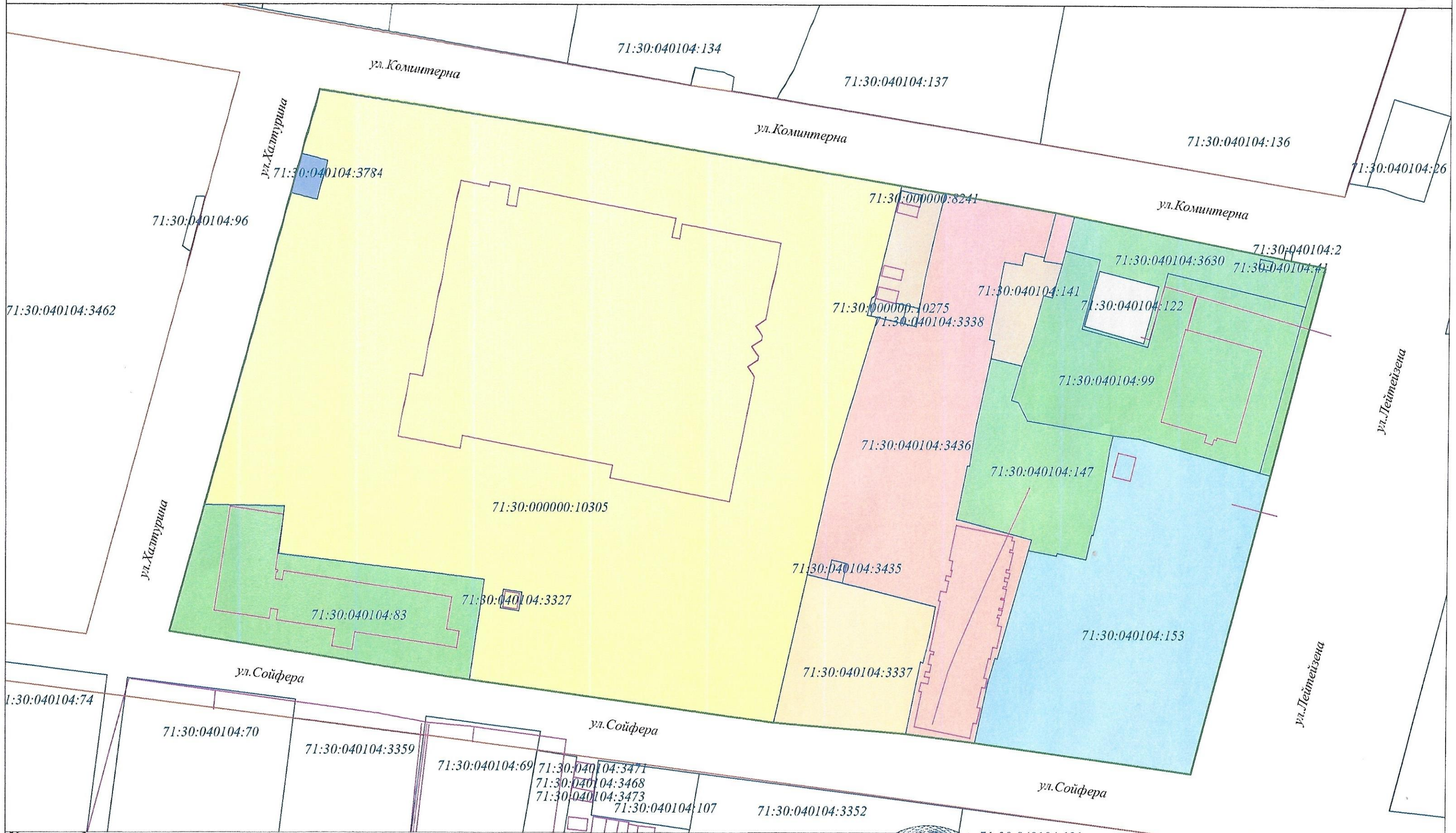
Чертеж красных линий

Масштаб 1:1000

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

ООО "ТулЗемПроект"

Проект внесения изменений в проект планировки территории в Советском районе г.Тулы, ограниченной ул.Лейтеизена, ул.Сойфера, ул.Халтурина, ул.Коминтерна



Условные обозначения:

- Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Границы объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН
- Зона размещения многоквартирной жилой застройки (5ти этажный жилой дом)
- Зона размещения административных зданий
- Зона размещения нежилых здания
- Зона размещения объектов вспомогательного, хозяйственного назначения, гаражей
- Зона размещения объектов капитального строительства- многоквартирный жилой дом
- Зона размещения инженерных сооружений
- Зона размещения объектов торговли
- Зона размещения автомобильной мойки

- Границы проектируемой красной линии
- Границы элемента планировочной структуры и зоны размещения объектов капитального строительства

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Дата
Ген.директор	Власова	О.		2024
Кад.инженер	Пашинина	В.		



Проект внесения изменений в планировки территории в Советском районе Тулы, ограниченной ул.Лейтеизена, ул.Сойфера, ул.Халтурина, ул.Коминтерна

Основной чертеж	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	1

Масштаб 1:1000

ООО "ТулЗемПроект"