

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
на земельный участок в г. Туле,
ограниченный улицами: ул. Пирогова,
ул. Макса Смирнова, ул. Колетвинова,
ул. Пушкинская

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

806-56/22-ППТ

Утверждено
постановлением администрации
города Тулы
от _____ № _____

«АЛЪЯНС-ПРОЕКТ»

Общество с ограниченной ответственностью



Общество с ограниченной ответственностью
«АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
на земельный участок в г. Туле,
ограниченный улицами: ул. Пирогова,
ул. Макса Смирнова, ул. Колетвинова,
ул. Пушкинская

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

806-56/22-ППТ

Генеральный директор

Главный инженер проекта

М.А. Лыков

Н.Н. Хандожко



2022

| | | | |
|--------------|--|--|--|
| Согласовано | | | |
| | | | |
| | | | |
| Взам. инв. № | | | |
| | | | |
| Подп. 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 | |

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

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Общие положения

Участок территории, рассматриваемый настоящим проектом планировки, в целях функционально-планировочной организации жилого района, расположен в Центральном районе М.О. г. Тула, на территории Хлебной площади. Рассматриваемый проектом планировки квартал ограничен ул. Пирогова, ул. Войкова, ул. Макса Смирнова, ул. Колетвинова, ул. Пушкинская.

Площадь предусмотренной настоящим проектом к планировке территории в границах квартала составляет 5,64 га.

На предусмотренной настоящим проектом к планировке территории размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения в соответствии с положениями документов территориального планирования, не предусмотрено.

| | | | | | | | | | |
|--------|--------------|---------------|--------|-------|------|---------------|--|--|------|
| Инв. № | Подп. и дата | Взаим. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.у | Лист | Недок. | Подп. | Дата | 806-56/22-ППТ | | | |

2. Характеристика планируемого развития территории.

Проектом планировки территории жилого комплекса «На Хлебной», планируется строительство 13-и жилых корпусов переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

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.

Характеристика планируемой территории

Таблица № 1.

| № | Наименование | Площадь, кв. м |
|--------------------------------|--|----------------|
| Проектируемая застройка | | |
| 1 | Зона для размещения проектируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки, в т.ч: | 47875 |
| 1.1 | Зона для размещения проектируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки I очереди | 17926 |
| 1.2 | Зона для размещения проектируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки II очереди | 17126 |
| 1.3 | Зона для размещения проектируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки III очереди | 12823 |
| 2 | Зона для размещения благоустройства | 1109 |
| Существующая застройка | | |
| 3 | Зона размещения общественно-деловой застройки | 7453 |
| ИТОГО | Территория в границах квартала | 56437 |

| | | |
|--------|--------------|---------------|
| Инв. № | Подп. и дата | Взаим. инв. № |
| | | |

| | | | | | |
|------|-------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата |

806-56/22-ППТ

Лист
3

2.1 Характеристики планируемых объектов жилой застройки

2.1.2 Многоэтажные жилые дома

Таблица 2

Предельные параметры разрешённого строительства

| Многоэтажные этажные жилые дома | |
|--|--|
| территориальная зона О-1-2 (смешанная общественно-жилая зона) | |
| Максимальный коэффициент застройки квартала (брутто) | 0,4 |
| Максимальный коэффициент плотности застройки квартала (брутто) | 2,5 |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений | Зонирование территории по высоте см. схему положения о высотном зонировании территории (Лист 3 Том1. Графическая часть). Схема выполнена на основании Акта государственной историко-культурной экспертизы проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах Советского, Центрального, Привокзального и Пролетарского территориальных округов муниципального образования город Тула. |
| Максимальная общая площадь выше 0.000 в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства - многоэтажной жилой застройки, кв. м | 47875*2,5=119688 |
| В том числе: | |
| - I очередь | 17926x2,5=44816 |
| - II очередь | 17126x2,5=42815 |
| - III очередь | 12823x2,5=32057 |

| | | |
|--------|--------------|---------------|
| Инв. № | Подп. и дата | Взаим. инв. № |
| | | |

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

806-56/22-ППТ

Лист
4

| | |
|--|---|
| Максимальная площадь застройки для зоны Ж-5 в пределах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства, кв. м | 47875*0,4=19150 |
| В том числе: | |
| - I очередь | 17926*0,4=7171 |
| - II очередь | 17126*0,4=6850 |
| - III очередь | 12823*0,4=5129 |
| Количество машино-мест: | |
| - I очередь | 0,35 м/м на квартиру, 1 на 60 кв. м общей площади встроенных нежилых помещений |
| - II очередь | 0,7 м/м на квартиру, 1 на 60 кв. м общей площади встроенных нежилых помещений |
| - III очередь | 0,7 м/м на квартиру, 1 на 60 кв. м общей площади встроенных нежилых помещений |
| Этажность: | |
| - I очередь | 1-5-10-11 |
| - II очередь | 1-5-10-11 |
| - III очередь | 1-5-10-11 |

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 смешанной общественно-жилой зоны (О-1-2):

При застройке имеющей основной вид разрешенного использования: средне-этажная жилая застройка (2.6), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), размещение объектов указанных видов использования допускается при соблюдении требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны Ж-4(Зона застройки многоэтажными жилыми домами):

| | |
|--------|---------------|
| Инв. № | Взаим. инв. № |
| | Подп. и дата |

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

806-56/22-ППТ

Лист
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 - 46 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.

Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята 30 м²/чел.

Состав площадок дворовой территории многоквартирных жилых домов и их удельные размеры в проекте планировки приняты по табл №2 нормативов 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):

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м²/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 м²/чел.;

| | | | | | | | | | |
|--------|--------------|---------------|---------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № | Подп. и дата | Взаим. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | 806-56/22-ППТ | | | | | | |
| Изм. | Кол.у | Лист | Недок. | Подп. | Дата | | | | |

- для занятий физкультурой – 2,0 м²/чел. (Допускается уменьшать на 50% за счет формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса жилого района для школьников и населения);

- для хозяйственных целей – 0,3 м²/чел (Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке девятиэтажными жилыми домами и выше)

- для установки мусоросборников – 0,03 м²/чел.;

Расчёт машиномест ведётся в соответствии с постановлением администрации г. Тула от 03.02.2022 №440 О внесении изменений в постановление администрации города Тулы от 11.05.2021 № 925:

пункт 4.2 раздела 4 приложения к постановлению изложить в новой редакции: «0,7 маш./мест на 1 квартиру...» (принято в расчёте для II и III очередей).

До 31.12.2023 разрешено применение показателя 0,35 маш./мест на 1 квартиру в следующих случаях (принято в расчёте для I очереди):

- подготовки проектной документации для получения разрешения на строительство вновь возводимого объекта жилищной застройки со сроком действия не позднее 01.09.2025;

- подготовки документации по планировке территории (квартал, микрорайон, жилой район) для этапов строительства, срок реализации которых планируется не позднее 01.09.2025.

Организация парковочных мест для стоянки легкового автотранспорта жителей предусмотрена в пределах земельных участков очереди строительства жилья. Недостающие машиноместа II очереди размещаются на подземной парковке II очереди, за счёт запаса запроектированных мест.

Организация парковочных мест для стоянки легкового автотранспорта жителей предусмотрена на прилегающей территории и в подземном паркинге.

| | | | | | | | | | | |
|--------|--------------|---------------|-------|-------|------|--|--|--|---------------|------|
| Инв. № | Подп. и дата | Взаим. инв. № | | | | | | | 806-56/22-ППТ | Лист |
| | | | | | | | | | | 7 |
| Изм. | Кол.у | Лист | №док. | Подп. | Дата | | | | | |

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, в т.ч:

- Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения на первых этажах проектируемых многоквартирных зданий площадью 9100 кв. м., в т.ч. участковый пункт полиции.

| | | | | | | | | | |
|--------|--------------|--------------|---------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № | Подп. и дата | Взаи. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | 806-56/22-ППТ | | | | | | |
| Изм. | Кол.у | Лист | Недок. | Подп. | Дата | | | | |

КРАСНАЯ ЛИНИЯ

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка :ЗУ1

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 | 743 213,65 | 262 511,06 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 2 | 743 236,58 | 262 525,09 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 3 | 743 246,92 | 262 531,41 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 4 | 743 249,09 | 262 532,67 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 5 | 743 257,68 | 262 537,67 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 6 | 743 287,90 | 262 556,67 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 7 | 743 311,99 | 262 571,83 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 8 | 743 349,91 | 262 595,82 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 9 | 743 367,01 | 262 606,64 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 10 | 743 452,99 | 262 661,40 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 11 | 743 455,21 | 262 667,15 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 12 | 743 456,15 | 262 672,28 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 13 | 743 455,24 | 262 678,00 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 14 | 743 449,76 | 262 686,81 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 15 | 743 424,77 | 262 724,28 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 16 | 743 416,67 | 262 734,70 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 17 | 743 404,20 | 262 740,49 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 18 | 743 393,66 | 262 745,04 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 19 | 743 382,07 | 262 749,95 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 20 | 743 351,45 | 262 760,32 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 21 | 743 277,74 | 262 785,28 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 22 | 743 182,58 | 262 809,90 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 23 | 743 153,87 | 262 698,67 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 24 | 743 149,45 | 262 699,82 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 25 | 743 143,01 | 262 675,17 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 26 | 743 145,67 | 262 674,49 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 27 | 743 138,50 | 262 646,28 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 28 | 743 143,74 | 262 623,53 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |
| 1 | 743 213,65 | 262 511,06 | Картометрический метод, M _t =0,1, м | - |

| | | |
|--------|--------------|---------------|
| Инв. № | Подп. и дата | Взаим. инв. № |
| | | |

| | | | | | |
|------|-------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.у | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |

806-56/22-ППТ

Лист
9