

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 планировки территории квартала, ограниченного пр. Чапаевский, ул. Чкалова п.Л.Толстого Центрального района города Тулы

Материалы по обоснованию

Том 2

Шифр: В24/бд28-Т2-МО

Ген.директор

Кад.инженер



Т.Ю.Власова

В.В.Пашинова

г. Тула

2024

Состав документации по планировке территории

Шифр	Наименование	Примечание
V24/бд28-Т1-ППТ	Основная часть (текстовые и графические материалы)	Том 1
V24/бд28-Т2-МО	Материалы по обоснованию	Том 2

Согласовано					

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Зедок.	Подп.	Дата
Ген.директор	Власова	1			05.2024
Разработал	Пашникова	1			05.2024



V24/бд28-Т2-МО

Проект планировки территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	18

ООО «ГулЗемПроект»

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

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

B24/бд28-Т2-МО

Содержание тома 2

№ п/п	Наименование	№ листов
	Общая часть	4
	Цели и задачи документации по планировке территории	6
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
2	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	9
3	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.	12
4	Транспорт	13
5	Положение об очередности планируемого развития территории	13
6	Зоны с особыми условиями использования территории	14
7	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности	14
8	Санитарная очистка территории	15
9	Охрана окружающей среды	16
10	Графические материалы	17

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

В24/бд28-Т2-МО

Лист

3

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в границах муниципального образования город Тула.

Территория проектирования имеет площадь 13254 кв.м.

На момент разработки проекта планировки территория проектирования частично застроена.

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

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).

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 18 Правил землепользования и застройки;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, за исключением следующих случаев:

- минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки:

а) до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- со всех сторон - 3 м;

- при реконструкции объектов капитального строительства от фронтальной границы земельного участка - по фактическому расположению этого объекта в случае, если минимальный отступ реконструируемого объекта капитального строительства от границы земельного участка менее 3 метров, с иных сторон - 3 м;

- при реконструкции объектов капитального строительства в существующих границах застройки - по фактическому расположению этого объекта;

б) до хозяйственных построек:

- с фронтальной границы участка - не менее 3 м;

- с иных сторон - не менее 1 м;

- допускается группировка и блокировка индивидуальных жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований, при этом требования минимальных отступов от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по линии группировки, блокировки не распространяются;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 14 м; предельная высота хозяйственных построек индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - 6 м в коньке кровли; предельная высота ограждения земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки со стороны улицы, проезда, смежного земельного участка - 2 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

- при разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

В24/бд28-Т2-МО

Лист

8

участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Согласно Генеральному плану муниципального образования город Тула, изменяемая территория относится к зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

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, применительно к соответствующей территориальной зоне.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для размещения и эксплуатации отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, а также объектов обслуживания населения, связанных с проживанием граждан.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
для индивидуального жилищного строительства	2.1
для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <*>	2.2

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

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

предоставление коммунальных услуг	3.1.1
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
Условно разрешенные виды использования	
бытовое обслуживание <*>	3.3
дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
оказание услуг связи <*>	3.2.3
объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
государственное управление <*>	3.8.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
магазины <*>	4.4
рынки <*>	4.3
общественное питание <*>	4.6
блокированная жилая застройка	2.3
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <*>	3.1.2
обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

B24/бд28-Т2-МО

Примечание:

<*> Применяется только для условий сельских населенных пунктов.

<***> Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 18 Правил землепользования и застройки;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, за исключением следующих случаев:

- минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки:

- а) до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома:

- со всех сторон - 3 м;

- при реконструкции объектов капитального строительства от фронтальной границы земельного участка - по фактическому расположению этого объекта в случае, если минимальный отступ реконструируемого объекта капитального строительства от границы земельного участка менее 3 метров, с иных сторон - 3 м;

- при реконструкции объектов капитального строительства в существующих границах застройки - по фактическому расположению этого объекта;

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	В24/бд28-Т2-МО		11	

б) до хозяйственных построек:

- с фронтальной границы участка - не менее 3 м;

- с иных сторон - не менее 1 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м; предельная высота хозяйственных построек индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - 6 м в коньке кровли; предельная высота ограждения земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки со стороны улицы, проезда, смежного земельного участка - 2 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

- при разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объекта местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Показатели плотности и коэффициента плотности застройки жилой зоны соответствуют местным нормативам градостроительного проектирования.

Размещение капитальных объектов соответствует основному виду использования территории:

2.1 Для индивидуального жилищного строительства - Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

B24/бд28-Т2-МО

Лист

12

самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

Процент застройки в границах земельных участков не превышают предельных параметров для основных видов разрешенного использования земельных участков на планируемой территории.

Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, цветовому решению внешнего облика, строительным материалам, объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам, влияющим на внешний облик и композицию должны быть указаны в проектной документации объектов капитального строительства, если она предусмотрена законодательством.

4. Транспорт

Сеть автодорог представлена автодорогами регионального и местного значения. Развитие автомобильных дорог предусмотрено Генеральным планом муниципального образования.

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).

5. Положение об очередности планируемого развития территории

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 строительного-монтажных работ отражается в проекте

Изм.	Код уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Код уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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

6. Зоны с особыми условиями использования территории

Границы зон с особыми условиями использования территорий определены в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В северной части квартал частично располагается в Зоне с особыми условиями использования территории с К№71:00-6.1230 «Охранная зона объекта газоснабжения: «Сооружение – производственно-газовый комплекс: газопровод среднего давления подземный, участок №1-3, протяженностью 35,71439км.; газопровод низкого давления, подземный, участок №14-26,29, протяженностью 175,437»

В западной части квартал частично располагается в Зонах с особыми условиями использования территории с К№71:00-6.136 «Охранная зона ВЛ-110кВ Восточная-Тула с отпайкой» и К№71:00-6.403 «ВЛ 110 кВ Тула-Яснополянская с отп.»

7. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

8. Санитарная очистка территории

Уборка территории и санитарная очистка предусматривается по технологиям, обеспечивающим механизацию наиболее трудоемких работ посредством необходимых спецмашин и оборудования.

Согласно санитарным и технологическим нормам и правилам, для организации работ по санитарному благоустройству сбор и удаление бытовых отходов осуществляется на планово-регулярной основе.

1. Организация сбора и временного хранения бытовых отходов в местах их образования;
2. Своевременное удаление бытовых отходов с территорий;
3. Осуществление обезвреживания и утилизации бытовых отходов.

Для территории применяется смешанная система по сбору и удалению твердых бытовых отходов: сбор отходов в контейнеры и вывоз мусоровозными машинами.

Необходимое количество мусоровозов определяется:

- Расстоянием до места обезвреживания;
- Объемом ТБО и периодичностью его вывоза;
- Транспортными потоками мусоровозов

Важное место в санитарном благоустройстве населенных пунктов принадлежит уборке территории. Она производится круглогодично и разделяется на зимнюю и летнюю.

В летний период убирается уличным мусор, зимой снег.

Мощность автотранспортных предприятий определяется органами коммунального хозяйства с учетом фактического развития жилого фонда, исправности автотранспорта и других местных условий.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

9. Охрана окружающей среды

Комплексные мероприятия по охране природы и оздоровлению окружающей среды от вредных воздействий, связанных с хозяйственной и иной деятельностью, следует предусматривать в соответствии с нормативными актами, регулируемыми природоохранную деятельность.

К объектам и территориям, подлежащим охране, относятся природные и антропогенные комплексы, выполняющие средообразующие, буферные, компенсирующие функции, функции жизнеобеспечения и создания комфортных экологических условий в границах участка и на прилегающих территориях.

Природоохранные мероприятия на территории проектируемых кварталов жилой застройки включают:

- Контроль состояния компонентов окружающей среды;
- Соблюдение запроектированного зонирования и разрешенного использования в пределах территориальных зон с запрещением несанкционированных видов деятельности в их границах;
- Совершенствование градостроительной инфраструктуры.
- Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;
- Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенного пункта и объектов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							B24/бд28-T2-MO	Лист 16
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

10. Графические материалы
Ситуационная схема

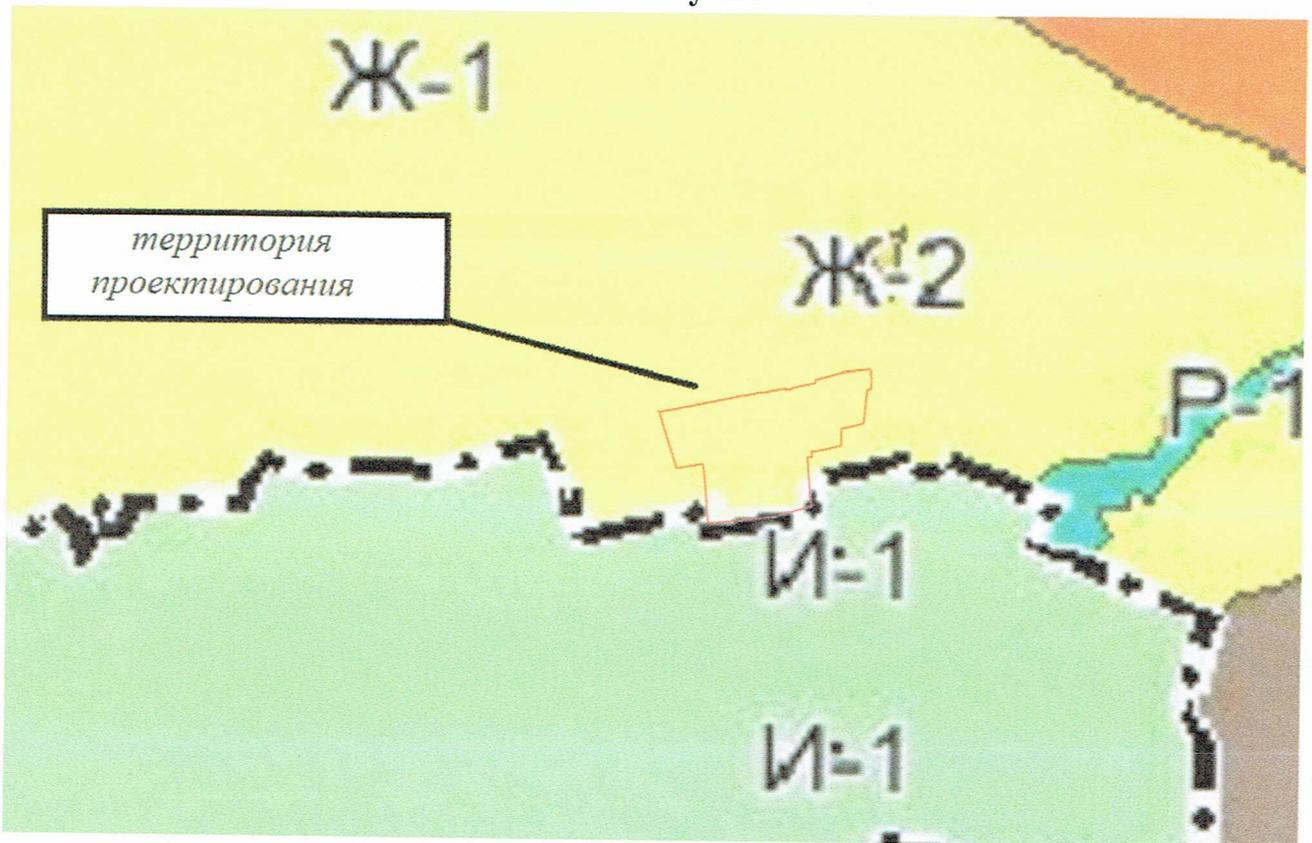


Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

В24/бд28-Г2-МО

Схема расположения участка проектирования на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО г.Тулы



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Территориальные зоны

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-3 - зона застройки среднетажными жилыми домами Ж-4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-5 - зона застройки жилыми домами повышенной этажности О-1 - многофункциональная общественно-деловая зона О-1-1 - многофункциональная общественно-деловая зона общегородского значения О-1-2 - смешанная общественно-жилая зона О-2 - зона специализированной общественной застройки – объектов здравоохранения и социальной защиты О-3 - зона специализированной общественной застройки – объектов образования О-4 - зона специализированной общественной застройки – объектов физической культуры и спорта О-5 - зона исторического центра П-1 - промышленная зона П-2 - зона производственных объектов П-3 - коммунально-складская зона И-1 - зона инженерной инфраструктуры Т-1 - зона транспортной инфраструктуры | <ul style="list-style-type: none"> СХ-1-1 - зона сельскохозяйственного использования СХ-1 - зона сельскохозяйственных предприятий СХ-2 - зона ведения садоводства и огородничества СХ-2-1 - зона садоводческих объединений Р-1 - зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) Р-1-1 - зона городских лесов Р-2 - зона объектов отдыха и туризма СН-1 - зона кладбищ СН-2 - зона складирования и захоронения отходов СН-3 - зона режимных территорий СН-4 - зона озелененных территорий специального назначения СН-5 - зона специального назначения |
|---|--|

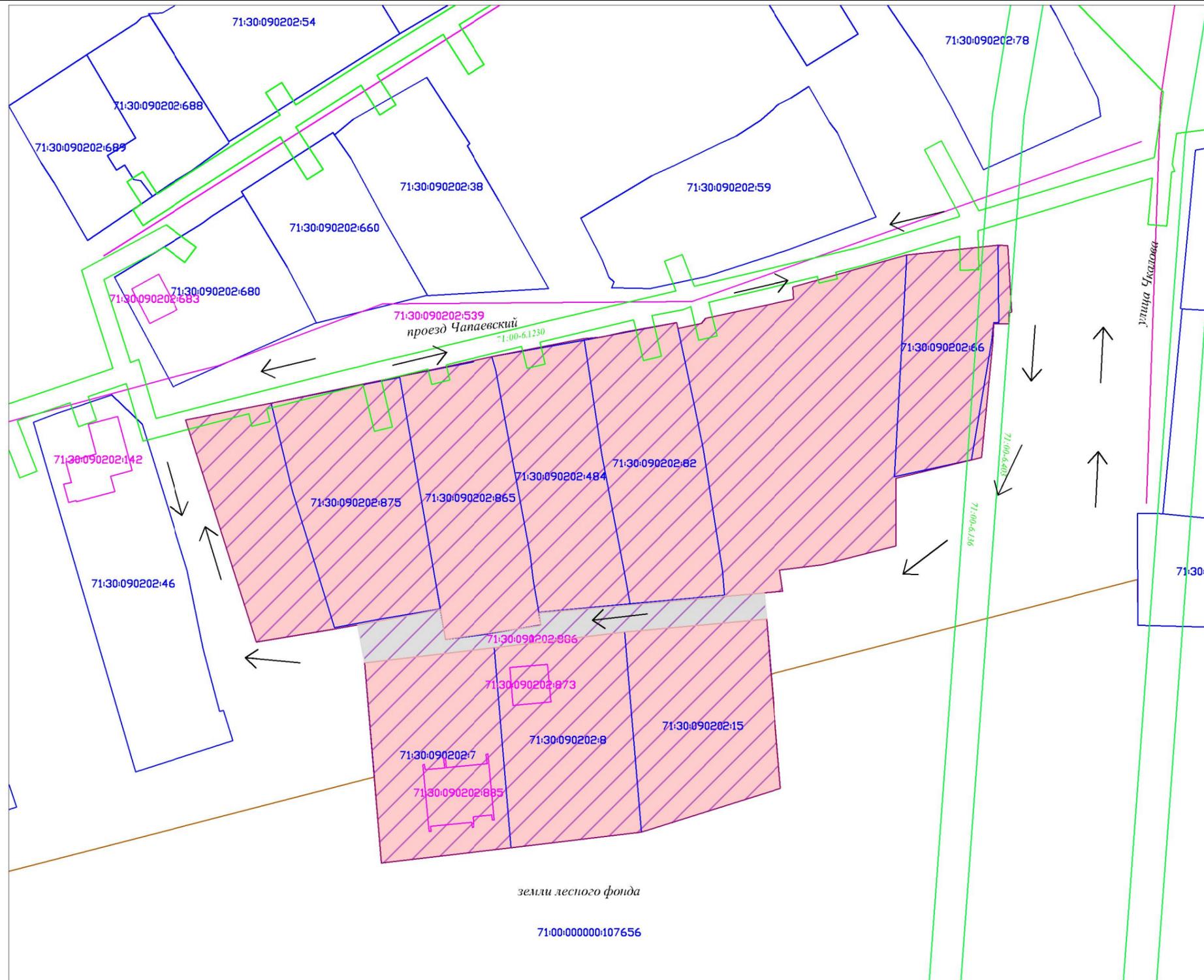
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

В24/бд28-Т2-МО

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

квартала, ограниченного пр. Чапаевский, ул. Чкалова п.Л.Толстого Центрального района города Тулы



Условные обозначения:

- 71:30:020218:75 Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Границы объектов капитального строительства согласно сведениям ИЕГРН
- Зона с особыми условиями использования территории
- Направление движения транспорта
- Границы проездов
- Границы застройки индивидуальными жилыми домами
- Территория проектирования

Проект планировки территории квартала, ограниченного пр. Чапаевский, ул. Чкалова п.Л.Толстого Центрального района города Тулы					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Ген.директор		Власова Т.Ю.			05.23
Кад.инженер		Пашинова В.В.			05.23
Схема организации движения транспорта Схема границ ЗОУИТ Чертеж планировки территории					
Масштаб 1:1000					
			Стадия	Лист	Листов
			МО	1	1
ООО "ТулЗемПроект"					



Администрация города Тулы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.06.2024 № 262

О подготовке проекта планировки территории квартала, ограниченного пр. Чапаевский, ул. Чкалова в пос. Л. Толстого Центрального района города Тулы

В соответствии со статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрев заявление гражданина Российской Федерации Жугана Максима Алексеевича (в дальнейшем – гражданин РФ Жуган М.А.) о подготовке проекта планировки территории квартала, ограниченного пр. Чапаевский, ул. Чкалова в пос. Л. Толстого Центрального района города Тулы, на основании Устава муниципального образования город Тула администрация города Тулы ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Подготовить проект планировки территории квартала, ограниченного пр. Чапаевский, ул. Чкалова в пос. Л. Толстого Центрального района города Тулы (далее – документация).

2. Предложить Жугану М.А. обеспечить подготовку документации за счёт собственных средств без последующей компенсации из бюджета города Тулы и представить в администрацию города Тулы для проверки на соответствие требованиям законодательства о градостроительной деятельности, в течение шести месяцев.

3. В случае неисполнения пункта 2 постановления в течение шести месяцев с даты его принятия данное постановление признаётся утратившим силу.

4. Предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации представлять в администрацию города Тулы по адресу: г. Тула, пр. Ленина, д. 2, справки по телефонам: 8 (4872) 56-76-13, 8 (4872) 30-34-10.

5. Опубликовать постановление путём его размещения в официальном сетевом издании муниципального образования город Тула «Сборник правовых актов и иной официальной информации муниципального образования город Тула» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение трех дней со дня его принятия, а также разместить на официальном сайте администрации города Тулы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава администрации
города Тулы



И.И. Беспалов