

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  
в Советском районе г. Тулы, ограниченной  
ул. Болдина, ул. Мира, ул. Белкина**

**ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

427-07/19-ППТ



Общество с ограниченной ответственностью  
«АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
в Советском районе г. Тулы, ограниченной  
ул. Болдина, ул. Мира, ул. Белкина.

ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

427-07/19-ППТ

Генеральный директор

М.А. Лыков

Главный инженер проекта

Н.Н. Хандожко



2019

Согласовано			


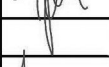
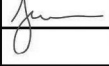
Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документа
	Пояснительная записка
<b>Графические материалы</b>	
1	Схема расположения участка проектирования. Ситуационная схема
2	Схема расположения участка проектирования на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО г. Тула
3	Схема расположения участка проектирования на карте функционального зонирования Генерального плана МО г. Тула
4	Опорный план и схема зон с особыми условиями использования территории М 1:1000
5	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000
6	Схема организации рельефа М 1:1000
7	Сводный план инженерных сетей М 1:1000
8	Схема расположения участка проектирования в сложившейся инфраструктуре района
9	Разбивочный план М 1:1000
10	Фасады
11	Видовая перспектива 1
12	Видовая перспектива 2
13	Видовая перспектива 3,4
14	Видовая перспектива 5,6

Согласовано

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

427-07/19-ППТ						
изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разраб.		Ганина				
Пров.		Хандожко				
Н.контр.		Зинин				
Материалы по обоснованию				Стадия	Лист	Листов
					1	
АЛЬЯНС-ПРОЕКТ						



Саморегулируемая организация,  
основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации  
(вид саморегулируемой организации)

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ  
«ОсноваПроект»**



173001, г. Великий Новгород, ул. Великая, дом 18  
www.osnovaпроект.рф  
№ СРО-П-176-19102012

г. Великий Новгород

«12» декабря 2014 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О допуске к работам по подготовке проектной документации,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов  
капитального строительства

**№ 0734-01/П-176**

Выдано члену саморегулируемой организации:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»**

ОГРН 1147154043244, ИНН 7106532551,  
300013, г. Тула, ул. Болдина, д. 33, оф. 1

Основание выдачи Свидетельства: решение Совета Партнерства  
(наименование органа управления саморегулируемой организации,  
СРО НП ОП «ОсноваПроект» от 12 декабря 2014 г.  
дата заседания)

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к  
настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального  
строительства.

Начало действия с «12» декабря 2014 г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного \_\_\_\_\_

(дата выдачи, номер Свидетельства)

Директор



С.В. Левицкий

СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176

СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176 СРО НП ОП 176

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

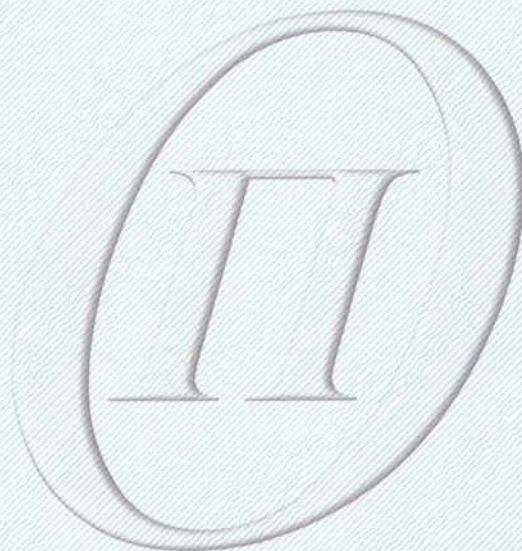
ПАМЯТКА

Действие данного свидетельства в соответствии со ст.55.15 Градостроительного кодекса РФ может быть:

приостановлено;

прекращено.

Информацию о деятельности СРО можно узнать на официальном сайте НП ОП «ОсноваПроект» [основапроект.рф](http://основапроект.рф) или у специалиста отдела, обслуживающего данного члена СРО: Эдлина Наталья 8 965 015 01 79. С 10 до 18 часов московского времени.



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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата

Приложение  
к Свидетельству о допуске  
к определенному виду или видам  
работ, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов  
капитального строительства  
от 12 декабря 2014 г. № 0734-01/П-176

**Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность**

1. объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии, и о допуске к которым член НП «ОсноваПроект» Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС-ПРОЕКТ» ИНН 7106532551 имеет Свидетельство:

№ пп	Наименование вида работ
	НЕТ

2. объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии), и о допуске к которым член НП «ОсноваПроект» Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС-ПРОЕКТ» ИНН 7106532551 имеет Свидетельство:

№ пп	Наименование вида работ
4.	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
4.3.	Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения *
4.4.	Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем *
8.	Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации *

3. объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член НП «ОсноваПроект» Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС-ПРОЕКТ» ИНН 7106532551 имеет Свидетельство:

№ пп	Наименование вида работ
1.	Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка
1.1.	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2.	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3.	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	Работы по подготовке архитектурных решений
3.	Работы по подготовке конструктивных решений
4.	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
4.1.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.5.	Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата

	инженерными системами
4.6.	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	<b>Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий</b>
5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.6.	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7.	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	<b>Работы по подготовке технологических решений</b>
6.1.	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.6.	Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
6.7.	Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов
6.9.	Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов
6.11.	Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов
6.12.	Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
9.	<b>Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды</b>
10.	<b>Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности</b>
11.	<b>Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения</b>
12.	<b>Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений</b>
13.	<b>Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)</b>

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС-ПРОЕКТ» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет) **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**

Директор



С.В. Левицкий

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

## Введение

Проект планировки территории в Советском районе г. Тулы, ограниченной ул. Болдина, ул. Мира, ул. Белкина выполнен в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком.

Основными материалами при разработке проекта планировки территории были приняты:

- Генеральный план МО г. Тула;
- Правила землепользования и застройки МО г. Тула;
- Топографическая съемка земельного участка выполнена в 2018 году.

Система координат МСК 71.1, система высот – Балтийская.

Проект планировки разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12. 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ;
- Законом Тульской области от 29.12.2006 №785-ЗТО «О градостроительной деятельности в Тульской области»;
- Решение Тульской городской думы от 23.12.15 № 19/503 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
- Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. №7-ФЗ;
- Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ;

Проект планировки относится к градостроительной документации, разрабатываемой на основе и в развитие положений генерального плана. Цель разработки проекта планировки – установление границ земельных участков, размещение объектов капитального строительства и линейных объектов.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					427-07/19-ППТ	Лист
								6
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.		Подпись

# 1. Общая характеристика территории

## 1.1. Комплексная оценка территории

Территория, рассматриваемого квартала расположена в центре города Тулы, не обременена санитарно-защитными зонами предприятий, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека.

Площадь рассматриваемого квартала в границах красных линий– 70 381,50 кв.м,

в т.ч. площадь участка планируемого для размещения объектов капитального строительства -многоквартирного жилого дома со встроенными торгово-офисными помещениями– 5 732,00 кв.м

Территория квартала ограничена:

- с юга – улицей Болдина;
- с севера -улицей Мира;
- с востока – улицей Белкина;
- с запада – улицей Болдина.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки МО г. Тула» квартал расположен в территориальной зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами).

Рельеф участка с общим уклоном с преобладающим уклоном с юга на север с абсолютными отметками от 213,2 до 212,9 (отметки существующего рельефа).

Участок строительства относится ко II климатическому району.

В границах территории квартала расположены объекты административного назначения, многоквартирные жилые дома, коммунальные объекты, вспомогательные сооружения.

В границах рассматриваемого квартала отсутствуют объекты культурного наследия.

## 1.2. Климатические данные территории жилой застройки

Территория Тульской области расположена в зоне умеренно-континентального климата, с теплым летом и умеренно-холодной зимой, с устойчивым снежным покровом и хорошо выраженными, но длительными переходными сезонами года - весны и осени.

По географическому положению область находится под воздействием воздушных масс Атлантики, Арктического бассейна, а также масс,

Изм. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	427-07/19-ППТ	Взам. инв. №	Лист
								Подп. и дата	7

сформировавшихся над территорией Европы. В конце лета - начале осени, нередко во второй половине зимы и весной преобладает западный тип атмосферной циркуляции, сопровождающийся обычно активной циклонической деятельностью, значительными осадками, положительными аномалиями температуры воздуха зимой и отрицательными летом.

Температура воздуха. Среднегодовая температура воздуха в Туле составляет 4,7°. Величина годовой амплитуды между средней месячной температурой самого холодного и самого теплого месяца равна 29°. Самый низкий абсолютный минимум 42° мороза, зарегистрирован в январе 1940 г. Средняя температура января, самого холодного месяца года, составляет 10° мороза.

В самый теплый месяц года (июль) средняя температура повышается до 18.5°. Продолжительность наиболее теплой части лета, со средней суточной температурой выше 15° С, составляет в среднем 95 дней. Абсолютный максимум температуры наблюдался в июле 1938 года и достигал 38°. Годовая амплитуда абсолютных температур составляет 80°.

Снежный покров. Первый снежный покров появляется в октябре, устойчивый - образуется в начале декабря. Самая ранняя дата его образования - конец октября, поздняя - 27 января. Наибольшая высота снежного покрова, 45-51см, наблюдается в конце февраля и первой декаде марта. Продолжительность залегания снежного покрова составляет 130 дней. Средняя дата разрушения устойчивого снежного покрова отмечается 30 марта, а его схода - 9 апреля.

К началу снеготаяния в снеге накапливаются наибольшие запасы воды, в среднем 50-60 мм.

Средняя величина наибольших запасов воды в снеге - 76 мм.

Промерзание почвы начинается в ноябре и наибольшей величины достигает в феврале-марте (данные приводятся ниже в таблице).

Х I	Х II	I	II	II I	Из максимальных на зиму		
					сре дня	наимень шая	наиболь шая
1 5	35	5 6	6 9	7 0	72	26	142

Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм. № подл.					
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись





Общая площадь проектируемого здания выше отм. 0,000 – 11789,5 кв.м

Коэффициент застройки участка с учетом размещения проектируемого объекта:  $1\ 667/5\ 732=0,29<0,4$ .

Коэффициент плотности застройки участка с учетом размещения проектируемого объекта:

$11\ 789,5/5\ 732=2,06<2,08^*$

\*-при условии получения разрешения на отклонение от предельно допустимых параметров застройки.

Прим. 1: Принятые в расчетах показатели застройки проектируемого здания и его общей площади являются предварительными и уточняются в процессе проектирования.

Вывод:

Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

Коэффициент плотности застройки для участка принят 2,08 что превышает нормативный для зоны Ж-4 равный 1,56. Коэффициент 2,08 принят из экономической целесообразности, поскольку на участке имеются демонтируемые строения, инженерные сети подлежат переносу.

Высота здания 63 м, превышает допустимые для зоны Ж-4 46м. Переменная высотность здания связана с обеспечением инсоляции существующей застройки.

## **2.2. Описание и обоснование планировочной организации участка, планируемого для размещения объектов капитального строительства**

### **1) Расчет числа жителей**

В соответствии с п. 2.2 Решения Тульской городской думы от 23.12.15 № 19/503 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования МО город Тула», норма жилищной обеспеченности составляет 30 кв. м.

Таким образом получаем расчетное число жителей:

$7625/30= 254$  чел.

В том числе:

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	427-07/19-ППТ	Лист	
								11







Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного  
для размещения объекта капитального строительства

Показатели	Количество
Баланс территории в границах участка проектирования	
Площадь участка (га)	0,5732
Площадь застройки (м <sup>2</sup> )	1 667
Площадь покрытий (м <sup>2</sup> )	2304,1
Площадь озеленения (м <sup>2</sup> )	1760,9

Отклонение от предельных параметров застройки:

Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

Коэффициент плотности застройки для участка принят 2,08 что превышает нормативный для зоны Ж-4 равный 1,56. Коэффициент 2,08 принят из экономической целесообразности, поскольку на участке имеются демонтируемые строения, инженерные сети подлежат переносу.

Высота здания 63 м, превышает допустимые для зоны Ж-4 46м. Переменная высотность здания связана с обеспечением инсоляции существующей застройки.

Вывод: строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными торгово-офисными помещениями в рассматриваемом квартале не окажет отрицательного влияния на комфорт среды проживания жителей квартала. На рассматриваемом участке площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей соответствует действующим нормативным документам. Количество парковочных мест задано в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и п. 4.5 Нормативов градостроительного проектирования МО город Тула. Количество мусорных контейнеров задано в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест». Требуемая норма озеленения выполняется.

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

						427-07/19-ППТ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		



