



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«АЗИМУТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, ps.az@yandex.ru

Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию (проект планировки и проект межевания) по планировке территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе города Тулы

Проект планировки территории. Основная часть
«Проект планировки территории. Графическая часть»

Раздел 1

Челябинск
2024



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«АЗИМУТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, pc.az@yandex.ru

Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию (проект планировки и проект межевания) по планировке территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе города Тулы

Проект планировки территории. Основная часть
«Проект планировки территории. Графическая часть»

Раздел 1

Заказчик: Управление градостроительства
и архитектуры администрации
города Тулы

Исполнитель: ООО «Азимут»

Генеральный директор
ООО «Азимут»

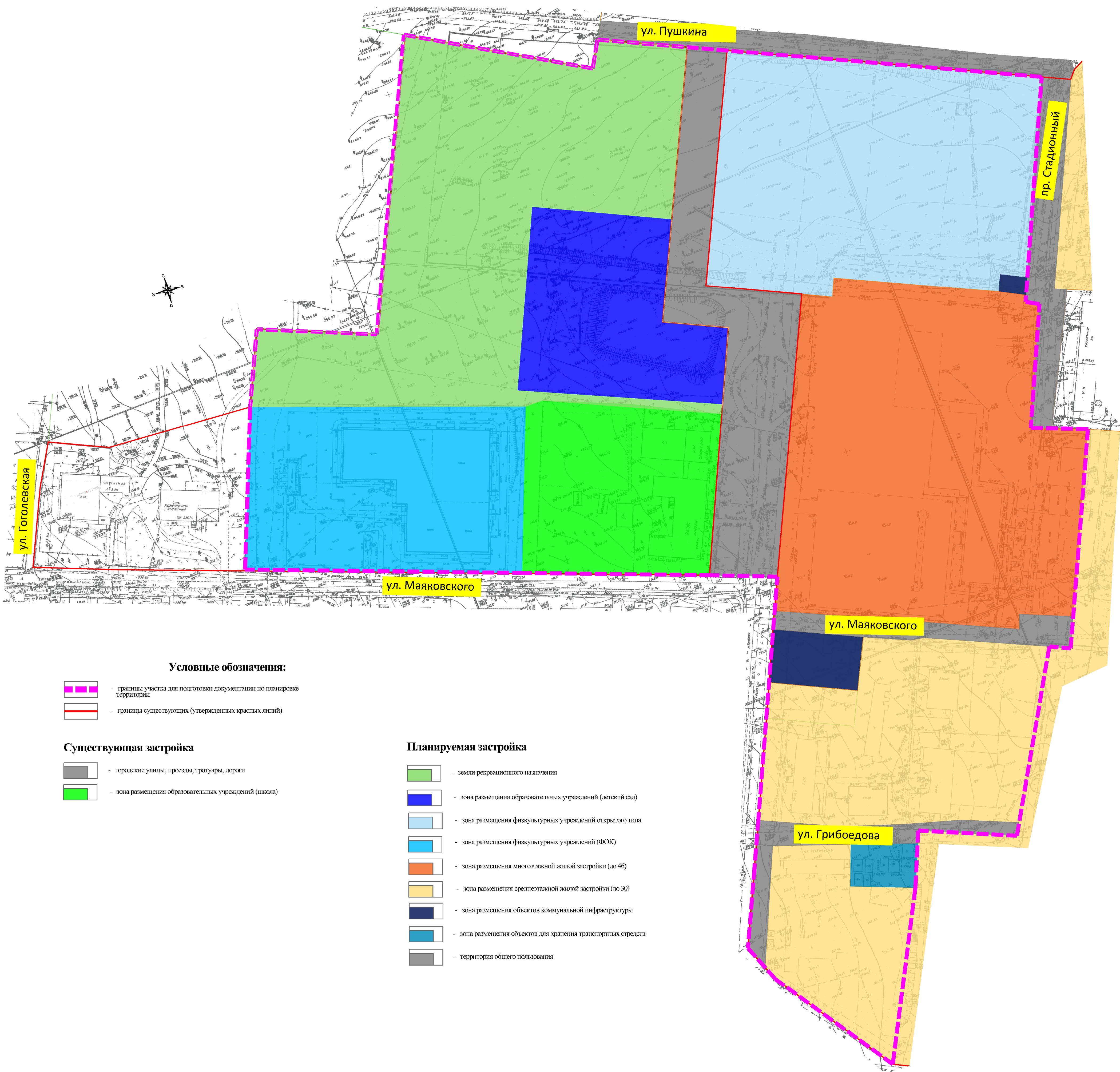
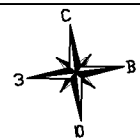
Инженер-проектировщик



В. Л. Пасынкова

Е. Н. Абраменко

Челябинск
2024



Условные обозначения:

- границы участка для подготовки документации по планировке территории
- границы существующих (утвержденных красных линий)

Существующая застройка

- городские улицы, проезды, тротуары, дороги
- зона размещения образовательных учреждений (школы)



Планируемая застройка

- земли рекреационного назначения
- зона размещения образовательных учреждений (детский сад)
- зона размещения физкультурных учреждений открытого типа
- зона размещения физкультурных учреждений (ФОК)
- зона размещения многоквартирной жилой застройки (до 46)
- зона размещения среднеэтажной жилой застройки (до 30)
- зона размещения объектов коммунальной инфраструктуры
- зона размещения объектов для хранения транспортных средств
- территория общего пользования

Согласовано

Имя И.И. Подпись и дата

Взам. инв.И

						Раздел 1. "Проект планировки территории. Графическая часть"				
						Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию (проект планировки и проект межевания) по планировке территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе города Тулы				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масштаб	Подпись	Дата	Основная часть.	Стадия	Лист	Листов	
Гендиректор	Писыковский В.Л.				2024		ППП	1	1	
Разработчик	Абраменко Е.Н.				2024					
						Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО «Азимут»			
						Формат А1 (594x841)				



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«АЗИМУТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, ps.az@yandex.ru

Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию (проект планировки и проект межевания) по планировке территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе города Тулы

Основная часть проекта планировки территории
Проект планировки территории. Основная часть

Раздел 2

«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории»



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«АЗИМУТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, ps.az@yandex.ru

Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию (проект планировки и проект межевания) по планировке территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе города Тулы

Основная часть проекта планировки территории
Проект планировки территории. Основная часть
Раздел 2

«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории»

Заказчик: Управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы
Исполнитель: ООО «Азимут»

Генеральный директор ООО «АЗИМУТ»

Инженер-проектировщик

Савва
Сим



В. Л. Пасынкова

Е. И. Абраменко

Состав проекта

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории. Основная часть		
Раздел 1	«Проект планировки территории. Графическая часть»	
	Лист 1. Чертеж планировки территории	М 1:1000
Раздел 2	«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории »	
Проект планировки территории. Материалы по обоснованию		
Раздел 3	«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	
	Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры.	Б/м
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети.	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территории объектов культурного наследия.	М 1:1000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
	Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории	М 1:1000
	Лист 6. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);	М 1:1000
Раздел 4	«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»	
Проект межевания территории		
Раздел 1	«Проект межевания территории. Графическая часть»	
	Лист 1. Чертеж межевания территории.	М 1:1000
Раздел 2	«Проект межевания территории. Текстовая часть»	
Раздел 3	«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»	
	Лист 1. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории.	М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	
Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	6
1. Характеристика планируемого развития территории	Ошибка! Закладка не определена.
2. Параметры планируемой застройки.....	Ошибка! Закладка не определена.
3. Очередность планируемого развития территории.....	9
4. Основные технико-экономические показатели использования территории по проекту планировки	9
5. Сведения о красных линиях.....	

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление, изменение, отмена красных линий, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее-РФ) от 29.12.2004 №190-ФЗ.

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74ФЗ.

- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017г. 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793».

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 г. № 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 402

«Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.

- Нормативы градостроительного проектирования, утвержденные постановлением администрации города Тулы от 11.05.2021 № 925 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула";

- Положение о порядке создания, ведения и использования единой электронной топографической основы в городе Туле, утвержденное постановлением администрации города Тулы от 04.04.2014 № 941;

Параметры планируемого строительства

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1. Характеристика планируемого развития территории.

Площадь территории, в границах которой разрабатывается проект планировки – 119177 кв.м., в том числе:

площадь территории для размещения многоэтажной (до 46 м) жилой застройки - 22 776 кв.м.

площадь территории для размещения рекреации – 21 407 кв.м.

площадь территории для размещения среднеэтажной (до 30 м) жилой застройки - 17 137 кв.м.

площадь территории для размещения объекта образования (школа) - 29 142 кв.м.

площадь территории для размещения объекта образования (детский сад) - 7709 кв.м.

площадь территории для размещения объекта физической культуры и спорта открытого типа - 17 817 кв.м.

площадь территории для размещения объекта физической культуры и спорта в помещениях (физкультурно-оздоровительный комплекс) - 11 420 кв.м.

площадь для размещения объекта коммунального назначения (модульная котельная) - 1200 кв.м.

площадь для размещения объекта коммунального назначения (трансформаторная подстанция) - 121 кв.м.

площадь для размещения объектов хранения транспортных средств 757 кв.м.

площадь улиц, проездов - 10 819 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО город Тула планируемая территория расположена в жилых (Ж-2, Ж-3, Ж-4), и общественно - деловой (0-4) территориальных зонах, в составе которых допускается размещение планируемых к строительству объектов.

Согласно действующих нормативов градостроительного проектирования МО город Тула и параметров допустимого строительства в границах планируемой территории возможно строительство (предельные значения):

многоквартирные жилые дома (высотой до 30 м, до 8 этажей) общей площадью (ориентировочно) 36 000 кв.м.;

многоквартирные жилые дома (высотой до 46 м, 9 этажей и более) общей площадью (ориентировочно) 40 000 кв.м.;

здание общеобразовательной школы на 600 учащихся;

здание детского сада на 200 мест;

здание физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном;

коммунальная котельная, мощностью (ориентировочно) 7,5 МВт .

2. Параметры планируемой застройки.

В жилой территориальной зоне Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами) планируется размещение зданий общеобразовательной школы на 600 учащихся, детского сада на 200 мест, здания физкультурно-оздоровительный комплекса с бассейном.

Площадь территории зоны Ж-2 в границах планируемых красных линий проектируемой территории составляет 48 703 кв.м.

В жилой территориальной зоне Ж-3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами) в границах планируемой территории предусматривается размещение многоэтажных многоквартирных жилых домов максимальной общей (ориентировочной) площадью 36 000 кв.м., коммунальной котельной (7,5 МВт), а также зоны для размещения объектов хранения транспортных средств.

Площадь территории в зоне Ж-3 в границах планируемых красных линий квартала составляет 19 094 кв.м.

Суммарная площадь застройки планируемых объектов строительства составляет 2 550 кв.м.

Суммарная площадь всех надземных этажей (по наружному обмеру) планируемых объектов строительства составляет 21 000 кв.м.

Коэффициент застройки составит - 0,13 (норматив - 0,4)

Коэффициент плотности застройки составит - 1,1 (норматив - 2,0; в условиях реконструкции 3,0).

В жилой территориальной зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) планируется размещение многоэтажных многоквартирных жилых домов максимальной общей (ориентировочной) площадью 40 000 кв.м.

Площадь территории в зоне Ж-4 в границах планируемых красных линий квартала составляет 22 776 кв.м.

Суммарная площадь застройки планируемых объектов строительства составляет 2400 кв.м.

Суммарная площадь всех надземных этажей (по наружному обмеру) планируемых объектов строительства составляет 26 500 кв.м.

Коэффициент застройки составит - 0,11 (норматив - 0,4; в условиях реконструкции - 0,6)

Коэффициент плотности застройки составит - 1,6 (норматив - 2,5; в условиях реконструкции 4,0).

В общественно - деловой территориальной зоне О-4 (зона специализированной общественной застройки - объектов физической культуры и спорта) планируется размещение (реконструкция, модернизация) объектов физической культуры и спорта открытого типа (ориентировочной) площадью 2000 кв.м.

Площадь территории зоны О-4 в границах красных линий квартала составляет 17 817 кв.м.

3. Очередность планируемого развития территории.

Освоение территории, на которую разработан проект планировки, предполагается осуществить следующим этапом:

строительство многоквартирных жилых домов в границах территориальной зоны Ж-4 (многоэтажные жилые дома) и модульной котельной в границах территориальной зоны Ж-3;

строительство объекта физической культуры и спорта в помещениях (физкультурно-оздоровительный комплекс) в границах территориальной зоны Ж-2;

строительство общеобразовательной школы на 600 учащихся в границах территориальной зоны Ж-2;

строительство многоквартирных жилых домов в границах территориальной зоны Ж-3 (среднеэтажные жилые дома) по ул. Маяковского;

строительство детского сада на 200 мест в границах территориальной зоны Ж-2 (после перевода существующей школы в новое здание);

строительство многоквартирных жилых домов в границах территориальной зоны Ж-3 (среднеэтажные жилые дома) по ул. Грибоедова;

реконструкция (модернизация) объектов физической культуры и спорта открытого типа (стадион), в границах территориальной зоны 0-4.

Благоустройство территории (дороги, проезды, тротуары) выполняется параллельно с объектами капитального строительства жилого и иного назначения в объемах, обеспечивающих нормативную эксплуатацию указанных объектов.

4. Основные технико-экономические показатели использования территории по проекту планировки.

Показатель, наименование объекта	Количество, мощность	Норматив
Территориальная зона Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами)		
Площадь территории	48 703 кв.м.	
Детский сад	200 мест	
Физкультурно-оздоровительный комплекс	2100 кв.м.	
Территориальная зона Ж-3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами)		

Площадь территории	19 094 кв.м.	
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома, предельное	36 000 кв.м.	
Коммунальная котельная	200 кв.м.	
Суммарная площадь застройки	2550 кв.м.	
Суммарная площадь всех надземных этажей	21000 кв.м.	
Коэффициент застройки	0,13	0,4
Коэффициент плотности застройки	и	2,0 (3,0)
Территориальная зона Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами)		
Площадь территории	22 776 кв.м.	
Многоэтажные многоквартирные жилые дома, предельное	40 000 кв.м.	
Суммарная площадь застройки	2400 кв.м.	
Суммарная площадь всех надземных этажей	26500 кв.м.	
Коэффициент застройки	0,11	0,4 (0,6)
Коэффициент плотности застройки	1,6	2,5 (4,0)
Территориальная зона 0-4 (зона объектов физической культуры и спорта)		
Площадь территории	17 817 кв.м.	
Объекты физкультурно - оздоровительного назначения	2 000 кв.м.	
Коэффициент застройки		не установлен
Коэффициент плотности застройки		не установлен

5. Сведения о красных линиях.

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

В границах разрабатываемой территории расположены существующие красные линии **без изменений и отмены.**