



ООО «СтройПроектКонсалтинг»

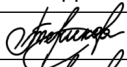
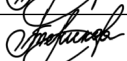
Утверждено постановлением
администрации города Тулы
от _____ № _____

Проект внесения изменений в проект планировки
территории, расположенной по адресу: Тульская
область, Ленинский район, Ильинский сельский округ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

07-25-ППТ

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	07-25/1		08.25
2	07-25/2		03.26



ООО «СтройПроектКонсалтинг»

Проект внесения изменений в проект планировки
территории, расположенной по адресу: Тульская
область, Ленинский район, Ильинский сельский округ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

07-25-ППТ

Том 1

Директор

Рук.проекта

В.О. Доценко

М.Б. Игнатова

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Обозначение	Наименование	Примечание
07-25-ППТ-СТ	Содержание тома 1	
07-25-ППТ-Т1-ТЧ	Текстовая часть	
07-25-ППТ-Т1-ГЧ	Графическая часть	

Проект выполнен в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Согласовано		

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

						07-25-ППТ-СТ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Содержание тома 1		
Разраб.	Терикова				03.26			
Проверил	Игнатова				03.26			
Рук.проект	Игнатова				03.26			
Н.контр	Комлев				03.26			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	5
2.1 Предельные допустимые параметры земельных участков, предназначенных для размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки.....	5
2.2 Функциональное использование территории.....	6
2.2.1 Территория объектов многоэтажной жилой застройки.....	7
2.2.2 Территория, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры).....	7
2.2.3 Территория объектов дошкольного образования.....	7
2.2.4 Территория объектов начального и среднего образования общего образования.....	8
2.2.5 Территория для размещения объектов торговли.....	8
2.2.6 Территория для размещения пункта полиции.....	8
2.2.7 Территория для размещения зданий амбулаторно-поликлинических учреждений.....	8
2.2.8 Территория размещения почтового отделения связи.....	9
2.2.9 Территория объектов благоустройства и озеленения территории.....	9
2.2.10 Территория улично-дорожной сети.....	10
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	11
3.1 Основные технико-экономические показатели по очередям строительства.....	11
Очередь 1 (участок 1.1, 1.2).....	11
Очередь 2 (участок 2.1, 2.2).....	12
Очередь 3 (участок 3.1).....	12
Очередь 4 (участок 4.1).....	13
Дошкольная образовательная организация (участок 5.1).....	14
Инженерные сооружения.....	14
3.2 Расчет коэффициента плотности застройки в границах территории КРТ.....	15
3.3 Основные технико-экономические показатели на всю территорию проекта планировки территории.....	16
4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНЫЙ ИНФРАСТРУКТУР.....	18
Графическая часть.....	21

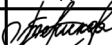
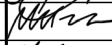
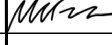

Согласовано		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разраб.		Терикова			03.26
Проверил		Игнатова			03.26
Рук.проект		Игнатова			03.26
Н.контр		Комлев			03.26

Текстовая часть

Стадия

Лист

Листов

П

1


19



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					07-25-ППТ-Т1-ТЧ	Лист
								2
2	2	Изм.	07-25/2		03.26			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата			

- постановление Правительства Тульской области от 30.09.2021 г. №635 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области» (ред. от 26.06.2025).

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Тула, утвержденного решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 № 33/838 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Тула», правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула, приказом Комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 19.06.2025 № 70 «О внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Тула, утверждённые постановле-

2	3	Изм.	07-25/2		03.26	07-25-ППТ-Т1-ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата	

нием администрации муниципального образования города Тулы от 24.02.2021 № 312», региональными нормативами градостроительного проектирования Тульской области, утвержденными постановлением правительства Тульской области от 30.09.2021 № 635, приказом Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области», иными требованиями, установленными ГРК РФ и Договором о комплексном развитии территории, установлены следующие требования к проекту:

- предельная высота зданий, строений, сооружений — 90 м;
- максимальный коэффициент застройки в границах территории комплексного развития - 0,4;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории комплексного развития - 2,9;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта для жилой застройки на 1 квартиру — не менее 0,4;
- расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей у объектов обслуживания — 1 машино-место на 70 м² общей площади для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы;
- проектом предполагается наличие квартир продаваемой площадью без холодных помещений только более 40 м²;
- **максимальный процент застройки в границах земельного участка, где планируется строительство — 40%;**
- расчетное количество мест для объектов дошкольного образования составляет 50 мест на 1 000 жителей;
- расчетное количество мест для объектов начального общего и среднего образования составляет 105 мест на 1 000 жителей;
- предусмотреть размещение:
 1. одной дошкольной образовательной организации (детского сада) вместимостью не менее 213 мест, отдельностоящей на земельном участке;
 2. улично-дорожной сети общей протяженностью не менее 500 метров с освещением.

2.2 Функциональное использование территории

Границы комплексного развития территории совпадают с границами проекта планировки территории. Площадь территории в границах проекта планировки территории, расположенной в Тульской области, Ленинский район, Ильинский сельский округ составляет 109 633 м².

Согласно договору о комплексном развитии территории в границах проектирования располагаются:

- сооружение с кадастровым номером 71:14:030501:9249 (подземная кабельная линия 10кВ), данный объект не оказывает влияния и не изменяется в рамках ППТ;
- сооружение с кадастровым номером 71:00:000000:146681 (напорная канализация), объект согласно кадастровым границам располагается за пределами территории КРТ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	2.2 Функциональное использование территории																							
			Границы комплексного развития территории совпадают с границами проекта планировки территории. Площадь территории в границах проекта планировки территории, расположенной в Тульской области, Ленинский район, Ильинский сельский округ составляет 109 633 м2.																							
			Согласно договору о комплексном развитии территории в границах проектирования располагаются: – сооружение с кадастровым номером 71:14:030501:9249 (подземная кабельная линия 10кВ), данный объект не оказывает влияния и не изменяется в рамках ППТ; – сооружение с кадастровым номером 71:00:000000:146681 (напорная канализация), объект согласно кадастровым границам располагается за пределами территории КРТ																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07-25-ППТ-Т1-ТЧ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата																					
								4																		

Проектом предполагается разделение территории на 2 квартала.

В составе кварталов предусматривается размещение следующих территорий:

- территория объектов многоэтажной жилой застройки;
- территория для хранения автотранспорта;
- территория, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры);
- территория объектов дошкольного образования;
- территория улично-дорожной сети

Участок, входящий в границы проекта планировки территории располагается в зонах территориального зонирования Ж-5 (зона застройки жилыми домами повышенной этажности).

В рамках проекта планировки территории предусмотрено функциональное зонирование участков относительно видов разрешенного использования, входящих в данные территориальные зоны.

2.2.1 Территория объектов многоэтажной жилой застройки

Площадь территории объектов многоэтажной жилой застройки в границах ППТ — 92 339 92 099 м². 2.1

Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением:

- 1-25 этажных многосекционных жилых домов (широтные, меридиональные, угловые секции), в проекте учтены требования по инсоляции каждого жилого дома и его территории;
- детских и спортивных площадок, площадок отдыха;
- наземных парковок для автомобилей жителей района и гостевых парковок в составе квартальной застройки;
- внутриквартальных проездов;
- объектов инфраструктуры, встроенных в первые этажи зданий - коммерческие помещения или пристроенные.

2.2.2 Территория, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры)

Площадь территории, предназначенной для объектов предоставления коммунальных услуг в границах ППТ — 2 853 м².

Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением:

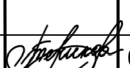
- котельной;
- трансформаторных подстанций;
- канализационных насосных станций ;
- локальных очистных сооружений.

2.2.3 Территория объектов дошкольного образования

Площадь территории, предназначенной для объектов дошкольного образования в границах ППТ — 8 099 м².

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

нальных услуг в границах ППТ — 2 853 м2.					
Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением:					
<div>– котельной;</div> <div>– трансформаторных подстанций;</div> <div>– канализационных насосных станций ;</div> <div>– локальных очистных сооружений.</div>					
2.2.3 Территория объектов дошкольного образования					
Площадь территории, предназначенной для объектов дошкольного образования в границах ППТ — 8 099 м2.					

						07-25-ППТ-Т1-ТЧ	Лист
2	1	Изм.	07-25/2		03.26		5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Жилой комплекс территориально относится к зоне обслуживания ГУЗ «Тульская областная клиническая больница № 2 им. Л.Н. Толстого» Филиал №1, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Тимирязева, д.27 (стационар), ул. Демьянова, д. 22 (поликлиника), соответственно жители комплекса для получения первичной медико-санитарной помощи по прикреплению будут относиться к ГУЗ «Тульская областная клиническая больница № 2 им. Л.Н. Толстого» Филиал №1.

Детское население, проживающее на данной территории по прикреплению согласно территориальному принципу, будет относиться к ГУЗ «Детская городская клиническая больница г. Тулы» поликлинике №3, расположенной по адресу: г. Тула, ул. Оборонная, д.21.

2.2.8 Территория размещения почтового отделения связи

Обслуживание отделениями почтовой связи (ОПС): согласно письму УФПС Тульской области от 05.05.2023 №4.2.5-1/1351 в данной локации уже имеется помещение, находящееся в собственности общества ОПС Тула 300045, расположенное в 450 м от объекта застройки. Необходимости размещения почтового отделения на территории жилого комплекса нет.

2.2.9 Территория объектов благоустройства и озеленения территории

Согласно Приказу Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области» площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) составляет не менее 25% площади территории квартала.

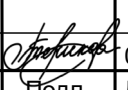
Площадь территории, предназначенной для размещения объектов благоустройства и озеленения территории в границах ППТ — 29 855 м².

Общая площадь детских и спортивных площадок, площадок отдыха составляет 8 420.94 м².

Расчет минимально допустимых размеров
площадок дворового благоустройства
многоэтажной жилой застройки

Очередь строительства	Количество жителей	Наименование площадок				
		Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	Для отдыха взрослого населения	Для занятий физкультурой	Для хозяйственных целей	Для установки мусоросборников
		0,7 кв.м/чел.	0,1, но не менее 15 кв.м	1,0 кв.м/чел.	0,15 кв.м/чел.	0,03 кв.м/чел.
1 очередь	976	683,2	97,6	976	146,4	29,28

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

2	-	Зам.	07-25/2		03.26
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

7

2 очередь	1 067	746,9	106,7	1067	160,05	32,01
3 очередь	1 133	793,1	113,3	1133	169,95	33,99
4 очередь	1 077	753,9	107,7	1077	161,55	32,31
Итого на все оче- реди	4253	2977,1	425,3	4253	637,95	127,59

Согласно Приказу Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области» допускается сокращать не более чем на 50% удельные размеры площадок для хозяйственных целей при застройке девятиэтажными жилыми домами и выше; для занятий физкультурой при наличии единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и населения. В радиусе пешеходной доступности 500 м располагается спортивная площадка по ул. Дмитрия Ульянова.

Работы по благоустройству производятся в рамках строительства каждого многоквартирного жилого дома (МКД) . Благоустройство дворовой территории МКД подразумевает функциональное разделение на детские, спортивные, площадки для отдыха взрослого населения с устройством пешеходно-тропиночной сети и размещением малых архитектурных форм согласно функциональному зонированию. Озеленение территории МКД подразумевает устройство газонов, высадку кустарников и деревьев в соответствии с проектной и рабочей документацией на каждый объект.

Благоустройство территории ведется поэтапно в процессе работ по реализации каждого МКД.


2.2.10 Территория улично-дорожной сети

Площадь территории, предназначенной для улично-дорожной сети в границах ППТ — 6 582 м2.

Улично-дорожная сеть предназначена для обеспечения транспортной и пешеходной связи внутри района, обеспечения непосредственного доступа к зданиям, а также обеспечения транспортной и пешеходной связи района с магистральными улицами районного назначения. Проектом планировки территории предусматривается строительство улично-дорожной сети местного значения общей протяженностью не менее 500 метров с освещением.

Транспортная связь проектируемого района осуществляется через примыкание к существующему съезду с ул. Восточный обвод к микрорайону Времена Года.

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

2	-	Зам.	07-25/2		03.26
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Расчетный показатель количества проживающего населения определяется исходя из нормы площади жилья на 1 человека в соответствии с требованиями табл 5.1. СП 42.13330.2016. Проектом предполагается наличие квартир продаваемой площадью без учета холодных помещений только более 40 м². Исходя из этого расчет жителей ведется по формуле:

Продаваемая площадь квартир без учета холодных помещений/40м²=количество жителей.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, где планируется строительство — 40%.

3.1 Основные технико-экономические показатели по очередям строительства

Очередь 1 (участок 1.1, 1.2)

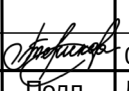
Наименование	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м ²	Площадь коммерческих помещений, м ²	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений, м ²	Кол-во жителей
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	66 748.20	1 810.63	740	39 004.28	976

- Площадь участка— 23 754 м²;
- Этажность здания — 1-25;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 4 745.40 м²;
- Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по внутренним границам стен с подвальными помещениями — 62 721.74 м²;
- Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 на квартиру) — 296 м/м;
- Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м² общей площади) — 26 м/м.

Общее количество требуемых машино-мест составляет 322 м/м из них:

- 235 м/м располагаются на открытых парковках в границах участка 1.1;
- 87 м/м располагаются на открытых парковках в границах участка 1.2.

Показатели являются условно-предельными и могут корректироваться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
2	-	Зам.	07-25/2		03.26	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата	
07-25-ППТ-Т1-ТЧ						Лист
						9

Очередь 2 (участок 2.1, 2.2)


Наименование	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	70 321.20	2 008.12	735	42 650.87	1 067

- Площадь участка — 21 867 м²;
 - Этажность — 1-25;
 - Площадь застройки планируемых ОКС — 3 842.70 м²;
 - Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по внутренним границам стен с подвальными помещениями — 62 254.94 м²
 - Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 на квартиру) — 294 м/м;
 - Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м² общей площади) 29 м/м.
- Общее количество требуемых машино-мест составляет 323 м/м из них;
- 229 м/м располагаются на открытой парковке в границах участка 2.1;
 - 98 м/м располагаются на открытой парковки в границах участка 2.2.
- Показатели являются условно-предельными и могут корректироваться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Очередь 3 (участок 3.1)

Наименование	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	73 391.90	2 262.08	789	45 305.04	1 133

- Площадь участка — 25 217 м²;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	07-25-ППТ-Т1-ТЧ						Лист
			2 - Зам. 07-25/2  03.26						10
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата	

- Этажность — 1-25;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 4 733.20 м²;
- Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по внутренним границам стен с подвальными помещениями — 71 192.44 м²;
- Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 на квартиру) -316 м/м;
- Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м² общей площади) -33 м/м.

Общее количество требуемых машино-мест составляет 349 м/м. Машино-места располагаются на открытой парковке в границе участка 3.1.

Показатели являются условно-предельными и могут корректироваться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Очередь 4 (участок 4.1)


Наименование	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	69 262.40	1 860.17	732	43 063.80	1 077

- Площадь участка — 21 261 м²;
- Этажность — 19-25;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 3 352.30 м²;
- Площадь надземных этажей, по внутренним границам стен с подвальными помещениями — 63 941.20 м²;
- Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 на квартиру) — 293 м/м;
- Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м² общей площади) — 27 м/м.

Общее количество требуемых машино-мест составляет 320 м/м из них:

- 308 м/м располагаются на открытой парковке в границе участка 4.1;
- 12 м/м располагаются на территории улично-дорожной сети (участок 3.5).

Показатели являются условно-предельными и могут корректироваться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Инов. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата				
2	-	Зам.	07-25/2		03.26	07-25-ППТ-Т1-ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата	
						Лист 11

Дошкольная образовательная организация (участок 5.1)

Наименование	Площадь участка , м2	Площадь застройки ОКС, м2	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Количество мест
Детское дошкольное учреждение (детский сад)	8 099	1 326	5 000	213

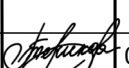
Расчетное количество машино-мест, предназначенных для дошкольных учреждений, составляет 5 м/м. Машино-места располагаются в границах улично-дорожной сети (участок 3.5).

Показатели являются условно-предельными и могут корректироваться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Инженерные сооружения

Обозначение	Площадь зданий по границам наружных стен, м2	Площадь застройки ОКС, м2
Трансформаторная подстанция (1 очередь, участок 1.7)	100	100
Котельная (1 очередь, участок 1.5)	600	600
Трансформаторная подстанция (2 очередь, участок 1.7)	100	100
Трансформаторная подстанция (3 очередь, участок 3.2)	100	100
Трансформаторная подстанция (4 очередь, участок 4.2)	100	100

Показатели являются условно-предельными и могут корректироваться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
2	-	Зам.	07-25/2		03.26	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата	
07-25-ППТ-Т1-ТЧ						Лист
						12

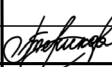
3.2 Расчет коэффициента плотности застройки в границах территории КРТ

Обозначение	Площадь территории в границах КРТ	Площадь зданий по границам наружных стен	Коэффициент плотности застройки	Площадь территории за исключением земельного участка общего пользования (УДС)	Коэффициент плотности застройки (без учета УДС)
Квартал 1	49 665	137 069,40	2,76	49 153	2,79
Квартал 2	59 968	145 654,30	2,43	55 268	2,64

Площадь зданий по границам наружных стен в пределах первого квартала суммируется из площади зданий жилой застройки и инженерных сооружений (котельной и трансформаторных подстанций).

Площадь зданий по границам наружных стен в пределах второго квартала суммируется из площади жилой застройки, детского сада и инженерных сооружений (трансформаторных подстанций).

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

2	-	Зам.	07-25/2		03.26
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

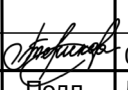
3.3 Основные технико-экономические показатели на всю территорию проекта планировки территории

Обозначение	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь территории ППТ	м2	109 633
2	Площадь застройки	м2	16 673.60
3	Площадь зданий по границам наружных стен	м2	282 723.70
4	Площадь квартир без учета холодных помещений	м2	170 024
5	Количество квартир	кв.	2 996
6	Количество жителей	Чел.	4 253
7	Количество машино-мест	м/м	1314
8	Потребность в ДОУ	мест	213
9	Потребность в ОУ	мест	447
10	Площадь коммерческих помещений	м2	7 941
11	Количество этажей	эт.	1-26
12	Этажность	эт.	1-25
13	Максимальный коэффициент плотности застройки в границах КРТ		2.9
14	Максимальный коэффициент застройки в границах КРТ		0.4
15	Срок строительства		До 01.03.35
16	Предполагаемые инвестиции		Проектное финансирование

Согласно Постановлению Правительства Тульской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области» расчетное количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта жилой застройки — не менее 0.4 машино-места на 1 квартиру.

Количество машино-мест постоянного хранения индивидуального транспорта жителей и количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений общественного назначения приведены в таблице 4.

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

2	-	Зам.	07-25/2		03.26
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

14

Таблица 4. Расчетное количество машино-мест, предназначенных для хранения индивидуального транспорта жителей

№ п/п	Наименование	Количество квартир	Количество машино-мест
Очередь 1			
1	Участок 1.1	740	296
Очередь 2			
1	Участок 2.1	735	294
Очередь 3			
1	Участок 3.1	789	316
Очередь 4			
1	Участок 4.1	732	293
Общее количество мест			1 199

Согласно Постановлению Правительства Тульской области №635 от 30.09.2021 года «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области» расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей у объектов обслуживания — 1 машино-место на 70 м² общей площади для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы.

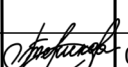
Таблица 5. Расчетное количество машино -мест для парковки легковых автомобилей у объектов обслуживания

№ п/п	Наименование	Площадь коммерческих помещений, м ²	Количество машино-мест
Очередь 1			
1	Участок 1.1	1 810.63	26
Очередь 2			
1	Участок 2.1	2 008.12	29
Очередь 3			
1	Участок 3.1	2 262.08	33
Очередь 4			
1	Участок 4.1	1 860.17	27
Общее количество мест			115

При строительстве общеобразовательных дошкольных учреждений необходимо предусматривать гостевые кратковременные стоянки в расчете (машино-мест/чел.):

- дошкольные учреждения — по СП 252.1325800.2016 п 6.1.21 предусматривается 1 м/м на 70 обучающихся.

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

2	-	Зам.	07-25/2		03.26
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист
15

Расчетное количество машино-мест, предназначенных для дошкольных учреждений, составляет 5 м/м. Машино-места располагаются в границах улично-дорожной сети (участок 3.5).

Общее расчетное количество машино-мест, предназначенных для хранения индивидуально транспорта жителей составляет 1 199 м/м.

Общее расчетное количество машино-мест для коммерческих помещений составляет 115 м/м. Машино-места для объектов торговли 4 очереди строительства располагаются на открытых парковках на территории УДС (участок 3.5).

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНЫЙ ИНФРАСТРУКТУР

В рамках проектируемого микрорайона выделяется 4 очереди строительства.

Строительство 1 очереди ведется совместно с благоустройством территории и объектами инженерной инфраструктуры (участки 1.3, 1.4, 1.5, 1.7), улично-дорожной сетью протяженностью 205 м с освещением (участок 1.6).

Строительство 2 очереди ведется совместно с благоустройством территории.

Строительство 3 очереди ведется совместно с благоустройством территории, объектами инженерной инфраструктуры (участки 3.2, 3.3, 3.4) и улично-дорожной сетью протяженностью 330 м с освещением (участок 3.5).

Строительство детского сада на 213 мест и благоустройство территории, предназначенной для расположения ДДУ (участок 5.1) предполагается не позднее ввода в эксплуатацию 3 очереди строительства.

Строительство 4 очереди ведется совместно с благоустройством территории и объектами инженерной инфраструктуры (участок 4.2).

Обоснование очередности планируемого развития территории основано на анализе текущего состояния инфраструктуры, социально-экономических потребностей, приоритетных задач развития, а также возможных ресурсов и ограничений. При этом учитываются взаимосвязи между этапами реализации, что позволяет обеспечить эффективное использование ресурсов и своевременное достижение поставленных целей.

График очередности строительства представлен в таблице 6.

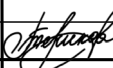
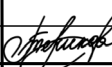
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
2	-	Зам.	07-25/2		03.26	07-25-ППТ-Т1-ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата	
						Лист
						16

Таблица 6. График очередности строительства
МКД и социальных объектов

Номер очереди	Площадь квартир	Год окончания строительно-монтажных работ			
		2030	2032	2033	2035
1 очередь	МКД 1 — 39 004.28м2	+			
2 очередь	МКД 2 — 42 650.87 м2		+		
3 очередь	МКД 3 — 45 305.04 м2			+	
4 очередь	МКД 3 — 43 063.80 м2				+
Социальный объект	Детский сад на 213 мест			+	*
Улично-дорожная сеть протяженностью 205 м		+			
Улично-дорожная сеть протяженностью 330 м				+	

* не позднее ввода в эксплуатацию 3 очереди строительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
2	-	Зам.
Изм.	Кол.уч	Лист
№ док.	Подл.	Дата

2	-	Зам.	07-25/2		03.26
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата

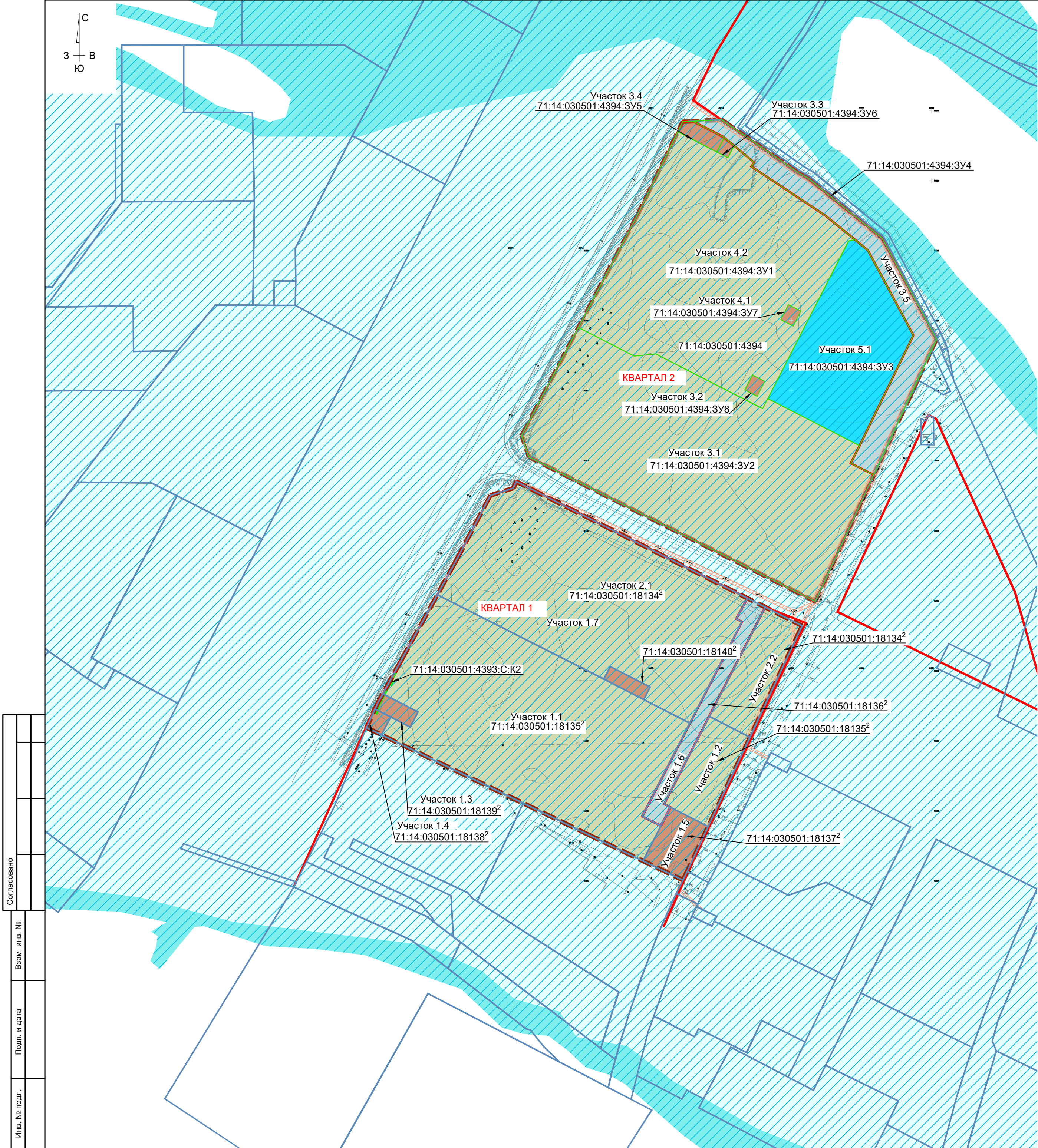
07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Графическая часть

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

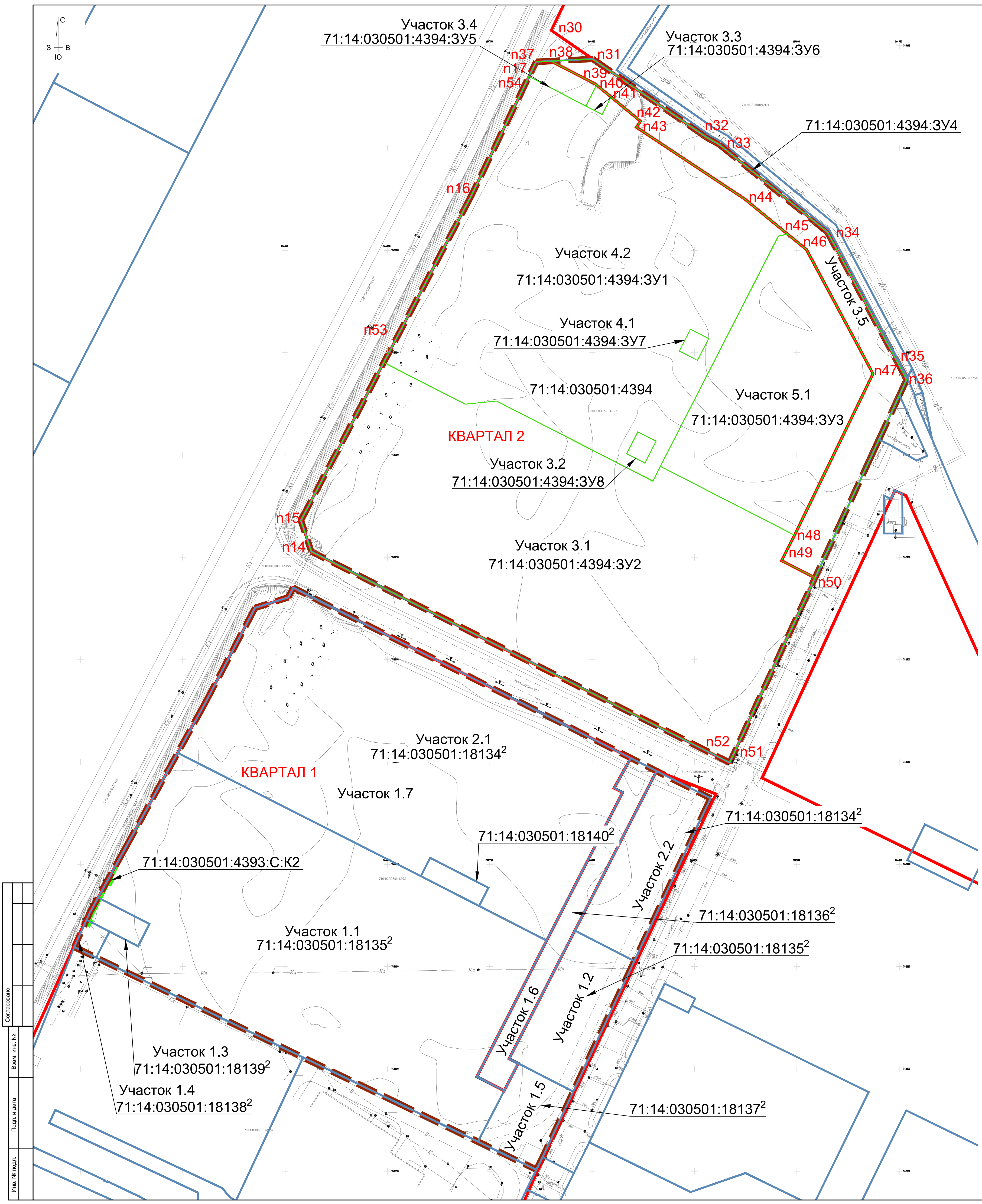
- Граница комплексного развития территории
- Существующие "красные" линии
- Границы существующих земельных участков
- Границы образуемых земельных участков
- 71:14:030501:4394 Кадастровые номера существующих участков
- 71:14:030501:4394:3У1 Условные номера участков, образуемых путем раздела существующих участков
- 71:14:030501:4393:С:К2 Условные номера существующих сервитутов
- Территории существующих сервитутов
- Территория многоквартирной жилой застройки (высотная застройка) (код ВРИ 2.6), хранение автотранспорта (код ВРИ 2.7.1)
- Территория объектов дошкольного образования (код ВРИ 3.5.1)
- Территория объектов, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры) (код ВРИ 3.1.1)
- Территория улично-дорожной сети (код ВРИ 12.0.1)
- Зона подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затопляемых при паводках однопроцентной обеспеченности, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод
- ЗООИТ Территория умеренного подтопления в границах зоны подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затопляемых при паводках однопроцентной обеспеченности, повышение уровня грунтовых вод
- ЗООИТ Территория сильного подтопления в границах зоны подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территории, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затопляемых при паводках однопроцентной обеспеченности, повешение уровня грунтовых вод.
- Охранные зоны электрических кабелей

ПРИМЕЧАНИЕ

- Система координат - МСК 71.
- Квартал 1 встал на кадастровый учет при внесении изменения 07-25/1 и остается неизменным после поставновки.
- На момент разработки проекта внесения изменений не произведены кадастровые работы по разделению квартала 2 на участки на основании предыдущего договора, поэтому номера образуемых земельных участков остаются производными от К№:71:14:030501:4394.
- Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона ограничения использования земельных участков в таких зонах, считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН).
- Информация о зонах с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, взята на портале НСПД Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>).
- Территория проектирования полностью попадает в зоны Приаэродромной территории и полосы воздушных подходов Аэродрома «Клоково» (3, 5, 6 подзоны).
- Особо охраняемые природные территории в районе проектирования отсутствуют.
- Существующие объекты капитального строительства на территории проектирования отсутствуют.
- На территории проектирования отсутствуют лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы.
- На территории проекта межевания отсутствуют объекты культурного наследия и их охранные зоны.

Согласовано							
Изм. № подл.							
Подп. и дата							
Взам. инв. №							

						07-25-ППТ-Т1-ГЧ				
2	-	Зам.	07-25/2		03.26	Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разраб.		Терикова			03.26			Стадия	Лист	Листов
Проверил		Игнатова			03.26			ППТ	1	3
						Основной чертеж (М 1:2000)				
Рук. проекта		Игнатова			03.26					
Н.контр		Комлев			03.26					



Ведомость координат поворотных точек существующих красных линий		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
Координаты красной линии 2 квартала 2		
n18	743141,03	264796,28
n30	743107,45	264780,04
n31	743093,51	264800,27
n32	743055,07	264856,06
n33	743051,75	264862,08
n34	743008,92	264914,92
n35	742939,32	264952,38
n36	742936,69	264953,57
Координаты красной линии 3 квартала 2		
n17	743085,73	264769,53
n37	743092,11	264772,61
n38	743092,47	264779,81
n39	743081,33	264801,54
n40	743080,77	264802,21
n41	743074,92	264809,26
n42	743063,07	264823,62
n43	743060,11	264821,65
n44	743025,1	264874,49
n45	743007,93	264895,45
n46	743000,38	264904,68
n47	742939,71	264937,2
n48	742860,82	264898,87
n49	742848,38	264892,52
n50	742839,99	264908,9
n51	742750,77	264867,69
n52	742749,67	264867,18
n14	742852,79	264662,86
n15	742867,99	264657,73
n53	742959,46	264705,69
n16	743027,2	264741,21
n50	743084,93	264769,14
n17	743085,73	264769,53

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница комплексного развития территории
 - Существующие "красные" линии
 - Границы существующих земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков
 - Кадастровые номера существующих участков
 - Условные номера участков, образующихся путем раздела существующих участков
 - Условные номера существующих сервитутов
 - Номера поворотных точек "красных" линий
 - Территории существующих публичных сервитутов

ПРИМЕЧАНИЕ

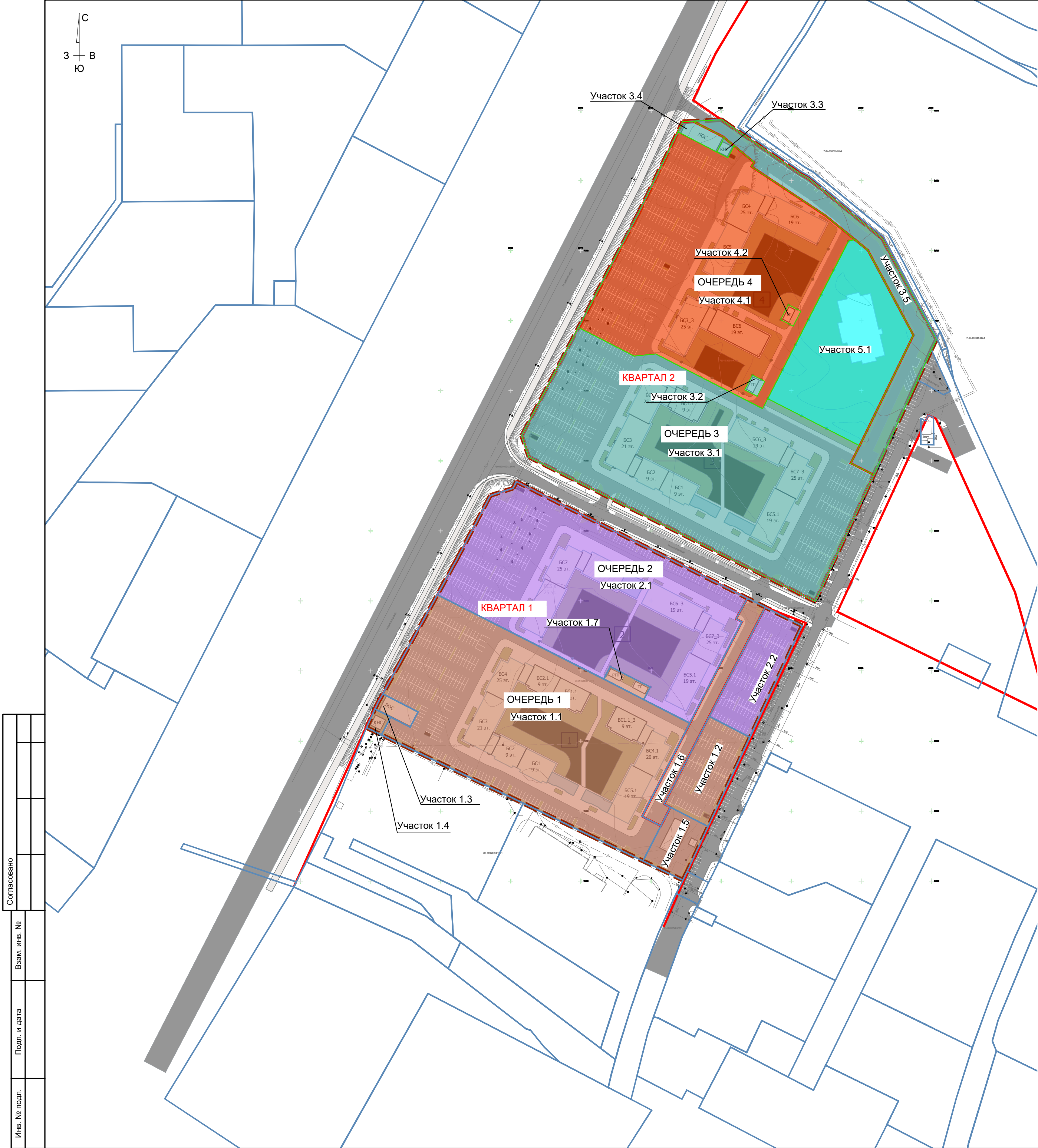
1. Система координат - МСК 71.

2. Квартал 1 встал на кадастровый учет при внесении изменения 07-25/1 и остается неизменным после постановки.

3. На момент разработки проекта внесения изменений не произведены кадастровые работы по разделению квартала 2 на участки на основании предыдущего договора, поэтому номера образуемых земельных участков остаются производными от К№:71:14:030501:4394.

4. Целью установления публичного сервитута является строительство, эксплуатация, капитальный ремонт объектов сети водоснабжения местного значения в связи с ее переустройством.

						07-25-ППТ-Т1-ГЧ				
						Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ				
2	8	Изм.	07-25/2	<i>Игн</i>	03.26	Стадия	Лист	Листов		
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата		ППТ	2	3	
Разраб.	Теримова			<i>Игн</i>	03.26			Схема расположения красных линий и сервитутов(М 1:1000)	СПК	
Проверил	Игнатова			<i>Игн</i>	03.26					
Рук. проекта	Игнатова			<i>Игн</i>	03.26					
Н.контр.	Комлев			<i>Кей</i>	03.26	Формат А1				



Очередность строительства МКД, социальных объектов и сооружений				
№ очереди	Год окончания строительно-монтажных работ			
	2030	2032	2033	2035
Очередь 1	+			
Очередь 2		+		
Очередь 3			+	
Очередь 4				+
Социальный объект (детский сад на 213 мест)			+	*
Улично-дорожная сеть протяженностью 205 м	+			
Улично-дорожная сеть протяженностью 330 м			+	

* не позднее ввода в эксплуатацию 3 очереди строительства

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница комплексного развития территории
- Существующие "красные" линии
- Границы существующих земельных участков
- Границы образуемых земельных участков
- Проектируемая застройка
- Проектируемая застройка с коммерческими помещениями в 1 этажах
- Пристроенные коммерческие помещения
- Территория первой очереди строительства
- Территория второй очереди строительства
- Территория третьей очереди строительства
- Территория четвертой очереди строительства
- Территория строительства социального объекта (детский сад на 213 мест)

ПРИМЕЧАНИЕ

- Система координат - МСК 71.
- Квартал 1 встал на кадастровый учет при внесении изменения 07-25/1 и остается неизменным после постановки.
- На момент разработки проекта внесения изменений не произведены кадастровые работы по разделению квартала 2 на участки на основании предыдущего договора, поэтому номера образуемых земельных участков остаются производными от К№:71:14:030501:4394.

						07-25-ППТ-Т1-ГЧ				
2	1	Изм.	07-25/2		03.26	Проект внесения изменений в проект планировки территории, расположенной по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата					
Разраб.		Терикова			03.26			Стадия	Лист	Листов
Проверил		Игнатова			03.26			ППТ	3	3
						Очередность строительства (М 1:2000)				
Рук. проекта		Игнатова			03.26					
Н.контр		Комлев			03.26					

