

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



300013, г. Тула, ул. Болдина, д. 65, 2-ой этаж, офис 1,
тел. (4872) 70-45-85.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ по улице Розы Люксембург.

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

190-66/25-ППТ

Утверждено
постановлением администрации
города Тулы
от _____ № _____



Общество с ограниченной ответственностью
«АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ по улице Розы Люксембург.

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

190-66/25-ППТ

Генеральный директор
Главный инженер проекта

М.А. Лыков
Н.Н. Хандожко



2026

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

СОСТАВ ПРОЕКТА

Состав проектных материалов




№ п/п	Наименование документа
1.	Положение о размещении объектов капитального строительства

Согласовано			

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

						190-66/25-ППТ		
изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1. Основная часть.		
Разраб		Ганина						
Проверил		Лыков						
Н.контр.		Садиков						
						Стадия		
						Лист		
						Листов		
						1		
						ООО «АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»		

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Общие положения

Проект планировки территории разработан для незастроенной территории в районе ул. Академика Насоновой и ул. Розы Люксембург.

Местоположение, площадь и границы территории комплексного развития (далее - территории) определены в постановлении администрации города Тулы от 26.06.2025 №227 «О комплексном развитии незастроенной территории в районе ул. Академика Насоновой и ул. Розы Люксембург».

Схема границ территории комплексного развития незастроенной территории в районе ул. Академика Насоновой и ул. Розы Люксембург, утвержденная постановлением администрации города Тулы от 26.06.2025 № 227 «О комплексном развитии незастроенной территории в районе ул. Академика Насоновой и ул. Розы Люксембург» (Приложение № 1).

Настоящим проектом планировки планируется уточнение положения существующей красной линии соседних кварталов, формирование кварталов проектируемой застройки. Для размещения планируемых ОКС предлагается зонирование участков в пределах участка КРТ.

Планируется достижение следующих целей: обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических характеристик объектов капитального строительства за счет улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами, повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, формирование комфортной городской среды.

Площадь территории, рассматриваемой настоящим ППТ – 269772,65 кв. м, Площадь участка КРТ - 235538,68 кв, из них 155405,3 кв. м – рассматриваются для размещения планируемых ОКС и благоустройства.

На момент разработки проекта планировки участки для размещения планируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), отдельно стоящих ДДУ и многоуровневых стоянок - расположены в зоне Ж-2, О-1-2 и Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности). Планируется внесе-

Инв. №подл.	Подп. и Дата	Взаи. инв. №							Лист	
										2
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				

ние изменений в ПЗЗ М.О. г. Тула, смена зон Ж-2 и О-1-2 на Ж-5, где 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), 2.5 - среднеэтажная жилая застройка - и 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование являются основным видом разрешённого использования, а 2.7.1 - хранение автотранспорта – условно-разрешённым.

ВРИ указан в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 24 декабря 2024 года) на основании приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности):

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

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 90 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

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

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							190-66/25-ППТ	Лист
										3
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата		

2. Характеристика планируемого развития территории.

2.1 Характеристики сносимых и сохраняемых объектов в границах территории.

В границах территории объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие сносу или реконструкции, отсутствуют.

На площадке имеются инженерные сети, требующие демонтажа и переноса (см. Том 2. Лист. 11)

2.2 Характеристика планируемой территории.

Проектом планировки территории планируется строительство жилого комплекса. Проектирование и строительство планируемых настоящим проектом планировки объектов осуществляется в рамках очередей, отображённых графической части проекта - Том1. Лист 3.

В составе жилого комплекса предлагается строительство 9 очередей строительства многоквартирных жилых зданий со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. В соответствии с Договором о КРТ Застройщик вправе создавать нежилые помещения на первых этажах многоквартирных домов. Площадь нежилых помещений должна составлять не более 15% от общей площади многоквартирного дома. Назначение нежилых помещений на первых этажах многоквартирного дома должно выполняться в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки МО города Тулы.

Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов (в соответствии с Договором о КРТ):

- детское дошкольное учреждение (учреждения) общей вместимостью не менее 283 места;

- земельный участок (выделенный проектом межевания территории) для последующего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения вместимостью не менее 200 мест (для обеспечения нормативного количества мест в детских дошкольных учреждениях ЖК «1-ый Юго-Восточный микрорайон»);

Инв. №подл.	Подп. и Дата	Взаи. инв. №							Лист 4	
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				

При выделении земельных участков для проектируемых объектов учтены требования Водного кодекса Российской Федерации (в границах территории КРТ расположен водный объект р. Рогожня).

Территория планируемой застройки включает:

- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС):

- 1) зону многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
- 2) зона размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – детских дошкольных учреждений;
- 3) зона хранения автотранспорта – многоуровневых стоянок.

- Зоны, в которых не планируется размещение объектов капитального строительства (ОКС):

- 1) зона размещения благоустройства территории
- 2) зона хранения автотранспорта – плоскостных парковок.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							190-66/25-ППТ	Лист
										5
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата		

2.2 Характеристики планируемых объектов жилой застройки

2.2.1 Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, отдельно стоящие ДДУ, многоуровневые стоянки.

Таблица 1

Предельные параметры разрешённого строительства

Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, отдельно стоящие ДДУ, многоуровневые стоянки	
территориальная зона Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности)	
Максимальный процент застройки в границах участка КРТ (в соответствии с договором КРТ)	40%
Максимальный коэффициент застройки в границах территории комплексного развития (Договор о КРТ, Таблица 1.12.1 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области от 10.01.2025 N 3)	0,4
Максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории комплексного развития (Договор о КРТ, Таблица 1.12.1 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области от 10.01.2025 N 3)	2,5
Предельная высота зданий, строений, сооружений (в соответствии с договором КРТ)	90 м
Максимальная полезная (продаваемая) жилая площадь строящихся многоквартирных жилых домов, кв. м (в соответствии с договором КРТ)	170000

Инва. №подл.

Подп. и дата

Взаи. инв. №

Площадь коммерческих помещений (в соответствии с договором КРТ)	не более 15% от общей площади мно- гоквартирного дома
Максимальная площадь этажей в границах наружных стен в пределах участка КРТ, кв. м	235538,68x2,5= 588846,7
Максимальная площадь застройки в пределах зо- ны размещения планируемых ОКС, кв. м	235538,68*0,4= 94215,47
Минимальное количество машино-мест:	
- минимальное количество машино-мест на 1 квартиру, м/м: (в соответствии с договором КРТ)	0,4
- 1 место для кратковременной стоянки на 70 мест ДОО (Изменение № 3 к СП 252.1325800.2016 «Здания до- школьных образовательных организаций. Правила про- ектирования»)	1 м/м на 70 обучающихся в ДОО
- для встроенных коммерческих помещений (В соответствии с Таблицей N 1.8.1.1 (в ред. Постанов- ления Правительства Тульской области от 06.09.2024 N 463) региональных нормативов градостроительного про- ектирования Тульской области, утвержденными поста- новлением правительства Тульской области от 30.09.2021 № 635) (с изменениями на 26 июня 2025 года)	1 м/место на 40-50 кв. м площади поме- щений

Примечание:

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффици-
енты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом не-
обходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок
для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустрой-
ства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определя-
ется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					190-66/25-ППТ		Лист
									7
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

Согласно Договору о КРТ:

- предельная высота зданий, строений, сооружений: 90 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- полезная (продаваемая) жилая площадь строящихся многоквартирных жилых домов – не более 170000 кв. м, коммерческой площадью - не более 15% от общей площади многоквартирного дома;
- максимальный коэффициент застройки в границах территории комплексного развития: 0,4;
- максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории комплексного развития: 2,5;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта для жилой застройки на 1 квартиру: 0,4;

Организация парковочных мест для стоянки легкового автотранспорта жителей предусмотрена в пределах земельных участков многоквартирных жилых домов на плоскостных парковках и в многоуровневых стоянках, расположенных на отдельных земельных участках.

В соответствии с изменениями к приказу инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору от 10 января 2025 года № 3 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области» допускается размещение машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта за пределами земельного участка, застраиваемого многоквартирным домом, при одновременном соблюдении следующих условий:

- создание машино-мест в гаражном комплексе, определенном Федеральным законом от 24.07.2023 №338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- в количестве, определенном нормативами градостроительного проектирования;

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							190-66/25-ППТ	Лист
										8
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата		

- соблюдение территориальной доступности (800м,1200 – в районах реконструкции);
- размещение в пределах границ территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории в рамках заключенного договора о комплексном развитии территории.

Состав площадок дворовой территории многоквартирных жилых домов и их удельные размеры в проекте планировки приняты по Таблице 1.11.1.1 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области от 10.01.2025 N 3:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м²/чел.;
- для отдыха взрослого населения – 0,1 м²/чел. Но не менее 15 кв. м;
- для занятий физкультурой – 2,0 м²/чел. (Допускается уменьшать на 50% за счет формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса жилого района для школьников и населения – 1,0 м²/чел);
- для хозяйственных целей – 0,3 м²/чел (Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке девятиэтажными жилыми домами и выше - 0,15 м²/чел)
- для установки мусоросборников – 0,03 м²/чел.;

2.2.2 Объекты обслуживания.

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на территории жилого района учтено размещение предприятий и учреждений повседневного (приближенного) обслуживания, административно-бытовых и коммунально-хозяйственных учреждений районного уровня.

Основная обеспеченность населения объектами торгово-бытового обслуживания и культурно-досугового назначения повседневного и периодического уровня предусматривается осуществить за счет использования существующих объектов, размещённых в зоне пешеходной и транспортной доступности.

Согласно Договору о КРТ требуется предусмотреть:

- обеспечение мест для дошкольников путем строительства детского дошкольного учреждения (учреждений) общей вместимостью не менее 283 мест;

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист 9
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ			

- земельный участок (выделенный проектом межевания территории) для последующего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения вместимостью не менее 200 мест (для обеспечения нормативного количества мест в детских дошкольных учреждениях ЖК «1-ый Юго-Восточный микрорайон»);

- строительство улично-дорожной сети;

- строительство иных объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур в соответствии с ДПТ;

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с настоящим Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с Договором о КРТ: Застройщик вправе создавать нежилые помещения на первых этажах многоквартирных домов. Площадь нежилых помещений должна составлять не более 15% от общей площади многоквартирного дома. Назначение нежилых помещений на первых этажах многоквартирного дома должно выполняться в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки МО города Тулы.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания жилого квартала по Местным нормативам градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области от 10.01.2025 N 3:

Наименование учреждений обслуживания	Проектное размещение объектов	Примечание
ДДУ	«земельный участок (выделенный проектом межевания территории) для последующего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения вместимостью не менее 200 мест (для обеспечения нормативного количества мест в	(Согласно договору о КРТ)

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

	детских дошкольных учреждений ЖК «1-ый Юго-Восточный микрорайон»)»																					
ДДУ	«обеспечение мест для дошкольников путем строительства детского дошкольного учреждения (учреждений) общей вместимостью не менее 283 мест » В соответствии с Табл. 1.4.1.1 местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных образований тульской области (в ред. приказа комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 15.01.2026 N 3)	(Согласно договору о КРТ) Ближайшие существующие объекты образования: - Центр образования № 19, Подразделение - начальная школа с дошкольными группами (ул. Кауля, 7, корп. 2); - Детский сад № 173 Алые паруса, комбинированного вида - детский сад, ясли (Новомосковская ул., 25А, корп. 1); - Детский сад, ясли (Новомосковская ул., 8)																				
Общеобразовательные школы	В соответствии с Табл. 1.4.1.1 местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных образований тульской области (в ред. приказа комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 15.01.2026 N 3) Из расчёта 105 школьников на 1000 жителей	Ближайшие объекты образования: - Центр образования № 37 имени В.П. Храмченко - Общеобразовательная школа (ул. Академика Насоновой, 1А, Тула); - Центр образования № 19 - Общеобразовательная школа, спортивная школа, спортивный клуб, секции (ул. Кауля, 9, корп. 4, Тула)																				
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">190-66/25-ППТ</td><td rowspan="3">Лист 11</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.у</td><td>Лист</td><td>Недок.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>									190-66/25-ППТ	Лист 11	Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата						
						190-66/25-ППТ	Лист 11															
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата																	

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист 12
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	

Учреждения здравоохранения и социального обеспечения		<p>Ближайшие объекты медицинского обслуживания жителей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Детская городская клиническая больница - Детская больница, детская поликлиника (Оборонная ул., 21); - Тульская областная клиническая больница № 2 имени Л. Н. Толстого, филиал № 1 - Больница для взрослых (ул. Тимирязева, 27)
Учреждения культуры и искусства	(по заданию на проектирование не требуется)	-
Физкультурно-спортивные сооружения	(по заданию на проектирование не требуется)	<p>В радиусе пешеходной доступности 1000м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Спортивное ядро центра образования № 37 имени В.П. Храмченко (ул. Академика Насоновой, 1А, Тула) - «Цивс» - спортивный комплекс, спортивная школа (ул. Академика Насоновой, 4, Тула)
Магазины продовольственных товаров	(по заданию на проектирование не требуется)	<p>В радиусе пешеходной доступности 500м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Ярче!» - супермаркет (ул. Академика Насоновой, 1Б, Тула); - «Пятёрочка» - супермаркет (Новомосковская ул., 21А, Тула); - «Дикси» - супермаркет, ма-

Инв. №подл.	Взаим. инв. №																
	Подп. и дата																
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.у</td> <td>Лист</td> <td>Недок.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата												
<div>190-66/25-ППТ</div> <div>Лист 13</div>																	

		газин продуктов (ул. Кауля, 1, Тула)
Магазины непродовольственных товаров	(по заданию на проектирование не требуется)	В радиусе пешеходной доступности 500м. - «Ярче!» - супермаркет (ул. Академика Насоно-вой, 1Б, Тула); - «Пятёрочка» - супермаркет (Новомосковская ул., 21А, Тула); - «Дикси» - супермаркет, магазин продуктов (ул. Кауля, 1, Тула)
Предприятия общественного питания	(по заданию на проектирование не требуется)	-
Предприятия бытового обслуживания	(по заданию на проектирование не требуется)	-
Административно-деловые и хозяйственные учреждения	(по заданию на проектирование не требуется)	-
Учреждения охраны правопорядка	(по заданию на проектирование не требуется)	Ближайшее учреждение: Участковый пункт, отдел полиции Центральный, УМВД России по г. Туле - Отделение полиции (ул. Кауля, 11, корп. 1)
Учреждения связи	(по заданию на проектирование не требуется)	Существующие в районе проектирования: - Отделение почтовой связи № 300045 - Почтовое отделение, почтовые услуги, курьерские услуги (Новомосковская

		ул., 5)
Пожарное депо	По заданию на проектирование не требуется	- Пожарная часть № 1 Центрального района - Пожарные части и службы (просп. Ленина, 49А) - Пожарно-спасательная часть № 11 - Служба спасения, пожарные части и службы (ул. Мосина, 23)

Примечание:

1. Застройщик осуществляет строительство и ввод в эксплуатацию на территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории, объектов капитального строительства, в том числе строительство отдельно стоящего детского дошкольного учреждения (учреждений) общей вместимостью не менее 283 мест, оснащенного (оснащенных) необходимым оборудованием для комфортного и безопасного пребывания детей, а также прилегающей территории, оборудованной МАФ и необходимым покрытием в соответствии с этапами и сроками, определенными утвержденной документацией по планировке территории и графиком мероприятий.

Застройщик безвозмездно передает в муниципальную собственность муниципального образования город Тула дошкольное образовательное учреждение (учреждения), одновременно с земельным участком (участками) не позднее 2 (двух) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2. Застройщик обязан проектом межевания выделить земельный участок с видом разрешенного использования: «дошкольное, начальное и среднее общее образование» для дальнейшего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения (детский сад) вместимостью не менее 200 мест. Провести работы по обеспечению данного земельного участка инженерной и транспортной инфраструктурой до его границ.

Максимальный срок исполнения, предусмотренного настоящим пунктом обязательства, устанавливается в соответствии с графиком мероприятий.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №	2. Застройщик обязан проектом межевания выделить земельный участок с видом разрешенного использования: «дошкольное, начальное и среднее общее образование» для дальнейшего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения (детский сад) вместимостью не менее 200 мест. Провести работы по обеспечению данного земельного участка инженерной и транспортной инфраструктурой до его границ.							
			Максимальный срок исполнения, предусмотренного настоящим пунктом обязательства, устанавливается в соответствии с графиком мероприятий.							
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				Лист
										14

Строительство ДДУ вместимостью не менее 200 мест (предусмотренный настоящим пунктом), не входит в обязательства Застройщика.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
										15
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				

2.2.3 Транспортная инфраструктура.

Проектируемая застройка обеспечивается существующей транспортной инфраструктурой – улично-дорожной сетью и транспортом.

Подъезд к ЖК осуществляется по территории общего пользования со стороны ул. Академика Насоновой, ул. Розы Люксембург – улицы местного значения.

Транспортная схема согласована с управлением по транспорту и дорожному хозяйству администрации г. Тулы (см. Приложение 1 Тома 2. Графическая часть).

Остановки линий общественного пассажирского транспорта в радиусе пешеходной доступности 500 м: ост. «Суворовское училище», остановки по ул. Советская, Кауля, Новомосковская.

Согласно Договору о КРТ необходимо предусмотреть:

1) Застройщик осуществляет строительство и ввод в эксплуатацию за границами территории комплексного развития одного въезда/выезда на Восточный обход (в районе дома №4 по улице Новомосковской), обеспеченного требуемым инженерным оснащением согласно техническим условиям, выданными управлением транспорта и дорожного хозяйства администрации города Тулы (полосы разгона и торможения, требуемая защита кабелей ВЛ-110).

2) Застройщик осуществляет строительство и ввод в эксплуатацию улично-дорожной сети с освещением на территории комплексного развития, в соответствии с этапами и сроками, определенными утвержденной документацией. (см. утвержденная «Концепция развития транспортной инфраструктуры вдоль ул. Розы Люксембург между ул. Советская и Восточным обходом в г. Тула». Приложение 2. Том 2. Пояснительная записка).

Подъездные дороги выполнены с покрытием из асфальтобетона с бортовым камнем.

Проектом предусмотрены парковки для автотранспорта в соответствии с расчетом (см. Том 2. Пояснительная записка). Машино-места жилого комплекса, необходимые по расчёту, размещены на плоскостных парковках в границах участка очереди строительства и в многоуровневых стоянках.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист 16	
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				

Согласно Договору о КРТ Застройщик обеспечивает в период действия настоящего Договора содержание территории комплексного развития в надлежащем состоянии. Застройщик обязан выполнить работы по благоустройству территории, в том числе озеленению в полном объеме в сроки и порядке в соответствии с графиком благоустройства и перечнем видов работ по благоустройству территории согласно приложению № 2 к Договору о КРТ.

В случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений, находящихся в границах территории комплексного развития, получить разрешение на снос зеленых насаждений в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории муниципального образования город Тула, утвержденных Решением Тульской городской Думы от 31.01.2018г. № 47/1156.

Перечень видов работ по благоустройству территории, в том числе озеленению (Приложение № 2 к Договору о КРТ):

1. Благоустройство включает в себя следующие виды работ:

1) разработка проекта благоустройства, в соответствии разработанным проектом планировки территории (в составе с проектом межевания территории);

2) повышение эксплуатационных характеристик территории, включающее:

- обеспечение устройства тротуара и площадок, из твердых покрытий (тротуарная плитка);

- организацию стока поверхностных вод с покрытий тротуаров и площадок;

- устройство наружного освещения;

3) улучшение экологических характеристик территории и мероприятия по озеленению, включающее:

- реконструкцию существующих насаждений и удаление сухостойных деревьев;

- устройство газонов;

4) размещение малых архитектурных форм, установка лавок и урн;

5) создание беспрепятственной среды для маломобильных групп населения, состоящее:

- устройство пандусов и поручней;

- устройство пониженного бортового камня.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							190-66/25-ППТ	Лист 17
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата		

2.2.4 Инженерная инфраструктура.

Согласно Договору о КРТ, Застройщик обязан зарегистрировать право собственности и безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства и ввода в эксплуатацию (при необходимости) объекты коммунальной (инженерной) и транспортной инфраструктур, строительство которых осуществлялось за его счет:

Перечень объектов, передаваемых в муниципальную собственность, устанавливается в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и дополнительным соглашением к договору, заключаемым в течение 45 дней с даты утверждения документации по планировке территории. Передаваемые в муниципальную собственность объекты должны комплектоваться всеми документами, необходимыми для регистрации права муниципальной собственности, в том числе документами, подтверждающими факт создания объекта.

Параметры планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения (показатели на весь ЖК):

Инженерное обеспечение			
1	Водопотребление всего	м³/сутки	1939,84
2	Водоотведение всего	м³/сутки	1939,84
3	Электропотребление	кВт	10,8
4	Нагрузка на системы отопления, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт	30,150
5	Газоснабжение	нм³/ч	4700

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ		Лист
								18

2.3. Этапы строительства

Все планируемые объекты выполняются в рамках 9 очередей: многоквартирные жилые дома, ДДУ, многоуровневые стоянки и работы по благоустройству территории.

Очередность строительства отображена в графической части проекта. Том 1. Лист 3. График выполнения очередей представлен далее (Лист 19).

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							190-66/25-ППТ	Лист
										19
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата		

**Ведомости координат поворотных точек
проектируемой красной линии
Квартал 01**

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Существующая	743919.67	265049.98	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Существующая	743287.53	264727.88	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743471.11	264407.5	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743496.59	264366.16	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743828.41	264365.97	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
6	Существующая	743829.85	264377.11	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
7	Существующая	743837.81	264438.69	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
8	Существующая	743867.45	264581.08	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
9	Существующая	743874.66	264653.16	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
10	Существующая	743890.09	264850.67	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
11	Существующая	743911.28	264976.02	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Существующая	743919.67	265049.98	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 02

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743166.33	263955.42	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743164.62	263957.77	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743157.29	263967.9	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743154.65	263971.55	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743125.38	264011.53	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
6	Новая	743112.37	264013.5	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
7	Новая	743098.16	264011.59	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
8	Новая	743086.71	264008.14	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
9	Новая	743074.33	264004.46	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
10	Новая	743067.34	264003.88	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							190-66/25-ППТ		Лист
											21
			Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата			

11	Новая	743066.08	264003.77	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
12	Новая	743060.55	264001.66	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
13	Новая	743047.18	264012.01	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
14	Новая	742995.18	264042.12	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
15	Существующая	742880.65	263952.27	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
16	Существующая	743050.32	263728.46	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
17	Существующая	743105.42	263769.19	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
18	Существующая	743141.48	263796.55	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
19	Существующая	743153.55	263911.71	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743166.33	263955.42	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 03

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743457	264185.73	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743448.88	264372.08	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743440.06	264383.58	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743432.73	264377.94	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743010.21	264052.57	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
6	Новая	743128.65	264025.56	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
7	Новая	743159.33	263985.7	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
8	Новая	743422.53	264184.23	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743457	264185.73	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 04

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743772.39	264108.04	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743772.4	264258.15	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743710.78	264258.15	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743710.71	264358.74	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743460.67	264358.86	Картометрический метод,	-

Инв. №подл.	Подп. и Дата	Взаи. инв. №							Лист 22	
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				

				Mt=0,1, м	
6	Новая	743468.19	264186.22	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
7	Новая	743647.02	264194.02	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
8	Новая	743648.41	264162.05	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
9	Новая	743472.08	264154.36	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
10	Новая	743472.88	264136.05	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
11	Новая	743611.79	263923.31	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
12	Новая	743676.35	263965.47	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
13	Новая	743723.45	264001.04	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
14	Новая	743658.13	264100.94	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
15	Новая	743658.04	264103.06	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743772.39	264108.04	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 05

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743494.24	264366.16	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743469.48	264406.25	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743456.2	264396.01	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743459.29	264390.67	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743460.35	264366.18	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743494.24	264366.16	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 06

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743708.83	263755.09	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743462.32	264132.65	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743461.21	264157.59	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743397.05	264154.79	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743397.28	264149.49	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
6	Новая	743422.07	264150.57	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист 23	
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				

7	Новая	743504.43	264024.44	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
8	Новая	743513.89	264030.62	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
9	Новая	743698.3	263748.21	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743708.83	263755.09	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 07

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743636.45	264171.24	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743635.9	264183.82	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743483.59	264177.18	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743484.14	264164.59	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743636.45	264171.24	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 08

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743443.9	264162.83	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743443.36	264175.4	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743425.87	264174.61	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	743418.7	264167.04	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743418.93	264161.74	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743443.9	264162.83	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Квартал 09

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1	Новая	743124.5	264012.67	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2	Новая	743117.33	264021.99	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3	Новая	743004.04	264047.82	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
4	Новая	742996.87	264042.3	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
5	Новая	743047.74	264012.84	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист 24	
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ				

6	Новая	743060.72	264002.79	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
7	Новая	743065.85	264004.75	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
8	Новая	743067.26	264004.88	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
9	Новая	743074.14	264005.45	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
10	Новая	743086.42	264009.1	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
11	Новая	743097.95	264012.57	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
12	Новая	743112.38	264014.51	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1	Новая	743124.5	264012.67	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист 25
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	190-66/25-ППТ			

Ведомость координат поворотных точек, прекращающих существование

Обозначение характерных точек границ	Статус точки границы	Координаты, м		Метод определения коор- динат и ср. квадр. по- грешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
		X, м	Y, м		
1.1	Отменяемая	743489.8	264374.88	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.2	Отменяемая	743586.31	264206.45	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.3	Отменяемая	743647.53	264035.89	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.4	Отменяемая	743740.3	263777.38	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.5	Отменяемая	743795.51	263689.12	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.6	Отменяемая	743811.7	263698.6	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.7	Отменяемая	743803.34	263771.96	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.8	Отменяемая	743803.59	263871.78	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.9	Отменяемая	743811.42	264033.53	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.10	Отменяемая	743817.27	264136.35	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.11	Отменяемая	743820.66	264213.83	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
1.12	Отменяемая	743819.7	264298.51	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2.1	Отменяемая	743195.06	264053.64	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
2.2	Отменяемая	742999.46	264045.48	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3.1	Отменяемая	743431.41	264378.17	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3.2	Отменяемая	743070.62	264101.35	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3.3	Отменяемая	743087.99	264077.62	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3.4	Отменяемая	743203.86	264081.03	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3.5	Отменяемая	743216.45	264130.83	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-
3.6	Отменяемая	743472.33	264309.52	Картометрический метод, Mt=0,1, м	-

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

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата

190-66/25-ППТ

Лист
26