

Общество с ограниченной ответственностью «Геометрика»
ОГРН 1227100015856 ИНН7100030964



Свидетельство СРО

№П-042-007100030964-1420 от 28.12.2022 г.

Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение проектировщиков» (СРО-П-042-05112009)

Заказчик:

ООО «ЭКОГАРАНТ-Инжиниринг»

Утвержден:

постановлением
администрации города Тулы
от _____ № _____

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

жилого квартала, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе

Основная часть

Том 1

Инв. № 21266

Общество с ограниченной ответственностью «Геометрика»
ОГРН 1227100015856 ИНН 7100030964



Свидетельство СРО

№П-042-007100030964-1420 от 28.12.2022 г.

Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение проектировщиков» (СРО-П-042-05112009)

Заказчик:

ООО «ЭКОГАРАНТ-Инжиниринг»

Утвержден:

постановлением

администрации города Тулы

от _____ № _____

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

жилого квартала, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе

Основная часть

Том 1

Генеральный директор




Д.В. Зайвуй

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование документа	Стр.
Раздел 1		
Текстовая часть		
1	Положение 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 и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	3
2	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	7
Раздел 2		
Графическая часть		
Лист 1	Чертеж планировки территории	9

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №					Инв. № дубл.					Подп. и дата				
21266/24-С																				
Изм.		Лист		№ докум.		Подп.		Дата		Содержание										
Разраб.		Зайцев																		
Инженер		Корсакова																		
ГИП		Зайцев																		
										Стадия			Лист			Листов				
										П			2			10				
										ООО «ГЕОМЕТРИКА»										

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории жилого квартала, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе, (далее — проект планировки), подготовлен применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ, в отношении которой Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, принято решение о комплексном развитии незастроенной территории (протокол от 01.08.2023 №3). Разработка документация по планировке территории осуществляется с соблюдением применимого Стандарта комплексного развития территории, разработанного в соответствии с поручением Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева от 19.09.2016 №ДМ-П16-5574.

Цель разработки проекта планировки – выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, а также в качестве документа, необходимого для разработки проектной документации в рамках комплексного развития незастроенной территории.

Общие положения

Проект планировки территории, расположенной по адресу: г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе, выполнен на основании:

- Договора о комплексном развитии незастроенной территории от 11.12.2023 №20/9164-23 ;
- Договора аренды земельного участка для комплексного развития незастроенной территории от 11.12.2023 №20/9163-23;
- Договора от 05.04.2024 № 18/24 на разработку проекта планировки и проекта межевания территории
- Технического задания.

Площадь предусмотренной настоящим проектом к планировке территории составляет 63119 м²

На территории проекта планировки предполагается жилая застройка площадью 35 000 кв.м. В соответствии с СП 476.1325800.2020 жилые кварталы предназначены для размещения объединенных проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

На предусмотренной настоящим проектом планировки территории размещение проектируемых объектов капитального строительства федерального, регионального значения в соответствии с положениями документов территориального планирования, не предусмотрено. Предусмотрено размещение объектов местного значения — школы на 123 места и детского сада на 59 мест.

Подп. и дата		<p>Проект планировки территории, расположенной по адресу: г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе, выполнен на основании:</p> <ul style="list-style-type: none">– Договора о комплексном развитии незастроенной территории от 11.12.2023 №20/9164-23 ;– Договора аренды земельного участка для комплексного развития незастроенной территории от 11.12.2023 №20/9163-23;– Договора от 05.04.2024 № 18/24 на разработку проекта планировки и проекта межевания территории– Технического задания. <p>Площадь предусмотренной настоящим проектом к планировке территории составляет 63119 м².</p> <p>На территории проекта планировки предполагается жилая застройка площадью 35 000 кв.м. В соответствии с СП 476.1325800.2020 жилые кварталы предназначены для размещения объединенных проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.</p> <p>На предусмотренной настоящим проектом планировки территории размещение проектируемых объектов капитального строительства федерального, регионального значения в соответствии с положениями документов территориального планирования, не предусмотрено. Предусмотрено размещение объектов местного значения — школы на 123 места и детского сада на 59 мест.</p>					
Инв.№ дубл.							
Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Инв. № подл.						21266/24-ПЗ	Лист
							3
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			

Характеристики планируемого развития территории.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Тула и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула земельный участок с кадастровым номером 71:30:050416:735 расположен в территориальной зоне Ж-5, предназначенной для застройки многоэтажными жилыми домами с включением в состав жилого района отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

В целях реализации решения о комплексном развитии территории планируется внесение изменений в правила землепользования и застройки и генеральный план муниципального образования город Тула в части отнесения части застраиваемой территории к территориальной зоне О-1-1.

В соответствии с ч. 2.1 ст.24, ч. 3.4 ст.33 Градостроительного кодекса РФ изменения в генеральный план, правила землепользования и застройки должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто календарных дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития. Соответственно, расхождение генерального плана и правил землепользования и застройки с характеристиками образуемых участков в соответствии с требованиями применяемыми к зоне О-1-1 по документации по планировке территории не влияет на процедуру образования участков в соответствии с проектом межевания.

На территории участка планируется строительство 16-ти этажного апарт-отеля, трёх жилых домов переменной этажности (1 дом — 7,9,12 этажей; 2 дом — 8,9,12 этажей; 3 дом — 8,12 этажей), необходимых объектов инженерной и социальной инфраструктуры, в том числе, встроенного детского сада и школы.

Характеристики планируемых объектов жилой застройки

Предельные параметры разрешенного строительства

Жилые дома	
территориальная зона Ж-5 – Зона застройки жилыми домами повышенной этажности	
Коэффициент застройки	0,4
Предельная высота зданий, строений, сооружений	90 м
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	не подлежат установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков	не подлежат установлению
Количество машино-мест	0,7 м/м на квартиру, 1 на 50 м.кв общей площади встроенных торго-во-офисных помещений

Для зоны застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж5)

Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята 0,30 м²/чел.

Состав площадок дворовой территории многоквартирных жилых домов и их удельные размеры:

					21266/24-ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста — 0,7 м²/чел.;
 - для отдыха взрослого населения — 0,1 м²/чел.;
 - для занятий физкультурой — 1,0 м²/чел. (уменьшены на 50% за счет формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса жилого района для школьников и населения);
 - для хозяйственных целей и выгула собак — 0,15 м²/чел для зоны (Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для хозяйственных целей при застройке девятиэтажными жилыми домами и выше)
 - для установки мусоросборников 0,03 м²/чел.;
 - для стоянки автомобилей: 0,7 м.мест/квартиру
- Допускается размещение машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта за пределами застраиваемого земельного участка, но не более 30% от расчетного количества.



Технико-экономические показатели проектируемых объектов

Показатель	Значение	Единицы измерения	Расчетное обоснование
Площадь участка	63119	м²	
Площадь застройки жилой части	6792	м²	
Площадь застройки с учетом подземного паркинга	15282,22	м²	
Суммарная поэтажная площадь	67424	м²	
Суммарная поэтажная площадь жилой застройки	55833	м²	
Площадь квартир	34955,54	м²	
Площадь апартаментов	5361,84	м²	
Площадь встроенных общественных помещений	5651	м²	
Количество жителей	1164	чел.	
Количество машино-мест	715	м/м	Таблица 1.2.1 местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области

*Показатели могут корректироваться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

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

					21266/24-ПЗ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

- общеобразовательная школа на 123 места,
- дошкольное образовательное учреждение на 59 мест;
- встроенные нежилые помещения на первом этаже жилых домов.

Функционально-планировочная организация и параметры застройки жилого района

В соответствии с СП 476.1325800.2020 жилые кварталы предназначены для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

Выделенная зона внутриквартальных проездов предназначена для размещения объектов улично-дорожной сети и мест хранения автотранспорта для жилых домов в объеме до 30% от расчетного количества необходимых машиномест.

На территории жилого района предусмотрено размещение школы и встроенного детского сада.

В качестве линий градостроительного регулирования настоящим проектом предусмотрены красные линии улично-дорожной сети, установленные документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания) линейного объекта «Реконструкция Новомосковского шоссе от ул. Рязанская до городского кладбища № 1 в муниципальном образовании г. Тула», утвержденной постановлением администрации города Тулы от 28.12.2022 № 694. Проектом предусмотрено внесение изменения в существующую красную линию и установление новых красных линий.

Расстояния от красных линий до зданий, сооружений, учреждений и предприятий обслуживания устанавливаются 0 м.

Здания и сооружения инженерного обеспечения территории располагаются компактно, не выходя за линии застройки улиц и магистралей, обеспечивая выполнение санитарных, гигиенических и прочих требований. Подъезды к таким объектам вспомогательного назначения предусматриваются с внутриквартальных проездов.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие территории и строительство объектов капитального строительства планируется в три очереди.

В первую очередь развития территории планируется возведение жилых домов переменной этажности с обустройствомлично-дорожной сети.

Вторая очередь развития территории включает в себя строительство жилых домов переменной этажности со встроенным детским садом с обустройством улично-дорожной сети.

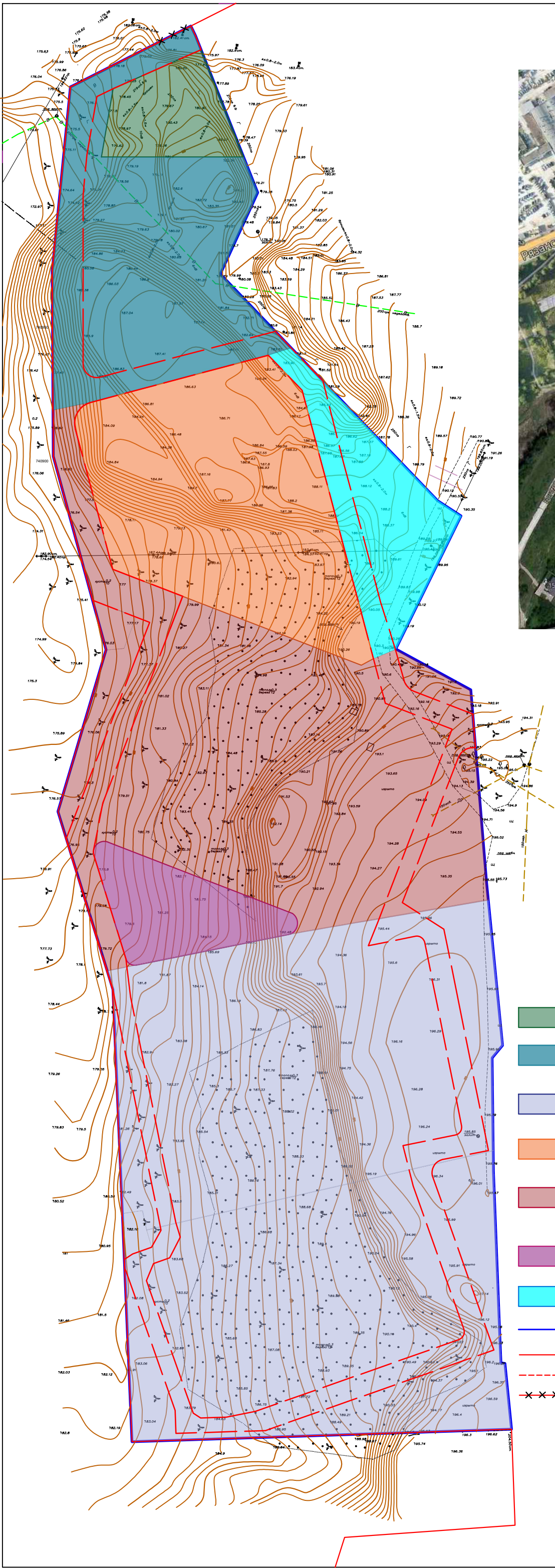
Третья очередь развития территории включает в себя строительство апарт-отеля, благоустройство парковой зоны с обустройством улично-дорожной сети.

Четвертая очередь развития территории включает в себя строительство школы.

РАЗДЕЛ 2
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата						Лист
										8
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	21266/24-ПЗ					

Ситуационная схема



Условные обозначения

- Парковая зона
- Зоны размещения апарт-отеля, мест хранения автотранспорта и элементов улично-дорожной сети
- Зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами, объектами инженерной инфраструктуры, размещения мест хранения автотранспорта и элементов улично-дорожной сети
- Зона строительства школы и элементов улично-дорожной сети
- Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами со встроенным детским садом, объектами инженерной инфраструктуры, размещения мест хранения автотранспорта и элементов улично-дорожной сети
- Зона размещения прогулочных площадок детского сада
- Зона размещения размещения мест хранения автотранспорта и элементов улично-дорожной сети
- Границы планируемых элементов планировочной структуры
- Существующая красная линия
- Проектируемая красная линия
- Отменяемая часть красной линии

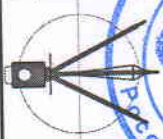
				ПМТ-21266		
				Проект межевания территории жилого квартала, расположенного по адресу: г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Том 1. Основная часть	Стадия
Разраб.	Корсакова			04.25		Лист
Пров.	Зайцев			04.25		Листов
ГИП	Зайцев			04.25		П
Н.контр.	Зайцев			04.25	Чертеж планировки территории	1
				122710041534		
				ГОЕОМЕТРИКА ENGINEERING & GEOLOGY		

Итого:

прошнуровано и

скреплено печатью

— 9 л.



ООО «ГеоМетрика»



« 17 » 04 2013 г.