

Индивидуальный предприниматель Казакова Карине Валерьевна

390039, гор. Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д.1, корп.1, кв.63,
ОГРН 325620000010741, ИНН 622906474482, тел. 8-910-613-39-99, эл.почта: 6133999@gmail.com

**Проект планировки территории в целях комплексного
развития территории на земельных участках с
кадастровыми номерами 71:30:070220:278 и
71:30:070220:275, расположенных по адресу: город
Тула, Привокзальный район в границах проспекта
Ленина, улицы Генерала Маргелова и проезда
Крутоовражный**

Проект планировки территории

Положения

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

01-03/Д-ППТ

Том I

Рязань 2025

Индивидуальный предприниматель Казакова Карине Валерьевна

390039, гор. Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д.1, корп.1, кв.63,
ОГРН 325620000010741, ИНН 622906474482, тел. 8-910-613-39-99, эл.почта: 6133999@gmail.com

**Проект планировки территории в целях комплексного
развития территории на земельных участках с
кадастровыми номерами 71:30:070220:278 и
71:30:070220:275, расположенных по адресу: город
Тула, Привокзальный район в границах проспекта
Ленина, улицы Генерала Маргелова и проезда
Крутоовражный**

Проект планировки территории

Положения

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

01-03/Д-ППТ

Том I

Индивидуальный предприниматель

Казакова К.В.

Рязань 2025

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

«Проект планировки территории в целях комплексного развития территории на земельных участках с кадастровыми номерами 71:30:070220:278 и 71:30:070220:275, расположенных по адресу: город Тула, Привокзальный район в границах проспекта Ленина, улицы Генерала Маргелова и проезда Крутоовражный», а также разработка проекта межевания данной территории, выполнен согласно договору № 01/03-Д от 03.03.25.

Проект выполнен в соответствии с:

- 1) функциональным зонированием территории, транспортно-коммуникационными связями, установленными Генеральным планом муниципального образования города Тулы (с изменениями, утвержденными приказом Комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 26.03.2025 № 21 «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Тула, утверждённый решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 № 33/838»);
- 2) градостроительными регламентами территориальных зон, установленными Правилами Землепользования и Застройки в городе Туле (с изменениями, утвержденными приказом Комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 13.05.2025 № 48 «О внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Тула, утверждённые постановлением администрации муниципального образования города Тулы от 24.02.2021 № 312);
- 3) приказом Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области»;
- 4) договором о комплексном развитии территории, расположенной по адресу: город Тула, Привокзальный район в границах проспекта Ленина, улицы Генерала Маргелова и проезда Крутоовражный по инициативе правообладателя от 28.02.2025г.

**Цели «Проекта планировки территории в целях комплексного развития
территории на земельных участках с кадастровыми номерами
71:30:070220:278 и 71:30:070220:275, расположенных по адресу: город Тула,**

Привокзальный район в границах проспекта Ленина, улицы Генерала Маргелова и проезда Крутоовражный», а также проекта межевания данной территории:

- создание целостного архитектурного облика микрорайона и оптимальной планировочной структуры, органично связанной с положениями документов территориального планирования;
- установление зон планируемого размещения объектов местного значения;
- создание оптимальной схемы пешеходных и транспортных связей для жителей проектируемого микрорайона.

Проведено комплексное обследование территории и выполнена фотофиксация, опорный план, разработаны схемы застройки и благоустройства территории, функционального зонирования территории. Определены номенклатура и параметры проектируемой застройки с учетом нормативной плотности в соответствии с требованиями свода правил. Разработаны основные проектные решения и система организации хранения автотранспорта.

Социально-экономические основы формирования участка застройки в рамках комплексного развития можно свести к следующим основным позициям:

- максимальное увеличение объемов строительства востребованного жилья разных классов;
- создание жилого микрорайона, обеспеченного полноценной инфраструктурой;
- компактность размещения многофункциональных объектов социально-культурного и торгового обслуживания с максимально возможным удобством и минимизацией затрат времени при пользовании этими объектами;
- создание дорожно-транспортной сети с учетом совершенствования организации транспортного обслуживания.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования города Тулы и Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Тулы территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в территориальной зоне Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности), в которой многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и помещения дошкольного общего образования, являются

основным видом использования, а помещения коммерческого назначения – условно разрешенным видом использования.

По заданию Заказчика, с учетом градостроительных и планировочных ограничений, рельефа местности, проектом планируется возведение **одного жилого дома со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и подземным паркингом.**

Обоснованность использования предложенного участка под жилую застройку обусловлена следующими факторами:

- отсутствие негативных явлений природного и техногенного характера, способных отрицательно влиять на условия проживания;
- наличие возможности транспортного сообщения, обеспечивающего доступ к рабочим местам, учреждениям культуры, здравоохранения, высшего и среднего специального образования;
- наличие возможности подключения к источникам энергообеспечения (теплоснабжение, электроэнергия), водоснабжения и связи.

Проектом планировки не корректируются ранее установленные красные линии. Линии регулирования застройки совпадают с красными линиями.

Архитектурно-планировочная организация квартала позволила обеспечить жителей местами для организованного хранения индивидуального автотранспорта и площадками для игр детей дошкольного и школьного возраста, занятий спортом и отдыха взрослого населения.

Проектом формируются системы социально-культурного, коммунально-бытового, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения. В планируемом квартале предусмотрено размещение встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения на 34 места, встроенно-пристроенного коммерческого помещения.

Проектом планировки планируется размещение объектов капитального строительства местного значения:

1. встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения на 34 места.

Планируется размещение объектов капитального строительства:

1. жилого дома со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, встроенно-пристроенным ДОО и подземным паркингом

2. трансформаторной подстанции

Для беспрепятственного доступа к проектируемой ТП, на земельный участок жилого дома планируется наложение публичного сервитута. Площадь сервитута для обслуживания ТП в границах проектируемого участка – 681 кв.м.

Жилищное строительство

Принятая проектом архитектурная объемно-пространственная композиция застройки участка, ее габаритная и высотная составляющая, позволяют обеспечить комфортную инсоляцию всех квартир жилых домов, площадок отдыха и комплексных спортивно игровых площадок.

Конфигурация и технико-экономические показатели проектируемой застройки, а также расстановка парковочных мест могут корректироваться в ходе рабочего проектирования, но без превышения нормативных показателей (коэффициента плотности застройки, коэффициента застройки), а также при обеспечении требуемым количеством машиномест.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Всего
1	Площадь квартир*	кв.м	26100
2	Процент квартир площадью до 40 кв.м.	%	9,86
3	Площадь квартир площадью до 40 кв.м.	кв.м	2573
4	Жилищная обеспеченность	кв.м	30,00
5	Количество жителей	чел.	86

6	Процент квартир площадью более 40 кв.м.	%	90,14
7	Площадь квартир площадью более 40 кв.м.	кв.м	23527
8	Жилищная обеспеченность	кв.м	40,00
9	Количество жителей	чел.	589
10	Общее количество жителей	чел.	675
11	Количество квартир	шт.	456
5	Площадь зон планируемого размещения объектов капитального строительства - многоквартирных жилых домов	кв.м	10914
6	Расчётное кол-во машино- мест постоянного хранения	шт.	183

* Площадь квартир дома определена как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) всех квартир дома в соответствии с пунктом В.2.2 «СП 54.13330.2016. Свод правил-01-2003» (утв. приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778).

Параметры планируемого жилищного строительства

Таблица 2

Наименование номера дома на чертеже	Предельная (максимальная) площадь застройки*	Максимальная этажность (исключая технически й)	Предельная общая площадь дома (в границах нар. стен), кв.м**	Предельная (максимальная) площадь квартир дома, кв.м***	Расчетная численность населения (норма обеспечения – 30/40 м ² /чел)	Предельная максимальная площадь коммерческих помещений, кв.м	Расчётное количество машино-мест			
							Постоянного хранения для жилых помещений (0,4 машино- места на 1 квартиру)	Временного хранения для коммерческих помещений (1 машино- место на 70 м ² общей площади)*** *	Временного хранения для встроенного ДОО (1 машино- место на 70 мест)	Итого требуется парковок
1	5150	1-25	48270	26100	675	1240	183	18	1	202
Итого	5150		48270	26100	675	1240	183	18	1	202

* Площадь застройки определена, как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, не включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. В площадь застройки не включены выступающие части, в том числе крыльца и террасы по причине невозможности на стадии проекта планировки территории определить их количество и размеры. Невключение площади выступающей части, в том числе крыльца и террасы, в определении площади застройки не приведет к превышению нормативного показателя коэффициента застройки, равного 0,4.

** Предельная (максимальная) общая площадь дома без учета технического этажа, технического подполья и подземной части здания.

*** Площадь квартир дома определена как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодильных кладовых и тамбуров) всех квартир дома в соответствии с пунктом В.2.2 «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-0102003» (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13.05.2022 N 361/пр).

**** Наименование коммерческих помещений будет уточняться на более поздних стадиях архитектурно-строительного проектирования.

Расчётная площадь территории, необходимая для размещения придомовых площадок многоквартирных жилых домов

Таблица 3

Наименование номера дома на чертеже	Расчетная численность населения, чел.	Расчётная площадь территории, необходимая для размещения площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, 0,7 кв.м/чел	Расчётная площадь территории, необходимая для размещения площадок для отдыха взрослого населения, 0,1кв.м/чел	Расчётная площадь территории, необходимая для размещения площадок для занятий физкультурой, 2кв.м/чел* (допускается сокращать на 50%)	Расчётная площадь территории, необходимая для размещения хозяйственных площадок, 0,3кв.м/чел	Расчётная площадь территории, необходимая для размещения мусоросборников 0,03кв.м/чел	Суммарная расчетная площадь территории, необходимая для размещения придомовых площадок, кв.м	Площадь придомовых площадок, размещенных по проекту в составе территории многоэтажного жилого дома, кв.м
1	675	473	68	675	203	20	1439	1452
Итого							1439	1452

* Расчётная площадь территории, необходимая для размещения площадок для занятий физкультурой, уменьшена на 50% в соответствии с прим.1 к табл.

1.11.1.1 МНГП в связи с наличием в пешеходной доступности (450м) парка городского (районного значения) – Платоновского парка.

Расчетная общая площадь территории, необходимая для размещения площадок по всем планируемым многоквартирным жилым домам - 1439 кв.м. Общая площадь территории площадок, размещенных по проекту в зонах планируемого размещения многоквартирных жилых домов – 1452 кв.м.

Площадь озелененных территории общего пользования

Таблица 4

Номер дома на чертеже	Нормативная минимальная площадь озелененных территорий общего пользования жилых районов	Расчетная численность населения, чел	Расчетная минимальная площадь озелененных территорий общего пользования (бкв.м\чел.)	Фактическая площадь озелененных территорий общего пользования
1	1,7 квадратных метра на 1 человека	675	1148	1170
Итого			1148	1170

В качестве озелененных территорий общего пользования проектируемого жилого района на его территории предусмотрена организация скверов, а также организация вдоль главных улиц бульваров с пешеходной аллеей, с соответствующим благоустройством и оборудованием указанных территорий площадками для кратковременного отдыха, с мощением пешеходных дорожек тротуарной плиткой, озеленением свободной от мощения территории, установкой скамеек и уличного освещения.

Строительство объектов системы обслуживания

Проектом предусматривается обеспечение населения необходимыми, социально гарантированными объектами обслуживания согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) учреждениями, расположенными как в границах территории проекта планировки, так и на территории соседних кварталов.

Планируется строительство:

- встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения на 34 места;
- объекта коммерческого назначения общей площадью 1240 кв.м.

Расчет потребности в ДДУ и орг. среднего образования

Таблица 5

Наименование, номер на плане	Площадь квартир	Жителей, чел.	Дошкольники, чел. 50/1000	Школьники, чел. 105/1000
1	26100	675	34	71
ИТОГО	26100	675	34	71

Места для дошкольников в количестве 34 чел. будут обеспечены за счет:

- строительства встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения на 34 места на участке проектирования.

Расчет потребности в предприятиях соцкультбыта

Таблица 6

Поз	Наименование	Расчетная норма на 1000 жителей	Требуется по расче- ту	Принято проектом	Примечания
1	2	3	4	5	6
Образовательные организации:					
1	Детские дошкольные учреждения	50	34 места	Потребность в местах обеспечивается проектируемым детским садом на 34 места в границах ППТ	согласно МНГП
2	Общеобразовательн ые школы	105	71 место	Потребность в местах обеспечивается за счет существующих школ в радиусе доступности, составляющей 500м	согласно МНГП
3	Дополнительное образование, в том числе профессиональное	97	66 мест	Тульский государственный педагогический университет имени Л.Н. Толстого	согласно МНГП
Медицинские организации, физкультурно-спортивные сооружения:					
4	Поликлиники	Потребность обеспечивается по заданию, основанному на территориальной программе развития медицинских учреждений, письмо Минздрава России от 30.01.2023 №31-2/И/2-12871287			На основании социальных нормативов и норм по распоряжени ю Правительств а РФ от 03.07.1990 №1163-р
5	Аптеки				
6	Плоскостные спортивные сооружения	110 (количество объектов) на 100 000жит.	0,75 шт	Потребность обеспечивается в пределах	

7	Спортивные залы	59 (количество объектов) на 100 000жит.	0,4 шт.	территориальной доступности	
---	-----------------	---	---------	-----------------------------	--

Проектируемая территория расположена в границах существующей застройки Привокзального района города Тулы, с формированием системы обслуживания населения объектами социального и культурно-бытового назначения, потребность жителей проектируемых жилых домов в объектах социального и коммунально-бытового назначения обеспечиваются существующими учреждениями, расположенными на прилегающей территории в пределах нормы пешеходной доступности, а также объектами, расположенными на проектируемой территории.

Объекты социально-культурного и бытового обслуживания населения планируемой территории находятся в пешеходной доступности.

Параметры планируемого строительства объектов системы обслуживания населения

Детское дошкольное образовательное учреждение включает в себя 2 группы детей: 1 группа от 1 года до 3 лет – 14 мест, 1 группа от 3 до 7 лет – 20 мест.

Согласно СП252.1325800.2016 "Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования"

п.6.1.13 На участке следует предусматривать одну общую физкультурную площадку, площадью 200м² для ДОО вместимостью до 150мест (6 групп).

п.6.1.8 В ДОО общего типа игровые площадки проектируют как индивидуальное игровое пространство для каждой группы. Количество игровых площадок соответствует количеству групп ДОО. Размеры площади игровой площадки на одного ребенка:

-не менее 7,0 м – на одного ребенка в возрасте от 2 месяцев до 3лет – 98 м²

-не менее 9,0 м - на одного ребенка в возрасте от 3 до 7 лет – 180 м²

На территории ДОО размещается 2 навеса (по 1 на каждую группу) с площадью проекции в 21м²(6х3,5м).

Согласно п.3.1.2СП2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи»

Фактическая площадь территории детского сада (без учета здания) - 1941м², из них 1565м² - располагается на территории 71:30:070220:ЗУ2, 376м² - располагается на проектируемом участке с КН71:30:070220:278 (71:30:070220:ЗУ6).

Вторым этапом кадастровых работ после формирования данных участков станет объединение: ЗУ2 и :ЗУ6 для размещения на объединенном участке игровых площадок встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения.

За пределами территории детского сада предусмотрена хозяйственная площадка на расстоянии не более 100м от предполагаемой загрузки в пищеблок.

К территории детского сада организованы подъезды с территории общего пользования через земельный участок многоквартирного жилого дома. Для беспрепятственного доступа к территории сада, на земельный участок жилого дома планируется наложение публичного сервитута. Площадь сервитута для обслуживания дошкольного образовательного учреждения в границах проектируемого участка – 702кв.м.

Расчетная площадь зон планируемого размещения детского дошкольного учреждения

Таблица 7

Тип объекта	Расчетный показатель	Минимальная площадь зоны планируемого размещения, кв.м	Минимальная площадь территории, необходимая для размещения площадок детского дошкольного учреждения, кв.м	Площадь зоны планируемого размещения по проекту, кв.м
Встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 34 места	-	-	98+180+200=478	1941

Соответствие проектируемой застройки действующим регламентам

Площадь участка Проекта планировки территории составляет 17878 кв.м.

За нормативный показатель плотности застройки в соответствии с договором о комплексном развитии территории принято значение 2,7, коэффициента застройки – 0,4.

Коэффициент плотности застройки

Таблица 8

Наименование номера объекта на чертеже	Общая площадь по ГНС, кв.м*	Площадь ППТ в границах КРТ	Нормативный показатель коэффициента плотности застройки	Расчетный коэффициент плотности застройки
Жилой дом со встроенно- пристроенным и коммерческим и помещениями, встроенно- пристроенного ДОО, крышной котельной и подземным паркингом	48270	17878	2,7	2,7
итого	48270			

—

Коэффициент застройки

Таблица 9

Наименование номера дома на чертеже	Нормативный показатель коэффициента	Площадь застройки здания**	Площадь ППТ, кв.м	Расчетный процент застройки (в границах
---	---	----------------------------------	----------------------	--

	застройки			КРТ)
Жилой дом со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями, встроенно- пристроенного ДОО, крышной котельной и подземным паркингом	40 %	5150	17878	29 %
итого		5150		

* Предельная (максимальная) общая площадь дома без учета технического этажа, технического подполья и подземной части здания

** Площадь застройки определена, как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, не включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. В площадь застройки не включены выступающие части, в том числе крыльца и террасы по причине невозможности на стадии проекта планировки территории определить их количество и размеры. Невключение площади выступающей части, в том числе крыльца и террасы, в определении площади застройки не приведет к превышению нормативного показателя коэффициента застройки.

Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

Организация дорожно-транспортного обеспечения разработана на основании генплана г. Тулы и плана развития транспортной инфраструктуры города. Параметры планируемого строительства системы автомобильных дорог приняты исходным проектом планировки и не корректируются в рамках настоящего проекта.

Основными проектными решениями организации движения автотранспорта и пешеходов в проектируемом микрорайоне является максимальное разделение транспортных и пешеходных

потоков, определение территорий для парковки легковых автомобилей и гаражей для хранения личного автотранспорта жителями района.

Трассировка основных пешеходных направлений развивается с учетом системы магистральных улиц, жилых улиц местного значения и организации внутренних дворовых территорий с оборудованием внутриквартальных пространств и проездов, а также с учетом обеспечения функциональной связи социальных объектов обслуживания населения.

Классификация проектируемой уличной сети, обслуживающей проектируемый микрорайон, принята в соответствии с Генеральным планом города Тулы. Въезд и выезд на рассматриваемую территорию планируется осуществлять с двух сторон. Основной въезд/выезд - с просп. Ленина с учетом реконструкции существующего примыкания. Дополнительный въезд/выезд - на ул. Генерала Маргелова по территории неразграниченного участка с КН 71:30:070220:ЗУЗ. Ширина проездов принята соответственно 7м и 6м.

Пешеходные пути к проектируемому МКД с северной стороны границы территории КРТ до перекрестка ул. Генерала Маргелова и пр. Ленина будут благоустроены заявителем.

Особое внимание в проекте уделено организации движения и системы парковки легкового автомобильного транспорта. Примыкание проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения расположены на расстоянии не менее 50м от стоп-линии перекрестков, при этом до остановки общественного транспорта расстояние составляет не менее 20м. Данные выезды для большей безопасности движения оборудованы полосами разгона и торможения. Проблемы интенсивного роста автомобилизации населения и острая нехватка парковочных мест уже в настоящее время особенно остро проявляют себя в городе. Проектом предлагаются градостроительные решения современной модели городской парковочной политики: организация открытых автостоянок вне дворовой территории и подземных парковок.

Организация хранения автотранспортных средств

Согласно Договору о комплексном развитии территории, минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автомобильного транспорта для жителей застройки на 1 квартиру – 0,4м/м. Расчет потребности в машиноместах для проектируемых дома и встроенно-пристроенных детского дошкольного учреждения и объекта коммерческого назначения приведен в **табл. 2.**

Суммарная потребность составляет 202 м/м. В подземном паркинге размещено: 133 м/м. В границах территории жилого дома - 28 м/м, в границах земельных участков для дополнительного благоустройства - 41 м/м. Итого - 202 машиноместо.

Обеспеченность жителей, планируемых многоэтажных жилых домов - 100 %.

Обеспеченность посетителей встроенно-пристроенных нежилых помещений - 100%.

Конфигурация и технико-экономические показатели зон размещения стоянок автотранспорта, подземных паркингов, наземных многоуровневых стоянок, а также расстановка парковочных мест могут корректироваться в ходе архитектурно-строительного проектирования, но без уменьшения относительно нормативных показателей требуемого количества машиномест.

12. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 10

Функциональное назначение проектируемого объекта	Жилой комплекс
Площадь территории КРТ	17878
Площадь земельного участка, кв. м	11440
Площадь территории неразграниченных земель смежных с границами ЗУ	6438
Площадь застройки*, кв. м	5150
Общая площадь объекта в ГНС**, кв. м	48270
Количество квартир, шт.	456
Площадь квартир***, кв. м	26100
Жилищная обеспеченность, кв. м/ чел.	
для квартир более 40 кв.м.	40
для квартир менее 40 кв.м	30
Количество этажей (переменное)	1-26
Максимальная этажность	25
Площадь коммерческих помещений, кв. м	1240
Количество парковочных мест (плоскостных), шт.	69, в т.ч. 41 м/м в границах дополнительного благоустройства
Наличие подземной автопарковки:	
этажность	2
кол-во м/м	133
Общее количество парковочных мест, шт.	202, в т.ч. 9 м/м для МГН
Коэффициент застройки территории КРТ	0,29
Коэффициент плотности территории КРТ	2,7
Население, чел.	675
Школьники, чел.	71
Дошкольники, чел.	34

Показатели являются условно-предельными и могут корректироваться в ходе проектирования. Конфигурация и технико-экономические показатели проектируемой застройки, а также расстановка парковочных мест уточняются в рамках архитектурно-строительного проектирования, но без превышения нормативных показателей (коэффициента плотности застройки, коэффициента застройки), а также при обеспечении требуемым количеством машиномест.

* Площадь застройки определена, как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, не включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. В площадь застройки не включены выступающие части, в том числе крыльца и террасы по причине невозможности на стадии проекта планировки территории определить их количество и размеры. Невключение площади выступающей части, в том числе крыльца и террасы, в определении площади застройки не приведет к превышению нормативного показателя коэффициента застройки, равного 0,4.

** Предельная (максимальная) общая площадь дома без учета технического этажа, технического подполья и подземной части здания.

*** Площадь квартир дома определена как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодильных кладовых и тамбуров) всех квартир дома в соответствии с пунктом В.2.2 «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-0102003» (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13.05.2022 N 361/пр).

Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы очередности строительства объектов капитального строительства.

1 этап:

- демонтаж строений на земельных участках с кадастровыми номерами 71:30:070220:275, 71:30:070220:ЗУ1, 71:30:070220:ЗУ3
- вынос сетей инженерного обеспечения, попадающих в пятно застройки.

Срок реализации 12 этапа - 12 месяцев.

2 этап:

- строительство жилого дома со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением и подземным паркингом;
- объединение земельных участков 71:30:070220:ЗУ6 и 71:30:070220:ЗУ2 с целью формирования единого участка для размещения территории детского дошкольного образовательного учреждения
- создание в границах 71:30:070220:ЗУ1 благоустроенной территории с мощением пешеходных дорожек тротуарной плиткой, озеленением свободной от мощения территории, установкой скамеек и уличного освещения;
- в границах 71:30:070220:ЗУ6 – устройство асфальтобетонного проезда и плоскостных парковок.

Срок реализации 2 этапа – 30.03.2030г.