



ООО «СтройПроектКонсалтинг»

Утверждено постановлением  
администрации города Тулы  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Проект планировки территории, расположенной по  
адресу: Тульская область, Ленинский район,  
Ильинский сельский округ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

07-25-ППТ

Том 1



ООО «СтройПроектКонсалтинг»

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



## Оглавление

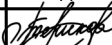
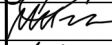

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	5
2.1 Предельные допустимые параметры земельных участков, предназначенных для размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки.....	5
2.2 Функциональное использование территории.....	6
2.2.1 Территория объектов 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.....	11
Очередь 2.....	12
Очередь 3.....	13
Очередь 4.....	14
Дошкольная образовательная организация.....	15
3.2 Расчет коэффициента плотности застройки в границах территории КРТ.....	16
3.3 Основные технико-экономические показатели на объекты жилой застройки в границах проекта планировки территории.....	17
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.....	19
Графическая часть.....	21

Согласовано			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разраб.		Терикова			07.25
Проверил		Игнатова			07.25
Рук.проект		Игнатова			07.25
Н.контр		Комлев			07.25

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	19



## 1. ВВЕДЕНИЕ

Работы по подготовке проекта планировки территории, расположенной в Тульской области, Ленинский район, Ильинский сельский округ, выполнены ООО «СтройПроект-Консалтинг» на основании Договора о комплексном развитии территории расположенной по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ по инициативе правообладателей от 28.02.2025 г. и Приложения №1 к Договору №07-25 от 06.03.2025 г.

Территория проектирования расположена восточнее магистральной автомобильной дороги (Восточного обвода) в г. Туле и ограничена территориями улично-дорожной сети (Восточного обвода, проездами жилого микрорайона), территорией объекта торговли.

Разработка проекта планировки территории осуществлена в соответствии с действующими законодательно-нормативными и методическими материалами:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. 24.06.2025 г.);
- Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г. (с изм. на 20.03.2025 г.);
- Федеральный закон от 20.03.2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования» (в ред. от 26.07.2017г.);
- Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (с изм. на 02.08.2019);
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с изм. на 09.06.2022 г.);
- Постановление Правительства Тульской области от 30.09.2021 №635 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области» (ред. От 26.06.2025г.);
- Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (с изм. на 30.12.2024 г.);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(с изм. на 24.12.2024 г);
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 августа 2020 г. № 433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификато-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	ровке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (с изм. на 30.12.2024 г.);																							
			- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(с изм. на 24.12.2024 г);																							
			- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 августа 2020 г. № 433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификато-																							
<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>Подл.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата	07-25-ППТ-Т1-ТЧ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата																					
								2																		

ров, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»;

- постановление администрации города Тулы от 29.08.2013 г. №2829 «Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Туле» (в ред. от 14.04.2015 г.);

- постановление администрации города Тулы от 13.10.2014 г. №3204 «Об утверждении Проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле» (в ред. от 12.03.2025 г.);

- приказ Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области»;

- приказ 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 постановлением администрации муниципального образования города Тулы от 24.02.2021 № 312»;

- постановление Правительства Тульской области от 30.09.2021 г. №634 «Об утверждении порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, осуществляемом по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»;

- изменения в генеральный план утверждены приказом Комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 26.03.2025 №21 «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 .№33/838» (ред. От 30.06.2025г.).

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

### 2.1 Предельные допустимые параметры земельных участков, предназначенных для размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки

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 постановлением 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 проек-

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	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 постановлением 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 проек-							
									07-25-ППТ-Т1-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата		3

тирования 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 м<sup>2</sup> общей площади для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы;
- проектом предполагается наличие квартир продаваемой площадью без холодных помещений только более 40 м<sup>2</sup> ;
- 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, отдельностоящего 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 м<sup>2</sup>.

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

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;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<div>– сооружение с кадастровым номером 71:14:030501:9249 (подземная кабельная линия 10кВ), данный объект не оказывает влияния и не изменяется в рамках ППТ;</div> <div>– сооружение с кадастровым номером 71:00:000000:146681 (напорная канализация), объект согласно кадастровым границам располагается за пределами территории КРТ</div> <div>Проектом предполагается разделение территории на 2 квартала.</div> <div>В составе кварталов предусматривается размещение следующих территорий:</div> <div>– территория объектов многоэтажной жилой застройки;</div> <div>– территория для хранения автотранспорта;</div> <div>– территория, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры);</div> <div>– территория объектов дошкольного образования;</div>					
			07-25-ППТ-Т1-ТЧ					
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Лист
4

– 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 м2.

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.

Проектом предполагается размещение отдельностоящего детского сада на 213 мест.

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»; расчетное количество мест для объектов дошкольного образования составляет 50 мест на 1 000 жителей.

Общее количество жителей на все очереди строительства 4 253 человека.

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



4 253/1000\*50 = 213 мест.

**2.2.4 Территория объектов начального и среднего образования общего образования**

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» расчетное количество мест для объектов начального общего и среднего образования составляет 105 мест на 1 000 жителей.

Общее количество жителей на все очереди строительства 4 253 человека.

4 253/1000\*105 = 447 мест.

Места для школьников в количестве 447 человек будут обеспечены за счет общеобразовательного учреждения, расположенного на территории мкрн. 1-й Юго-Восточный и иных близлежащих центров образования, в т.ч перспективных.

**2.2.5 Территория для размещения объектов торговли**

Расположение встроенно-пристроенной коммерции предполагается в 1 этажах проектируемой застройки.

Площадь коммерческих помещений составляет 7 960 м2.

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.

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

**2.2.6 Территория для размещения пункта полиции**

Размещение участкового пункта полиции площадью не менее 40 кв.м предусматривается во встроенно-пристроенной коммерции 4 очереди строительства.

**2.2.7 Территория для размещения зданий амбулаторно-поликлинических учреждений**

Согласно письму от 18.05.2023 № 15-02-01-32/8325 Министерства здравоохранения Тульской области:

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.

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

### 2.2.8 Территория размещения почтового отделения связи

### 2.2.9 Территория объектов благоустройства и озеленения территории

Площадь территории, предназначенной для размещения объектов благоустройства и озеленения территории в границах ППТ — 29 855 м<sup>2</sup>.

## 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	1 030	721	103	1030	154,5	30,9
2 очередь	1 045	731,5	104,5	1045	156,75	31,35
3 очередь	1 165	815,5	116,5	1165	174,75	34,95
4 очередь	1 013	709,1	101,3	1013	151,95	30,39
Итого на все очереди	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

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 местров 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.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата

### 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Проектом предполагается наличие квартир продаваемой площадью без холодных помещений только более 40 м<sup>2</sup>

#### 3.1 Основные технико-экономические показатели по очередям строительства

##### Очередь 1

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м <sup>2</sup>	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 1.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	1-25	67 199	1 920	726	41 173	1 030

- Площадь участка — 23 754 м<sup>2</sup>;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 4 869 м<sup>2</sup>;
- Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по внутренним границам стен — 58 262 м<sup>2</sup>;
- Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 м/м на квартиру) — 291 м/м;
- Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) — 28м/м.

Общее количество требуемых машино-мест составляет 319 м/м. Машино-места расположены на открытых парковках.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

9

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

## Очередь 2

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 2.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	1-25	68 153	2 250	760	41 781	1 045

- Площадь участка — 21 887 м<sup>2</sup>;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 3 893 м<sup>2</sup>;
- Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по внутренним границам стен — 59 089 м<sup>2</sup>
- Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 м/м на квартиру) — 304 м/м;
- Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) 33 м/м.

Общее количество требуемых машино-мест составляет 337 м/м. Машино-места расположены на открытых парковках.

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

10

## Очередь 3

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 3.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	1-25	76 012	2 340	823	46 578	1 165

- Площадь участка — 25 572 м<sup>2</sup>;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 4 781 м<sup>2</sup>;
- Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по внутренним границам стен — 65 902 м<sup>2</sup>;
- Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 м/м на квартиру) -330 м/м;
- Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) -34 м/м.

Общее количество требуемых машино-мест составляет 364 м/м. Машино-места для объектов торговли располагаются на открытых парковках на территории УДС.

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

11

## Очередь 4

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 4.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	17-25	65 136	1 450	718	40 492	1 013

- Площадь участка — 21 867 м<sup>2</sup>;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 3 315 м<sup>2</sup>;
- Площадь надземных этажей, по внутренним границам стен — 56 473 м<sup>2</sup>;
- Требуемое количество машино-мест (не менее 0.4 м/м на квартиру) — 288 м/м;
- Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) — 21 м/м.

Общее количество требуемых машино-мест составляет 309 м/м. Машино-места для объектов торговли располагаются на открытых парковках на территории УДС.

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

12

### Дошкольная образовательная организация

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь участка , м2	Площадь застройки ОКС, м2	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Количество мест
Участок 5.1	Детское дошкольное учреждение (детский сад)	3	8 099	1 326	5 000	213

Расчетное количество машино-мест, предназначенных для дошкольных учреждений, составляет 4 м/м.

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
Трасформаторная подстанция (1 очередь)	100	100
Котельная (1 очередь)	600	600
Трасформаторная подстанция (2 очередь)	100	100
Трасформаторная подстанция (3 очередь)	100	100
Трасформаторная подстанция (4 очередь)	100	100

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

13



### 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	136 152	2,74	49 153	2,77
Квартал 2	59 968	146 348	2,44	55 754	2,62

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).

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

14

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

Обозна чение	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь территории ППТ	м2	109 633
2	Площадь застройки	м2	19 184
3	Площадь зданий по границам наружных стен	м2	282 500
4	Площадь квартир без учета холодных помещений	м2	170 024
5	Количество квартир	кв.	3 027
6	Количество жителей	Чел.	4 253
7	Количество машино-мест	м/м	1333
8	Потребность в ДОУ	мест	213
9	Потребность в ОУ	мест	447
10	Площадь коммерческих помещений	м2	7 960
11	Количество этажей	эт.	1-25
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.

[illegible]

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

№ п/п	Наименование	Количество квартир	Количество машино-мест
<b>Очередь 1</b>			
1	Участок 1.1	726	291
<b>Очередь 2</b>			
1	Участок 2.1	760	304
<b>Очередь 3</b>			
1	Участок 3.1	823	330
<b>Очередь 4</b>			
1	Участок 4.1	718	288
Общее количество мест			1 213

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 м<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Количество машино-мест
<b>Очередь 1</b>			
1	Участок 1.1	1 920	28
<b>Очередь 2</b>			
1	Участок 2.1	2 250	33
<b>Очередь 3</b>			
1	Участок 3.1	2 340	34
<b>Очередь 4</b>			
1	Участок 4.1	1 450	21
Общее количество мест			116

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.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ

Лист

16

Расчетное количество машино-мест, предназначенных для дошкольных учреждений, составляет 4 м/м.

Общее расчетное количество машино-мест, предназначенных для хранения индивидуального транспорта жителей составляет 1 213 м/м.

Общее расчетное количество машино-мест для коммерческих помещений составляет 116 м/м. Машино-места для объектов торговли 3 и 4 очереди строительства располагаются на открытых парковках на территории УДС.

#### **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, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

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. №							Лист			
									17			
									Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.

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 — 41 173 м2	+			
2 очередь	МКД 2 — 41 781 м2		+		
3 очередь	МКД 3 — 46 578 м2			+	
4 очередь	МКД 3 — 40 492 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. №
Изм.	Кол.уч	Лист
№док.	Подл.	Дата

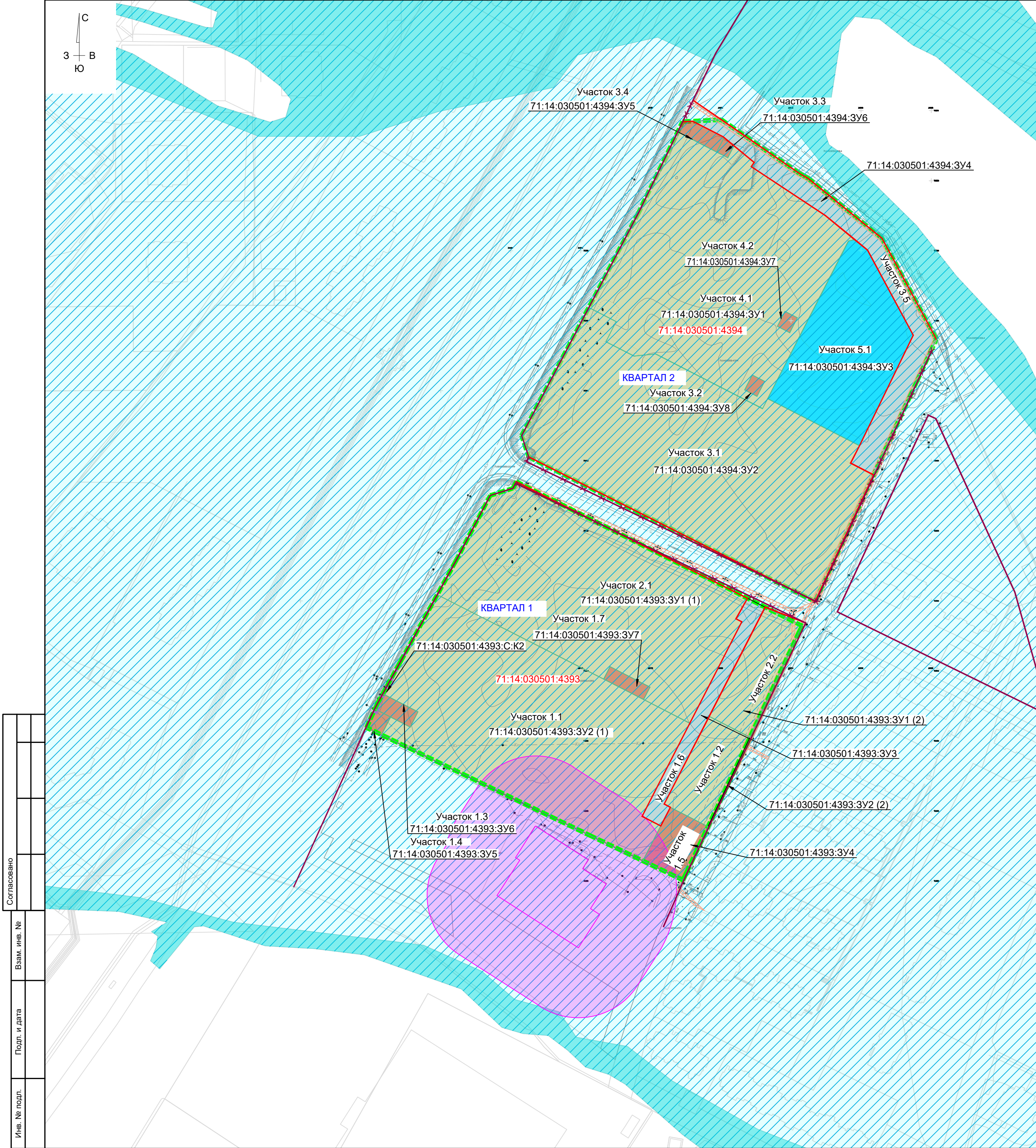
Графическая часть

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

07-25-ППТ-Т1-ТЧ





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница комплексного развития территории
- Проектируемые "красные" линии
- Существующие "красные" линии
- Отменяемые проектом "красные" линии
- Границы земельных участков

- 71:14:030501:4393 Кадастровые номера существующих участков
- 71:14:030501:4393:3У1 (1) Условные номера участков, образующихся 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, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности, повышение уровня грунтовых вод которых обусловливается подпором грунтовых вод
- ЗОУИТ Территория умеренного подтопления в границах зоны подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности, повышение уровня грунтовых вод
- ЗОУИТ Территория сильного подтопления в границах зоны подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности, повешение уровня грунтовых вод.
- Охранные зоны электрических кабелей
- СЗЗ - 50 метров для отдельно стоящего гипермаркета общей площадью более 2 тысяч кв. м

ПРИМЕЧАНИЕ

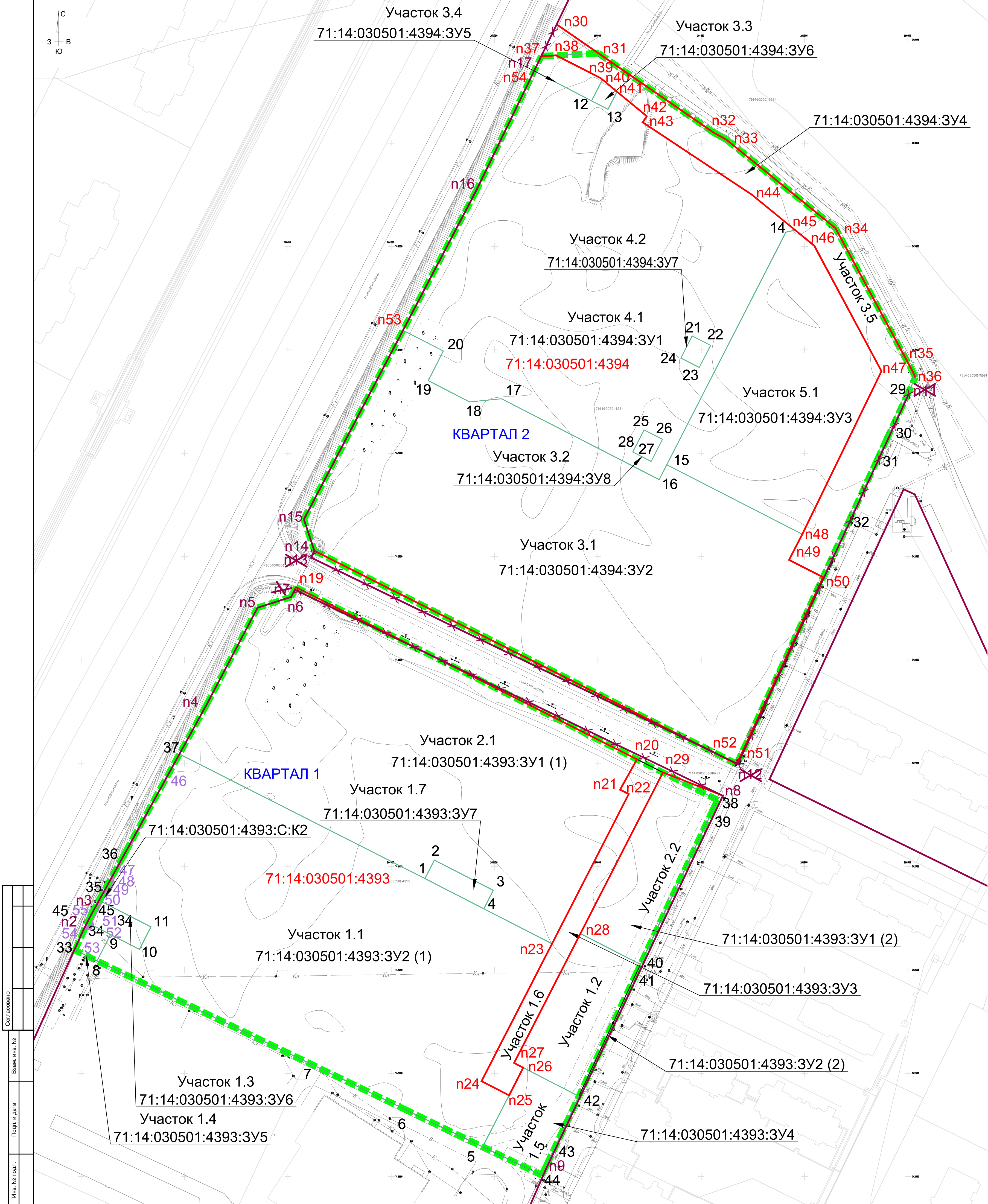
1. Территория проектирования полностью попадает в зоны Приаэродномной территории и полосы воздушных подходов Аэродрома «Клоково» (3, 5, 6 подзоны).
2. Особо охраняемые природные территории в районе проектирования отсутствуют.
3. Существующие объекты капитального строительства на территории проектирования отсутствуют.
4. На территории проектирования отсутствуют лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы.
5. На территории проекта межевания отсутствуют объекты культурного наследия и их охранные зоны.

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

07-25-ППТ-Т1-ГЧ						
Проект планировки территории, расположенной по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия
Разраб.	Терикова	Игнатова			07.25	
Проверил					07.25	Лист
Рук. проекта						Листов
Н.контр	Игнатова	Комлев			07.25	Основной чертёж (М 1:2000)
					07.25	







Ведомость координат поворотных точек границ существующих сервитутов		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	y
71:14:030501:4393:С:К2	Площадь: 101,2 кв.м	
46	742743,15	264591,33
47	742693,17	264565,63
48	742692,67	264566,61
49	742689,34	264564,9
50	742689,84	264563,92
51	742673,13	264555,33
52	742672,63	264556,3
53	742669,12	264554,5
54	742670,43	264551,95
55	742676,29	264554,58
46	742743,15	264591,33

Ведомость координат поворотных точек изменяемых красных линий			
Обозначение характерных точек границ	Координаты		
	X	Y	Статус
Исходные координаты изменяемой красной линии 1			
n1	742545,83	264495,13	Без изменений
n2	742669	264550,9	Без изменений
n3	742676,3	264554,6	Без изменений
n4	742778,96	264611,04	Без изменений
n5	742825,26	264635,32	Без изменений
n6	742830,47	264651,64	Без изменений
n7	742834	264653,4	Снимается с кадастрового учета
n8	742734,3	264860,5	Без изменений
n9	742554,4	264775,2	Без изменений
n10	742517,3	264758,9	Без изменений
Исходные координаты изменяемой красной линии 2			
n11	742928,63	264950,41	Снимается с кадастрового учета
n12	742749,65	264867,72	Снимается с кадастрового учета
n13	742849,5	264661,2	Снимается с кадастрового учета
n14	742852,79	264662,86	Без изменений
n15	742867,99	264657,73	Без изменений
n16	743027,2	264741,21	Без изменений
n17	743085,73	264769,53	Без изменений
n18	743141,03	264796,28	Без изменений
Изменяемая красная линия 1 квартала 1			
n1	742545,83	264495,13	Без изменений
n2	742669	264550,9	Без изменений
n3	742676,3	264554,6	Без изменений
n4	742778,96	264611,04	Без изменений
n5	742825,26	264635,32	Без изменений
n6	742830,47	264651,64	Без изменений
n7	742834	264653,4	Снимается с кадастрового учета
n19	742835,15	264653,97	Образующая
n20	742751,91	264818,9	Образующая
n21	742737,24	264810,73	Образующая
n22	742735,11	264814,88	Образующая
n23	742662,73	264777,75	Образующая
n24	742596,2	264743,7	Образующая
n25	742589,36	264757,05	Образующая
n26	742602,71	264763,89	Образующая
n27	742604,99	264759,44	Образующая
n28	742667,61	264791,54	Образующая
n29	742745,56	264831,49	Образующая
n8	742734,3	264860,5	Без изменений
n9	742554,4	264775,2	Без изменений
n10	742517,3	264758,9	Без изменений

Ведомость координат поворотных точек изменяемых красных линий			
Обозначение характерных точек границ	Координаты		
	X	Y	Статус
Изменяемая красная линия 2 квартала 2			
n18	743141,03	264796,28	Без изменений
n30	743107,45	264780,04	Образующая
n31	743093,51	264800,27	Образующая
n32	743055,07	264856,06	Образующая
n33	743051,75	264862,08	Образующая
n34	743008,92	264914,92	Образующая
n35	742939,32	264952,38	Образующая
n36	742936,69	264953,57	Образующая
Изменяемая красная линия 3 квартала 2			
n17	743085,73	264769,53	Без изменений
n37	743092,11	264772,61	Образующая
n38	743092,47	264779,81	Образующая
n39	743081,33	264801,54	Образующая
n40	743080,77	264802,21	Образующая
n41	743074,92	264809,26	Образующая
n42	743063,07	264823,62	Образующая
n43	743060,11	264821,65	Образующая
n44	743025,1	264874,49	Образующая
n45	743007,93	264895,45	Образующая
n46	743000,38	264904,68	Образующая
n47	742939,71	264937,2	Образующая
n48	742860,82	264898,87	Образующая
n49	742848,38	264892,52	Образующая
n50	742839,99	264908,9	Образующая
n51	742750,77	264867,69	Образующая
n52	742749,67	264867,18	Образующая
n12	742749,65	264867,72	Снимается с кадастрового учета
n13	742849,5	264661,2	Снимается с кадастрового учета
n14	742852,79	264662,86	Без изменений
n15	742867,99	264657,73	Без изменений
n53	742959,46	264705,69	Образующая
n16	743027,2	264741,21	Без изменений
n50	743084,93	264769,14	Образующая
n17	743085,73	264769,53	Без изменений

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

						07-25-ППТ-Т1-ГЧ		
						Проект планировки территории, расположенной по адресу: Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Теримова	07.25					2	
Проверил	Игнатова	07.25				ППТ		
Рук. проекта	Игнатова	07.25				Схема расположения красных линий и сервитутов(М 1:1000)		
Н.контр.	Комлев	07.25						



