

УТВЕРЖДЕН
постановлением
администрации города Тулы

от _____ № _____

**Внесение изменений в проект
планировки и проект межевания
территории жилого комплекса
«Солнечный», расположенной в
Привокзальном районе города Тулы на
пересечении ул. Макаренко и ул. Седова**

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "ПрестижСтрой"

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр» (ООО «ВЕДИ»)

Проект планировки территории

Том 1. Основная (утверждаемая) часть

Генеральный директор ООО «ВЕДИ»



МП)

Ю.В. Елисеева

г. Тула, 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование части	Кол-во листов	№ листа
Текстовая часть			
1	Пояснительная записка	3	3-5
2	Планируемые параметры застройки	1	5
3	Положения о характеристиках планируемого развития территории	3	6-8
Графические материалы			
4	Чертеж планировки территории	1	9

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории жилого комплекса «Солнечный», расположенной в Привокзальном районе города Тулы на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова подготовлен для выделения элементов планировочной структуры на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова в Привокзальном районе города Тула.

Проект планировки территории выполнен:

- согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;
- на материалах топографического плана масштаба 1:500, выполненного ООО «ВЕДИ» в феврале 2022 года.

Наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми составлен проект планировки территории:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№71:30:020621 №КУВИ-001/2022-45535064 от 09.03.2022 г., предоставлена Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тульской области;
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 19.12.2022 г.);
- Федеральный закон от 03.07.2016 N 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

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (ред. от 02.08.2019);

- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.12.2022 г.);

- 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) (ред. от 19.12.2019 г.);

- Федеральный закон от 23.03.2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования» (в действующей редакции);

- Постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула» от 24.02.2021 г. № 312;

- Постановление администрации города Тула №221 от 06.04.2022 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула №312 от 24.02.2021»;

- Генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838 (в редакции решений Тульской городской Думы от 25.10.2017 №43/1058, от 12.12.2017 №45/1112, №45/1113, от 31.01.2018 №47/1153, 28.02.2018 №48/1193, 48/1214, от 28.03.2018 №49/1223, №49/1225, от 30.05.2018 №52/1283, 52/1285, от 31.08.2018 №56/1362, от 26.09.2018 №57/1370, №57/1371, №57/1372, №57/1374, №57/1376, №57/1378, №57/1380, №57/1382, от 28.11.2018 №59/1437, №59/1438, от 26.12.2018 №61/1466, №61/1468, от

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

30.10.2019 №3/22, от 25.12.2019 №6/90, от 23.06.2020 №11/219, от 15.07.2020 №12/237, 12/239, от 23.09.2020 №14/282, от 28.10.2020 №15/324, от 27.01.2021 №19/401, от 28.07.2021 №:25/539, от 30.03.2022 № 34/747);

- 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»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр (ред. от 13.05.2021) "Об утверждении видов элементов планировочной структуры" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 N 46850).

2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Проект планировки подготовлен для выделения функциональных зон, расположенных в кадастровом квартале 71:30:020621 на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова в Привокзальном районе города Тула.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Тула планируемая территория расположена в зонах Ж-5, О-1, О-1-1, Т-1.

Территория проекта планировки ограничена:

- ❖ - с северо-востока – улица Седова;
- ❖ - с юга – улица Макаренко;
- ❖ - с запада - территория гаражно-строительного кооператива;
- ❖ - с севера – земли общего пользования.

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Задачей архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории, расположенной на пересечении улиц Макаренко и Седова, в Привокзальном районе г. Тулы является выделение территорий для размещения магазина.

Формирование проектируемой застройки предлагается на участках относящимся к зонам Ж-5 - Зона застройки жилыми домами повышенной этажности, О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона, О-1-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона застройки общегородского значения, Т-1 - Зона транспортной инфраструктуры.

Факторами, делающими этот район привлекательным для жителей города, является расположение недалеко от основных городских магистралей, развитая инфраструктура микрорайона, размещение существующих социальных объектов в зоне пешеходной и транспортной доступности.

Реализация проекта планировки территории не предусматривает установление обязательной очередности размещения объектов капитального строительства. Развитие территории может осуществляться последовательно, путем поэтапного размещения планируемых объектов капитального строительства, так и путем одновременного строительства нескольких объектов капитального строительства в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства, которые разрабатываются на дальнейших стадиях проектирования.

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

Подключение объектов планируемой застройки к существующим инженерным сетям будет осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).

После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

На рассматриваемой территории расположен существующий жилищный фонд. На момент обследования территории проектирования жилая застройка характеризуется показателями, представленными в таблице ниже.

Технико-экономические показатели существующих объектов жилищного фонда

№№ п/п	Наименование показателей	измерения Единица	Современное состояние	Проектное решение
1	Территория жилой застройки в красных линиях	м2	55 701	55 701
1.1	Площадь застройки зданий	м2	-	4 663,7
1.2	Общая площадь зданий	м2	-	66841,2
1.3	Коэффициент застройки	-	0,1	-
1.4	Коэффициент плотности застройки	-	1,2	-
2	Количество жителей, в том числе:	чел	-	1 359
2.1	Численность населения в проектируемых жилых зданиях	чел	-	1 359

*Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕДИ.кадастр»*

2.2	Расчетная плотность населения квартала	чел/га	244	-
3	Общая площадь проектируемых квартир	м2	-	40 770
4	Количество парковочных мест	шт.	-	1м/м на 1 кв.
5	Не жилые помещения	м2	506,1	-
6	Количество мест в детских садах	шт	-	75
7	Инженерное обеспечение			
7.1	Водопотребление всего	м3/сутки	-	542,0
7.2	Водоотведение всего	м3/сутки	-	387,75
7.3	Электропотребление	кВА	-	807,0
7.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение	Гкал	-	1500
7.5	Газоснабжение	Куб.м	-	395512,65