

Утверждено постановлением администрации г. Тулы
от _____ 2025 года № _____

Общество с ограниченной ответственностью
"ТУЛВНЕШСТРОЙПРОЕКТ"

СРО-П-049-7105515472-29112012-0147-1

**Проект внесения изменений в Проект планировки территории квартала,
ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина
в Центральном районе города Тулы**

Том I. Основная часть

2025/03

Генеральный директор

А.Ю. Афанасьев

Главный архитектор

К.В. Федоренко

Главный инженер проекта

В.В. Мазальков

г. Тула
2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью

"ТУЛВНЕШСТРОЙПРОЕКТ"

СРО-П-049-7105515472-29112012-0147-1

**Проект внесения изменений в Проект планировки территории квартала,
ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина
в Центральном районе города Тулы**

Том I. Основная часть

Пояснительная записка

2025/03

Генеральный директор

А.Ю. Афанасьев

Главный архитектор

К.В. Федоренко

Главный инженер проекта

В.В. Мазальков

г. Тула
2025 г.

2. Содержание тома I.

Обозначение	Наименование	Прим.
2022/01	1.Титульный лист	
	2. Содержание тома	
	3. Состав проекта	
	4. Свидетельство СРО ООО «ТУЛВНЕШСТРОЙПРОЕКТ»	
	5. Авторский коллектив проекта	
	6. Положения о размещении объектов капитального строительства	
Графические материалы		
	1.Основной чертеж проекта планировки территории	
	2. Чертеж красных линий	

3. Состав проекта.

№ п/п	Наименование
1.	Том I. Основная часть
2.	Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки

4. Свидетельство СРО ООО «ТУЛВНЕШСТРОЙПРОЕКТ».

№ свидетельства	Дата выдачи	Наименование организации, выдавшей лицензию
1. СРО-П-049-7105515472-29112012-0147-1	29.11.2012 г.	Саморегулирующая организация некоммерческое партнерство «Объединение проектировщиков Тульской области»

5. Авторский коллектив проекта.

Генеральный директор	А.Ю. Афанасьев
Зам. генерального директора	А.Н. Прохоров
Главный архитектор	К.В. Федоренко
Главный инженер проекта	А.Ю. Афанасьев
Ведущий архитектор	Н.Г. Соболева
Инженер ОВ	И.И. Демидова
Инженер ВК	А.А. Рубцов

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований действующих строительных норм и правил.

Главный инженер проекта

Мазальков В.В.

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристика планируемого развития территории.

Площадь территории, в границах которой вносятся изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории - 10 238 кв. м., в том числе:

- площадь территории для размещения многоэтажной (до 90 м) жилой застройки - 7004 кв.м.
- площадь для размещения объекта коммунального назначения (ШРП) - 21 кв.м.
- площадь для размещения объектов хранения автотранспорта - 281 кв.м.
- площадь для размещения объектов улично-дорожной сети (улиц, парковки) – 1771 кв.м.
- площадь для размещения объектов благоустройства - 760 кв.м.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула» планируемая территория в границах вносимых изменений в Проект планировки территории расположена в жилой территориальной зоне Ж-5, в составе которой допускается размещение планируемых к строительству объектов.

Согласно Приказа инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору от 10.01.2025 г. №3 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области» (для МО город Тула), с учетом параметров допустимого строительства, в границах планируемой территории возможно строительство (предельные значения):

- многоквартирные жилые дома (высотой до 90 м) общей жилой площадью (ориентировочно) до 8 000 кв.м.

2. Параметры планируемой застройки

В границах планируемой территории, расположенной в жилой территориальной зоне Ж-5 (зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности) планируется размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома максимальной общей (ориентировочной) площадью 6550 кв.м., с элементами благоустройства придомовой территории, состав и количество которых устанавливаются действующими федеральными, региональными и местными нормами и правилами. Конкретные параметры жилого дома (этажность, общая площадь, количество и набор квартир) будут уточняться при рабочем проектировании.

Согласно Приказа инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору от 10.01.2025 г. №3 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области» (для МО город Тула) (таблица 1.12.1) установлены Показатели плотности застройки территориальных зон.

Для жилых территориальных зон застройки среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами и домами повышенной этажности установлены следующие показатели:

- коэффициент застройки в границах территории квартала - 0,4
- коэффициент плотности застройки в границах территории квартала - 2,5 (2,0).

В границах жилого квартала, в котором расположена территория внесения изменений в Проект планировки территории, расположены здания жилого, социального и иного назначения, различной этажности, суммарная площадь застройки которых составляет 26250 кв.м., суммарная площадь надземных этажей составляет - 147730 кв.м. Параметры проектируемого строительства (ориентировочно) - площадь застройки - 719 кв.м., суммарная площадь надземных этажей - 9347 кв.м.

Общая площадь территории рассматриваемого квартала (в существующих Красных линиях) составляет 218125 кв.м.

Фактические показатели по застройке квартала составляют.

Существующее положение:

- коэффициент застройки - 0,12 (норматив - 0,4);
- коэффициент плотности застройки - 0,677 (норматив - 2,5 (2,0));

Проектируемое положение (с учетом нового строительства):

- коэффициент застройки - 0,123 (норматив - 0,4);
- коэффициент плотности застройки - 0,72 (норматив - 2,5 (2,0));

3. Очередность планируемого развития территории

Освоение в границах вносимых изменений в Проект планировки территории, предполагается осуществить в одну очередь следующим образом:

- освобождение территории планируемой застройки от некапитальных, нестационарных объектов, расположенных на рассматриваемом участке (объекты капитального строительства на рассматриваемом участке отсутствуют);
- образование на основании утверждаемых проектов планировки и межевания земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома;
- строительство многоквартирного жилого дома в границах территориальной зоны Ж-5 (многоэтажные жилые дома повышенной этажности) с соответствующими элементами благоустройства территории;

Благоустройство территории (дороги, проезды, тротуары, парковки) выполняется параллельно с объектами капитального строительства жилого назначения в объемах, обеспечивающих нормативную эксплуатацию указанных объектов.

Сроки планируемого развития территории - 2025-2027 годы, в том числе:

- градостроительная, землеустроительная подготовка территории - 2025 - 1 кв. 2026 года;
- строительство многоквартирного жилого дома - 2026 - 3 кв. 2027 года.

4. Красные линии, устанавливаемые проектом планировки

В целях установления и упорядочения Красных линий предлагается внести изменения в ранее утвержденные Красные линии в границах квартала и частично установить новые Красные линии в соответствии с нижеуказанными координатами.

Ведомость координат углов поворотных точек Красных линий			
№№	X, м	У,м	Характеристика точки
1	734277.18	260178.54	существующая
2	734201.59	260333.89	существующая
3	734205.54	260337.35	существующая
4	734210.84	260348.42	существующая
5	734116.05	260527.49	существующая
6	734020.49	260503.65	существующая
7	733731.27	260506.95	существующая
8	733697.52	260524.38	существующая
9	733634.09	260401.52	существующая
10	733635.15	260392.52	существующая
11	733645.20	260348.28	существующая
12	733678.83	260255.60	существующая
13	733773.39	260072.78	существующая
14	733834.30	260033.35	существующая
15	733853.77	260026.06	существующая
16	733886.38	260041.79	существующая
17	733910.49	260053.42	анулируемая
18	733958.28	260076.46	существующая
19	733998.30	260095.30	существующая
20	734104.00	260147.00	существующая
21	734149.91	260169.46	существующая
22	734171.07	260126.17	существующая
23	733911,68	260053,99	проектируемая
24	733893,73	260091,84	проектируемая
25	733870,47	260144,06	проектируемая
26	733875,95	260146,37	проектируемая
27	733875,13	260149,05	проектируемая
28	733870,16	260160,37	проектируемая
29	733858,21	260155,02	проектируемая
30	733853,76	260152,11	проектируемая
31	733859,01	260141,74	проектируемая
32	733857,94	260141,20	проектируемая
33	733899,63	260048,17	проектируемая
1	734277.18	260178.54	существующая

Основные технико-экономические показатели использования территории по проекту планировки в границах квартала по Красным линиям

Показатель, наименование объекта	Количество, мощность	Норматив
Территория жилого квартала в Красных линиях		
Площадь территории квартала	218125 кв.м.	-
Существующая застройка		
Суммарная площадь застройки	26250 кв.м.	-
Суммарная площадь всех надземных этажей	147730 кв.м.	-
Коэффициент застройки	0,12	0,4
Коэффициент плотности застройки	0,677	2,5 (2,0)
Существующая и проектируемая застройка		
Суммарная площадь застройки	26969 кв.м.	-
Суммарная площадь всех надземных этажей	157077 кв.м.	-
Коэффициент застройки	0,123	0,4
Коэффициент плотности застройки	0,72	2,5 (2,0)

Основные технико-экономические показатели планируемого к размещению объекта капитального строительства в границах планируемой территории, в которую вносятся изменения

Обозначение	Наименование объекта	Количество надземных этажей	Общая площадь квартир здания	Суммарная площадь здания по наружному обмеру	Кол-во квартир	Кол-во жителей
Участок по ул. Грибоедова	Многоквартирный жилой дом	13	6811 кв.м.	9347 кв.м.	156	340

Требуемое количество парковочных мест:
- по Приказу инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору от 10.01.2025 г. №3 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области» (для МО город Тула) - 0,7 м/мест на квартиру;
- по расчету 156 х 0,7 = 109 м/мест, фактически по проекту-111 м/мест, в т.ч. МГН- 6 м/м.

Расчетные показатели являются условно - предельными и будут корректироваться при подготовке проектной и рабочей документации.

Общество с ограниченной ответственностью

"ТУЛВНЕШСТРОЙПРОЕКТ"

СРО-П-049-7105515472-29112012-0147-1

Проект внесения изменений в Проект планировки территории квартала,
ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина
в Центральном районе города Тулы

Том I. Основная часть

Графические материалы

2025/03

Генеральный директор

А.Ю. Афанасьев

Главный архитектор

К.В. Федоренко

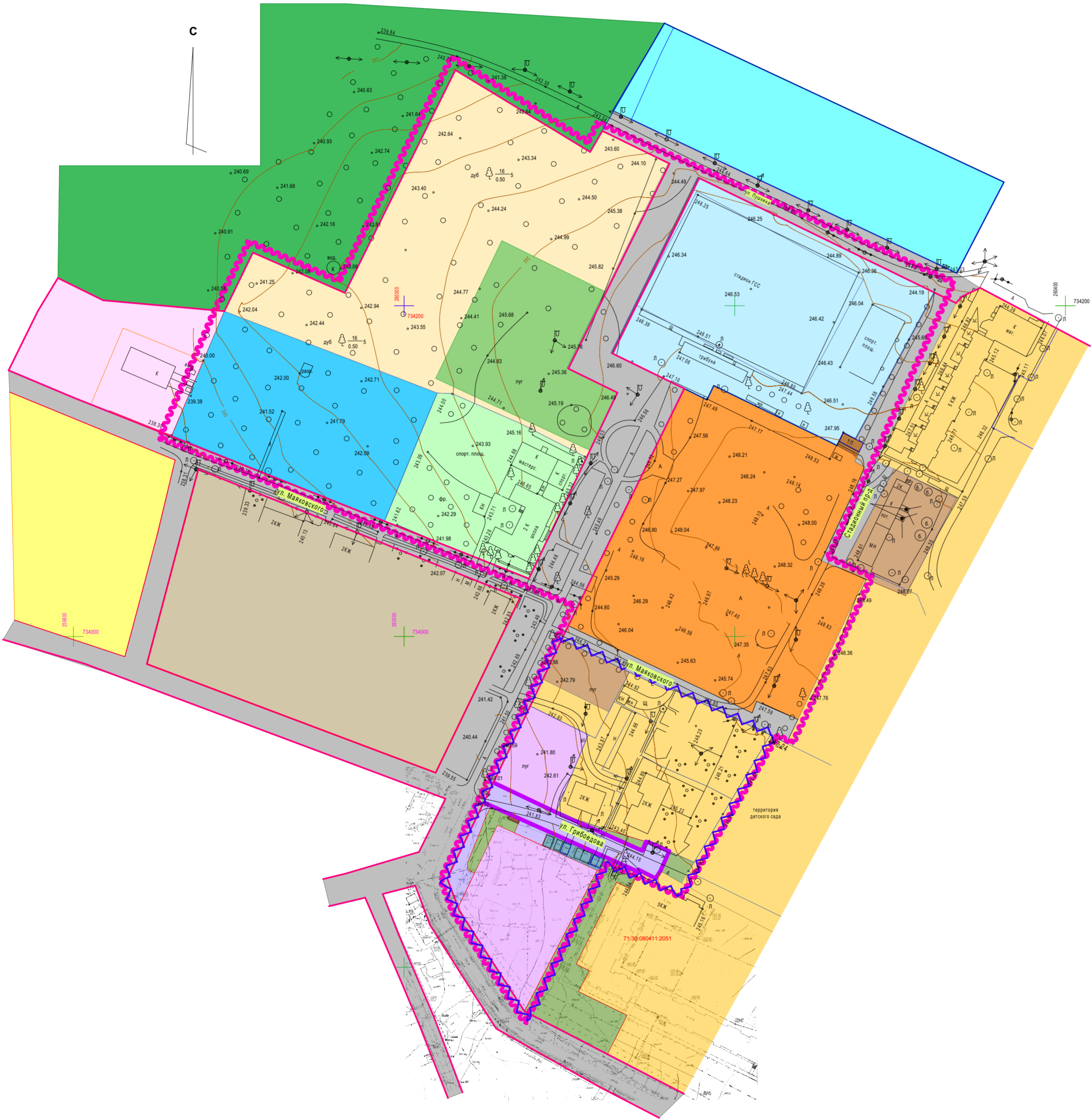
Главный инженер проекта

В.В. Мазальков

г. Тула
2025 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ МАЯКОВСКОГО, ГРИБОЕДОВА, СТАДИОННЫЙ ПРОЕЗД, ПУШКИНА
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТУЛЫ

ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ
М 1 : 2000



Условные обозначения




- границы участка для подготовки изменений в документацию по планировке территории
- часть территории проекта планировки, в которую вносятся изменения
- красные линии существующие
- красные линии проектируемые

Существующая застройка

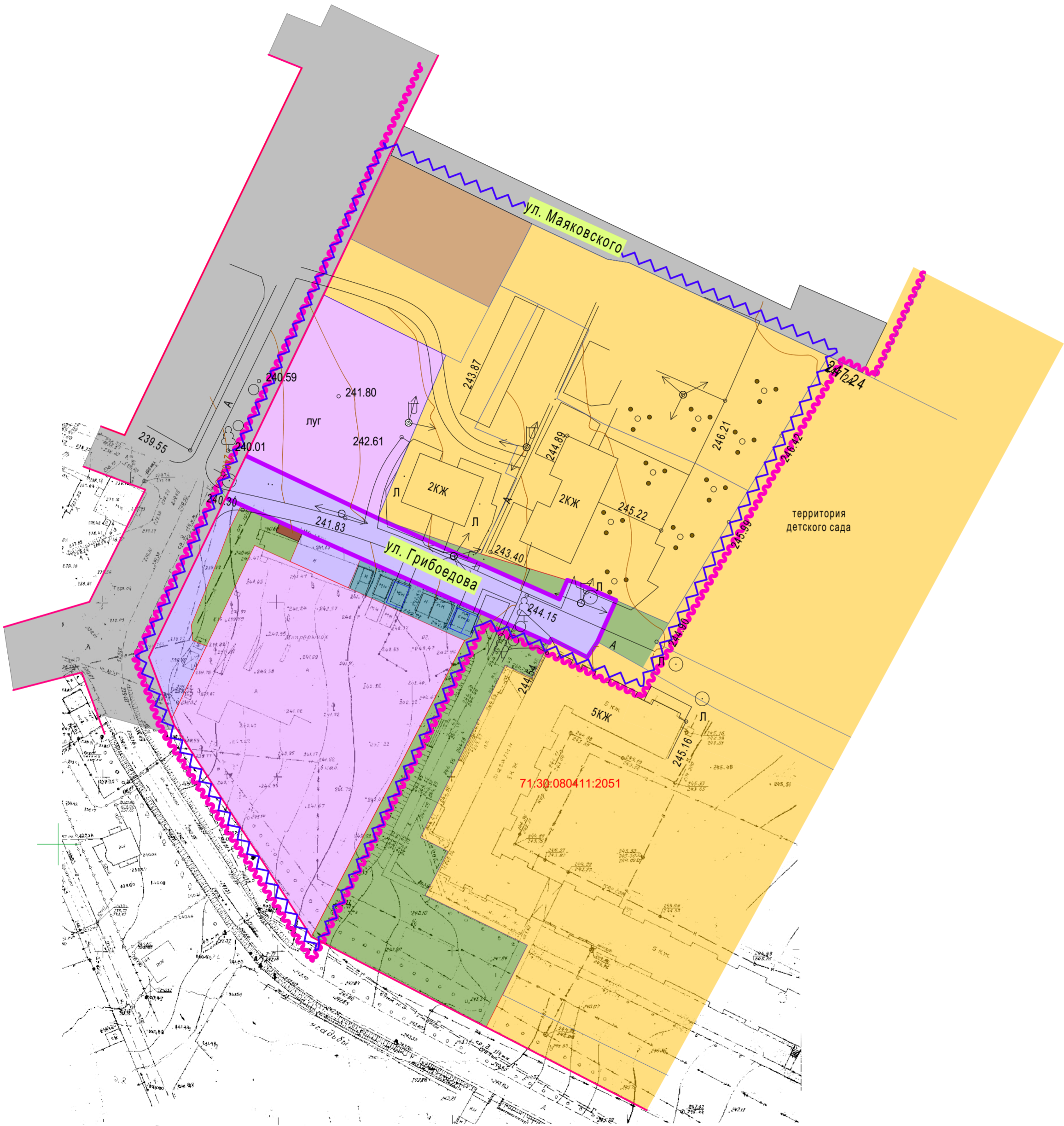
- зона размещения индивидуальной жилой застройки
- зона размещения малоэтажной жилой застройки
- зона размещения среднеэтажной жилой застройки
- зона размещения многоэтажной жилой застройки (до 46 м.)
- зона размещения образовательных учреждений (школа)
- зона размещения образовательных учреждений (детский сад)
- земли рекреационного назначения
- зона размещения учреждений здравоохранения
- зона размещения физкультурных учреждений открытого типа
- зона размещения физкультурных учреждений в помещениях (ФОК)
- зона размещения объектов коммунальной инфраструктуры
- земли государственного лесного фонда
- улично-дорожная сеть (городские улицы, проезды, тротуары, дороги)

Проектируемая застройка

- зона размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) (до 90 м.)
- зона размещения объектов для хранения транспортных средств
- зона размещения объектов улично-дорожной сети (дороги, парковки, тротуары и т.д)
- зона размещения объектов коммунальной инфраструктуры
- зона размещения объектов благоустройства территории

						2025/03			
						Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе г. Тулы			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Прохоров						ППТ	1	3
Поверил									
						Основной чертеж, М 1:2000	ООО "ТУЛВНЕСТРОЙПРОЕКТ"		
Н.контр.	Чуприкова								
ГАП	Федоренко								

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ МАЯКОВСКОГО, ГРИБОЕДОВА, СТАДИОННЫЙ ПРОЕЗД, ПУШКИНА
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТУЛЫ
ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ (ФРАГМЕНТ - ИЗМЕНЯЕМАЯ ЧАСТЬ)
М 1 : 1000



Условные обозначения

- границы участка для подготовки изменений в документацию по планировке территории
- часть территории проекта планировке, в которую вносятся изменения
- красные линии существующие
- красные линии проектируемые

Существующая застройка

- зона размещения индивидуальной жилой застройки
- зона размещения малоэтажной жилой застройки
- зона размещения среднеэтажной жилой застройки
- зона размещения многоквартирной жилой застройки (до 46 м.)
- зона размещения образовательных учреждений (школа)
- зона размещения образовательных учреждений (детский сад)
- земли рекреационного назначения
- зона размещения учреждений здравоохранения
- зона размещения физкультурных учреждений открытого типа
- зона размещения физкультурных учреждений в помещениях (ФОК)
- зона размещения объектов коммунальной инфраструктуры
- земли государственного лесного фонда
- улично-дорожная сеть (городские улицы, проезды, тротуары, дороги)

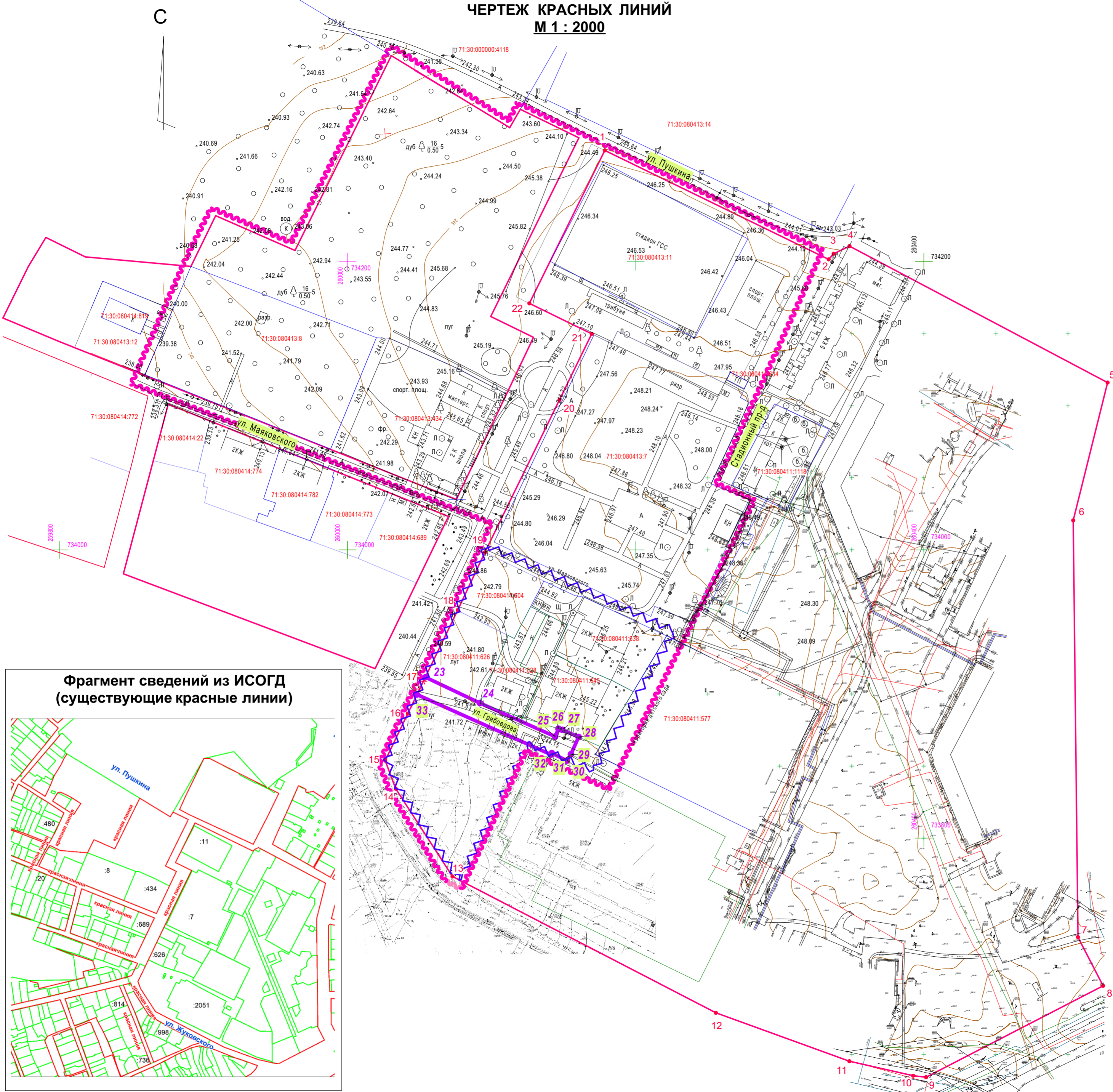
Проектируемая застройка

- зона размещения многоквартирной жилой застройки (высотной застройки) (до 90 м.)
- зона размещения объектов для хранения транспортных средств
- зона размещения объектов улично-дорожной сети (дороги, парковки, тротуары и т.д.)
- зона размещения объектов коммунальной инфраструктуры
- зона размещения объектов благоустройства территории

						2025/03		
						Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе г. Тулы		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист
Разработал		Прохоров					ППТ	2
Проверил								3
						Основной чертеж, Фрагмент М 1:1000		
Н.контр.		Чуприкова				ООО "ТУЛВНЕСТРОЙПРОЕКТ"		
ГАП		Федоренко						

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ МАЯКОВСКОГО, ГРИБОЕДОВА, СТАДИОННЫЙ ПРОЕЗД, ПУШКИНА
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТУЛЫ

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
М 1 : 2000



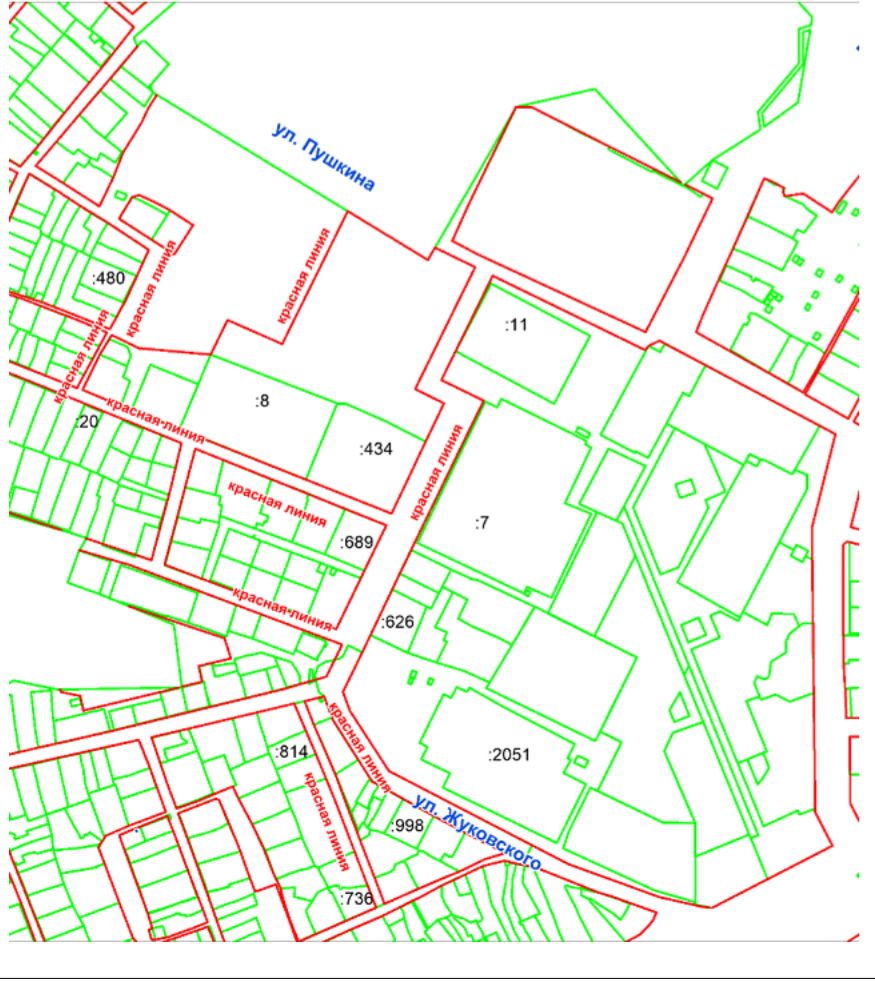
Условные обозначения

- границы участка для подготовки документации по планировке территории
- часть территории проекта межевания, в которую вносятся изменения
- существующие красные линии по данным ИСОГД
- существующие красные линии анулируемые
- красные линии проектируемые
- поворотные точки проектируемых красных линий

Ведомость координат
поворотных точек красных линий

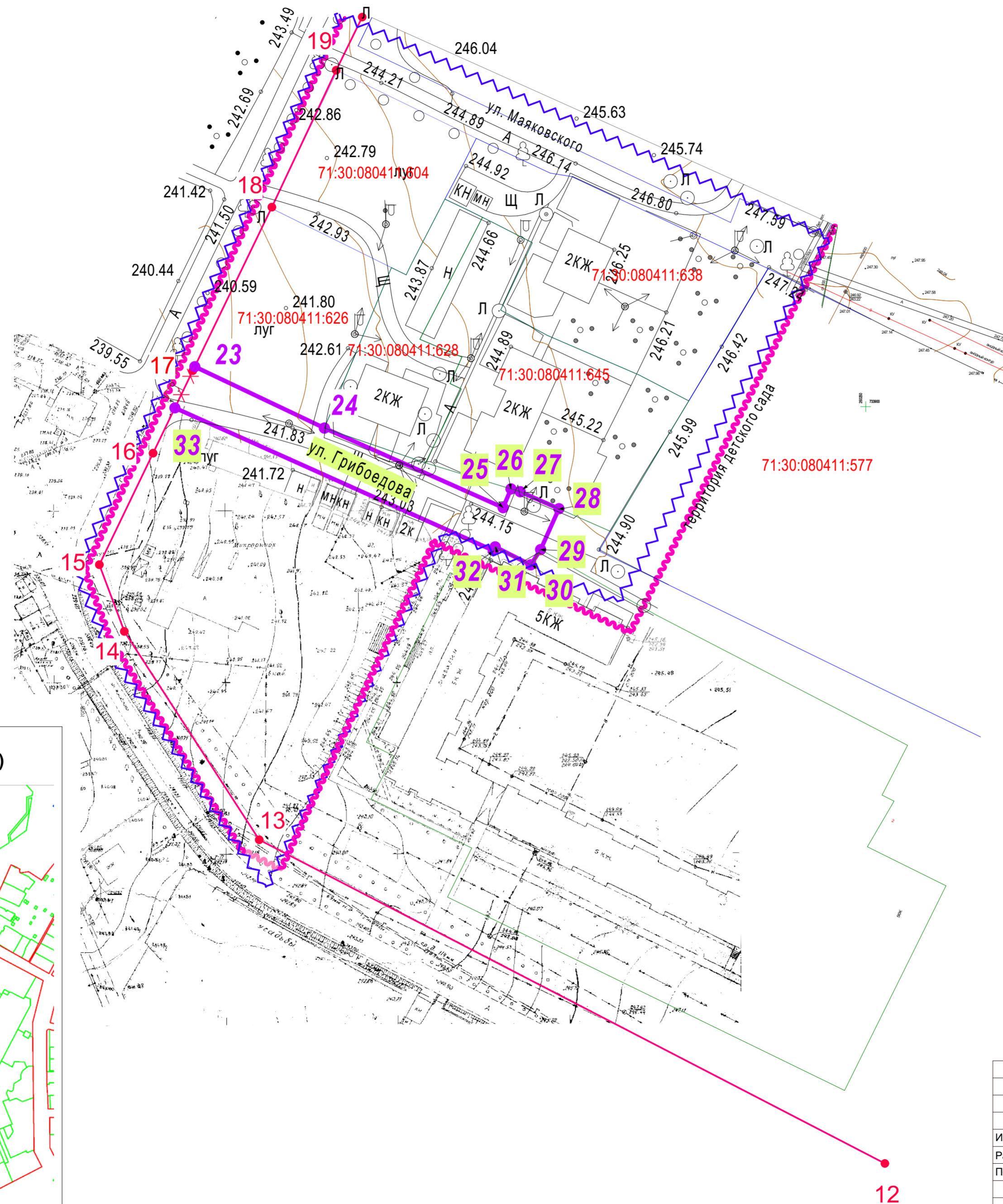
№№ поворотных точек	Координаты, м., МСК 71.1		Примечания
	Х	У	
1	734277,18	260178,54	существующая
2	734201,59	260333,89	существующая
3	734205,54	260337,35	существующая
4	734210,84	260348,42	существующая
5	734116,05	260527,49	существующая
6	734020,49	260503,65	существующая
7	733731,27	260506,95	существующая
8	733697,52	260524,38	существующая
9	733634,09	260401,52	существующая
10	733635,15	260392,52	существующая
11	733645,20	260348,28	существующая
12	733678,83	260255,60	существующая
13	733773,39	260072,78	существующая
14	733834,30	260033,35	существующая
15	733853,77	260026,06	существующая
16	733886,38	260041,79	существующая
17	733910,49	260053,42	анулируемая
18	733958,28	260076,46	существующая
19	733998,30	260095,30	существующая
20	734104,00	260147,00	существующая
21	734149,91	260169,46	существующая
22	734171,07	260126,17	существующая
23	733911,68	260053,99	проектируемая
24	733893,73	260091,84	проектируемая
25	733870,47	260144,06	проектируемая
26	733875,95	260146,37	проектируемая
27	733875,13	260149,05	проектируемая
28	733870,16	260160,37	проектируемая
29	733858,21	260155,02	проектируемая
30	733853,76	260152,11	проектируемая
31	733859,01	260141,74	проектируемая
32	733857,94	260141,20	проектируемая
33	733899,63	260048,17	проектируемая

Фрагмент сведений из ИСОГД
(существующие красные линии)

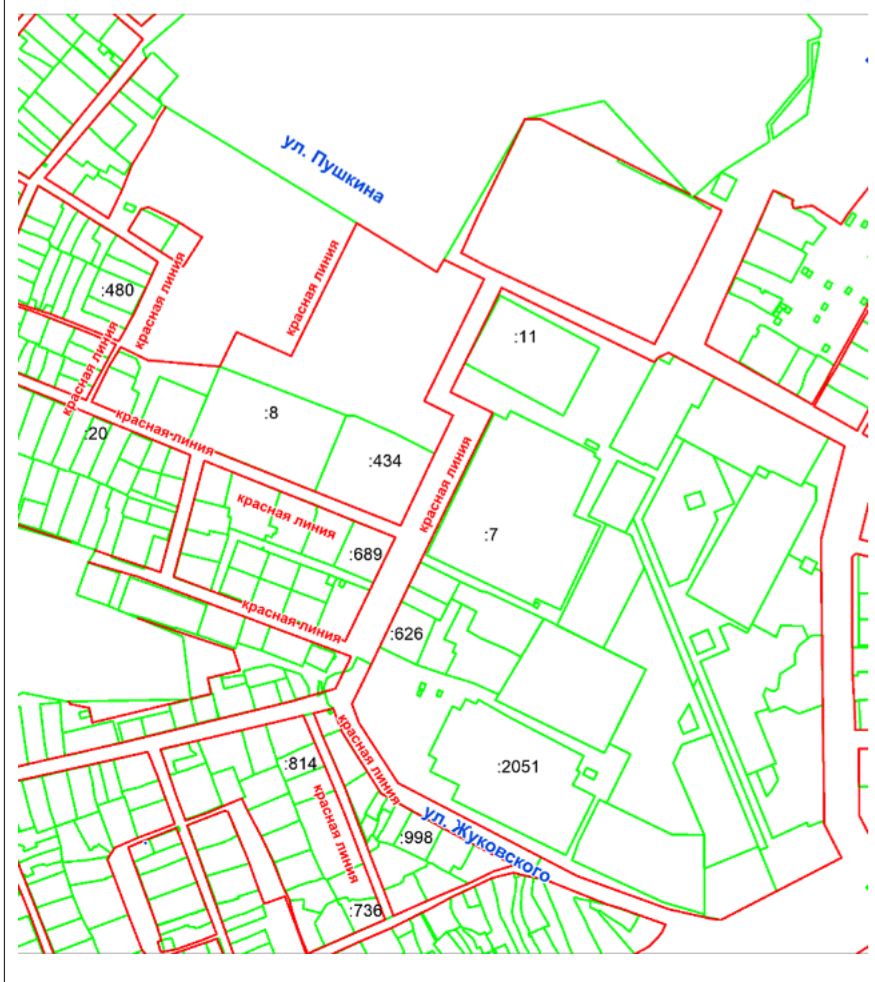


2025/03				
Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе г. Тулы				
Изм. Кол.уч.		Лист	№ док.	Подпись
Разработал		Прохоров		
Проверил				
Н.контр.		Чуприкова	Чертеж красных линий	
ГАП		Федоренко	М 1:2000	
Основная часть			Стадия	Лист
			ППТ	3
				Листов
				4
			ООО "ТУЛВНЕСТРОЙПРОЕКТ"	

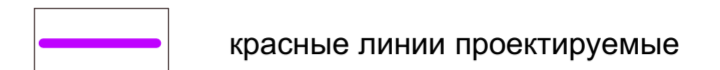
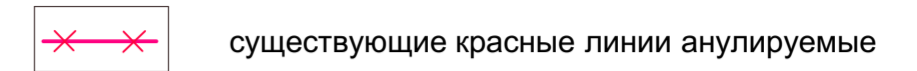
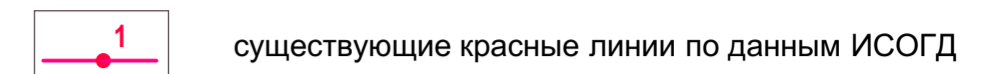
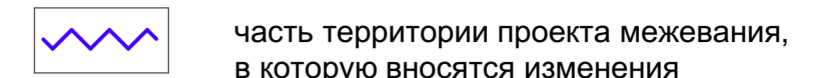
ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ (ФРАГМЕНТ - ИЗМЕНЯЕМАЯ ЧАСТЬ)
М 1 : 1000



**Фрагмент сведений из ИСОГД
(существующие красные линии)**



 границы участка для подготовки документации по планировке территории



№№ поворотных точек	Координаты, м., МСК 71.1		Примечания
	Х	У	
1	734277,18	260178,54	существующая
2	734201,59	260333,89	существующая
3	734205,54	260337,35	существующая
4	734210,84	260348,42	существующая
5	734116,05	260527,49	существующая
6	734020,49	260503,65	существующая
7	733731,27	260506,95	существующая
8	733697,52	260524,38	существующая
9	733634,09	260401,52	существующая
10	733635,15	260392,52	существующая
11	733645,20	260348,28	существующая
12	733678,83	260255,60	существующая
13	733773,39	260072,78	существующая
14	733834,30	260033,35	существующая
15	733853,77	260026,06	существующая
16	733886,38	260041,79	существующая
17	733910,49	260053,42	анулируемая
18	733958,28	260076,46	существующая
19	733998,30	260095,30	существующая
20	734104,00	260147,00	существующая
21	734149,91	260169,46	существующая
22	734171,07	260126,17	существующая
23	733911,68	260053,99	проектируемая
24	733893,73	260091,84	проектируемая
25	733870,47	260144,06	проектируемая
26	733875,95	260146,37	проектируемая
27	733875,13	260149,05	проектируемая
28	733870,16	260160,37	проектируемая
29	733858,21	260155,02	проектируемая
30	733853,76	260152,11	проектируемая
31	733859,01	260141,74	проектируемая
32	733857,94	260141,20	проектируемая
33	733899,63	260048,17	проектируемая

2025/03

						Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Маяковского, Грибоедова, Стадионный проезд, Пушкина в Центральном районе г. Тулы
Изм.	Кол.вч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Основная часть

Стадия	Лист	Листов
ППТ	4	4

Чертеж красных линий
М 1:1000

ООО "ТУПВНЕШСТРОЙПРОЕКТ"