

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КапиталСтройПроект»**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
МИКРОРАЙОНА  
"ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА",  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. БОЛЬШАЯ, п.ГОРЕЛКИ  
ЗАРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА Г.ТУЛЫ  
ТОМ 1. Основная часть**

**ПОЛОЖЕНИЕ  
109-ППТ**

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

**2022 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КапиталСтройПроект»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
МИКРОРАЙОНА**

**"ПРЯНИЧНАЯ СЛОБОДА",  
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. БОЛЬШАЯ, п.ГОРЕЛКИ  
ЗАРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА Г.ТУЛЫ**

# ТОМ 1. Основная часть

# ПОЛОЖЕНИЕ 109-ПШТ

Директор

Главный инженер проекта



5/5

А.Н. Абрамов

А.Н. Абрамов

**2022 г.**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Состав проектных материалов

№п/п	Наименование документа
1.	Положение о размещении объектов капитального строительства

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						109-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата		

# ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## 1. Общие положения

Проект планировки территории «Микрорайон «Пряничная слобода», расположенный по адресу: Тульская область Зареченский район п. Горелки, ул. Большая, выполнен на основании

- протокола №22(322) заседания рабочей группы Градостроительно-земельного совета Тульской области от 7.10.2022.

Основными материалами при разработке планировки территории микрорайона в Зареченском районе города Тулы были приняты:

- Генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования город Тула;
- Проект планировки территории «Микрорайон «Пряничная слобода», утвержденный постановлением администрации г. Тулы № 5993 30.12.2016г.;
- Корректировка проекта планировки территории «Микрорайон «Пряничная слобода», внесенная постановлением администрации города Тулы от 22.12.2020 №4703;
- Корректировка проекта планировки территории «Микрорайон «Пряничная слобода», внесенная постановлением администрации города Тулы от 25.08.2023 №410.

На предусмотренной настоящим проектом планировки территории размещение проектируемых объектов капитального строительства федерального, регионального значения в соответствии с положениями документов территориального планирования, не предусмотрено. Предусмотрено размещение объектов местного значения – школы на 1175 мест и двух детских садов на 200 мест каждый.

Цель разработки проекта планировки - обеспечение устойчивого развития, выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, зон), размещение объектов капитального строительства и линейных объектов.

Проект планировки даст возможность определить границы землепользования, функциональное назначение зон, устанавливающего градостроительные регламенты и обеспечение правовой защищенности участников инвестиционного и строительного комплекса.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>Проект планировки даст возможность определить границы землепользования, функциональное назначение зон, устанавливающего градостроительные регламенты и обеспечение правовой защищенности участников инвестиционного и строительного комплекса.</p>							
						109-ПЗ				Лист
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата					

## 2. Характеристики планируемого развития территории.

Архитектурно-планировочная организация территории микрорайона «Пряничная слобода» в Зареченском районе города Тулы в ее проектных границах направлена на создание благоустроенного и комфортного района застройки переменной этажности, отвечающего современным требованиям градостроительного проектирования и социально-экономического развития. Основная цель - планировочными средствами обеспечить создание благоустроенной и комфортной среды проживания. Проектное решение предлагает четкую функциональную организацию территории и упорядочение использования земельных участков.

На рассматриваемом участке площадью 27,33 га на момент подготовки проекта внесений изменений в ППТ выдано 7 разрешений на 10 жилых домов (количеством этажей 11), а также 2 разрешения на 5 жилых домов (количеством этажей 13+техэтаж). Настоящим проектом В настоящее время для формирования комфортной среды проживания в современных условиях предлагается внесение изменений в части зонирования расположения образовательных учреждений, количества мест детских дошкольных учреждений без изменения суммарной емкости двух садов, количества и этажности многоквартирных домов, расположенных в северной части застройки (экспликационные номера домов 2,3,4,5, 23-28) а также в части размещения отдельно стоящего коммерческого объекта, предусмотренного исходным вариантом проекта планировки.

В зоне корректировки концепции предлагается разместить:

- 2 дома переменной этажности с 11-12 наземными жилыми этажами и одним подземным (поз. 2,3)
- 2 дома переменной этажности с 12-14 наземными жилыми этажами и одним подземным (поз. 4,5)
- 2 дома с десятью наземными жилыми этажами и одним подземным (поз. 27,28);
- 4 дома с четырнадцатью наземными жилыми этажами и одним подземным (поз. 23,24,25,26);
- 2 детских сада на 200 мест кааждый (поз. 29.1 и 29.2);
- среднюю школу на 1175 мест (поз.30);
- отдельно стоящий объект коммерческого назначения площадью 2500 м<sup>2</sup> (поз.31).

Строительство планируется в 2 этапа: первый этап – жилые дома 1-22; второй этап – дома 23-28, детские сады и школа на 1175 мест.

Торговые помещения и помещения общественного назначения площадью 2000 кв. м запроектированы на первых этажах в строящихся жилых домах (поз. 1, 14-15), а также 3150 в проектируемых домах. Данные площади предназначены в то

Взам. инв. №	23,24,25,26);						
Подп. и дата	- 2 детских сада на 200 мест кааждый (поз. 29.1 и 29.2);						
	- среднюю школу на 1175 мест (поз.30);						
Инв. №подл.	- отдельно стоящий объект коммерческого назначения площадью 2500 м² (поз.31).						
	Строительство планируется в 2 этапа: первый этап – жилые дома 1-22; второй этап – дома 23-28, детские сады и школа на 1175 мест.						
Торговые помещения и помещения общественного назначения площадью 2000 кв. м запроектированы на первых этажах в строящихся жилых домах (поз. 1, 14-15), а также 3150 в проектируемых домах. Данные площади предназначены в то							
						109-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата		

числе для размещения встроенных физкультурно-оздоровительных центров. Также запроектирован отдельно стоящий объект коммерческого назначения площадью 2500 м².

Кроме того, в домах, расположенных в массиве участков ЗУ 2, запроектированы нежилые помещения площадью 800 кв.м., а также, во исполнение п. 6.2 Протокола заседания рабочей группы Градостроительно-земельного совета Тульской области от 07.10.2022, в рамках проекта планировки территории предусмотрено два помещения площадью каждое не менее 200 кв.м. для размещения детской и взрослой амбулатории.

В проектном предложении учтены требования по инсоляции каждого жилого дома и его территории, детских и спортивных площадок, площадок отдыха, территории школы и детского сада.

Использование в застройке домов различной этажности позволяет создать в объёмно-планировочном решении разнообразную городскую среду, избежать монотонности.

Высота строений принимается с учетом ограничений зоны с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория и полосы воздушных подходов, аэродром «Клоково» (первая, третья, шестая, пятая, третья подзоны). Ограничение абсолютных высот – **приложение 1**.

Формируются следующие функциональные зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами и объектами инфраструктуры и коммунального обслуживания (площадью 138 685,3 м²);
- зона детских дошкольных учреждений и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания (площадью 17428,8 м²);
- зона средних общеобразовательных учреждений и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания (площадью 27246 м²);
- зона размещения объектов улично-дорожной сети, мест хранения автотранспорта, объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания (площадью 84 347,2м²);
- зона коммерческих объектов и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания (площадью 7 361,4м²);

Проектом предусмотрено обязательное строительство необходимого комплекса инженерных и социально-бытовых объектов инфраструктуры микрорайона: школа, детские сады.

Пешеходные пути детей к детскому саду и школе не пересекаются с магистральными улицами и проходят только по территории внутри микрорайона.

Взам. инв. №	- зона коммерческих объектов и объектов инженерной инфраструктуры и коммуналь-ного обслуживания (площадью 7 361,4м²);							
Подп. и дата	<p>Проектом предусмотрено обязательное строительство необходимого комплекса инже-нерных и социально-бытовых объектов инфраструктуры микрорайона: школа, детские сады.</p> <p>Пешеходные пути детей к детскому саду и школе не пересекаются с магистральными улицами и проходят только по территории внутри микрорайона.</p>							
Инв. №подл.							109-ПЗ	Лист
	Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		

Парковочные места для жилых домов вынесены за периметры внутридворовых пространств. Движение автотранспорта по территории застройки максимально ограничено.

Структура жилой застройки решена отдельными жилыми группами с озелененными просторными дворами. Внутренняя сеть пешеходных аллей и бульваров подразумевает кратчайший путь от жилого дома до остановок общественного транспорта.

Проектом предусмотрено озеленение школьной территории, основных улиц и пешеходных направлений, образующую пешеходную рекреационную подструктуру микрорайона.

## 2.1 Характеристики планируемых объектов жилой застройки

Предельные параметры разрешенного строительства для территории ППТ

Табл. 1

Жилые дома	
территориальная зона Ж-4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами	
Максимальный коэффициент застройки	0,4
Максимальный коэффициент плотности застройки	2,5
Предельная высота зданий, строений, сооружений (в соответствии с ПЗЗ)*	46 м
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	не подлежат установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков	не подлежат установлению
Максимальная общая площадь выше 0,000 для зоны Ж-4 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности)	273 300х2,5=683 250,00 м <sup>2</sup>
Количество машино-мест	0,35 м/м на квартиру, 1 на 50 м.кв. общей площади встроенных торгово-офисных помещений

\* Высота строений принимается с учетом ограничений зоны с особыми условиями использования территории – с учетом (первая, третья, шестая, пятая, третья подзоны).

Для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)

Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята:

- 30 м<sup>2</sup>/чел – для стандартного класса жилья.

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

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м<sup>2</sup>/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 м<sup>2</sup>/чел.;

Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. №подл.						
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата	109-ПЗ
						Лист

- для занятий физкультурой –1,0 м²/чел. (уменьшены на 50% за счет формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса жилого на базе общеобразовательной школы);

- для хозяйственных целей и выгула собак – 0,15 м²/чел для зоны  
(Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок:  
для хозяйственных целей при застройке девятиэтажными жилыми домами и выше)

- для установки мусоросборников 0,03 м²/чел.;

- для стоянки автомобилей: 0,35 м.мест/квартиру.

Допускается размещение машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта за пределами застраиваемого земельного участка, но не более 30% от расчетного количества.

## 2.2 Техничко-экономические показатели проектируемых объектов

Табл. 2

Показатель	Массивы земельных участков в составе ППТ:			Ед. изм	Расчетное обоснование
	ЗУ 1	ЗУ 2	Итого		
	- жилые дома поз.: 1,7,8,9,10,11,12- 13,14-15,16-17,18- 19,20-21,22, 23,24,25,26,27,28 - детские до- школьные учре- ждения поз. 29.1, 29.2	- жилые дома поз.: 2,3,4,5			

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			109-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата				



Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

	- средняя обще-образовательная школа поз. 30				
Площадь участка	273 300.00			м <sup>2</sup>	
Площадь застройки жилой части	30 496,7(жилая застройка)+16 164,8(террасы)	7 262,24	<b>53923,74</b>	м <sup>2</sup>	
Этажность	- жилые дома поз.: 1,7,8,9,10,11,12-13,14-15,16-17,18-19,20-21,22, 27,28 – <b>10 эт.</b> , 23,24,25,26 - <b>14 эт.</b> , - детские дошкольные учреждения поз. 29.1, 29.2 – <b>3 эт.</b> , - средняя обще-образовательная школа поз. 30 – <b>3 эт.</b>	- жилые дома поз.: 2,3 – <b>11-12 эт.</b> , 4,5 - <b>12-14 эт.</b>			
Площадь всех надземных этажей комплекса жилой части для расчета ППТ	343 608,46 (жилая застройка)+ 16 164,8(площадь террас)	79 639,60	<b>439 412,86</b>	м <sup>2</sup>	приложение 2) к таблице 11 Нормативов градостроительного проектирования г. Тулы
Площадь квартир	192 100	52 918,7	<b>245 018,7</b>	м <sup>2</sup>	Коэффициент эффективности принят 60%
Количество квартир	5033	1428	<b>6461</b>	шт	
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата
109-ПЗ					Лист

Инв. №подл.							Лист
Подп. и дата							109-ПЗ
Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата		

Количество жителей	6367	1767	8134	человек	Согласно таблице 1 Нормативов градостроительного проектирования г. Тулы принят: 1. Стандартный класс жилья при норме площади 30 м²
Требуемое кол-во машиномест для жилья и для отдельно стоящих и встроенно-пристроенных нежилых помещений (без ДДУ и школы)	- для жилых домов требуется: 5033x0,35=1762 м/мест. - для встроенных объектов торгового назначения суммарной общей площадью 5150 кв. м требуется: 5150/50=103 м/мест. - для отдельно стоящего объекта коммерческого назначения площадью 2500 кв.м требуется: 2500/5 = 50 м/мест.	- для жилых домов требуется: 1428x0,35=500м/мест - для встроенных нежилых помещений суммарной общей площадью 1200 кв. м (включая амбулатории площадью 400 кв.) требуется: 1200/70=17 м/мест.	2432	м/мест	0,35 м/мест на квартиру – в соответствии с исходным ППТ – для объектов, ранее получивших РС, - 0,35 м/мест на квартиру - на перспективную застройку
Количество детей дошкольного возраста	284	73	357	человек	По домам с выданным разрешением на строительство минимально допустимый уровень обеспеченности на 1 000 жителей – 35 мест (по нормативу, действующему на момент утверждения исходного ППТ); С учетом уровня обеспеченности детей дошкольными учреждениями

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист.	№Док	Подп.	Дата	109-ПЗ			

					общего типа-70% Для перспективной застройки минимально допустимый уровень обеспеченности на 1 000 жителей – 65 мест
Площадь зданий ДОУ в габаритах наружных стен	5056,11+5056,11=10 112,22			м <sup>2</sup>	По проекту аналогу сада на 200 мест
Площадь застройки зданий	1496,7+1496,7=2 993,4			м <sup>2</sup>	По проекту аналогу сада на 200 мест
Площадь территории ДОУ	7891+9537,8=17428,8			м <sup>2</sup>	Размер земельного участка:Свыше 100 мест – 38 м <sup>2</sup> на 1место
Требуемое кол-во гостевых машино-мест	32			м/мест	8% от проектной мощности
Количество детей школьного возраста	730	201	931	человек	По домам с выданным разрешением на строительство минимально допустимый уровень обеспеченности на 1 000 жителей – 109 мест (по нормативу, действующему на момент утверждения исходного ППТ); Для перспективной застройки

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	109-ПЗ			

					минимально допустимый уровень обеспеченности на 1 000 жителей – 120 мест
Площадь здания школы на 1175 мест в габаритах наружных стен	17 853,87	м <sup>2</sup>	По проекту		
Площадь застройки здания	6 745,11	м <sup>2</sup>	По проекту аналогу школы		
Площадь территории под школу по региональным нормативам	28 200	м <sup>2</sup>	Размер земельного участка: 1100 мест – 24 м <sup>2</sup> на 1 место		
Требуемое кол-во гостевых машино-мест	59	м/мест	5% от проектной мощности		
Встроено-пристроенные амбулатории в жилых домах, расположенных в массиве земельных участков ЗУ 2	400	м <sup>2</sup>	В соответствии с п. 6.2 протокола №22(322) заседания рабочей группы Градостроительно-земельного совета Тульской области от 7.10.2022		







Схема ограничений по высотности Приаэродромной территории и  
полосы воздушных подходов, аэродрома «Клоково»



Ведомость жилых и общественных  
зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Этажность
1	Жилой дом	10
1а	ТП	
1б	ШГРП	
1в	Котельная	
1д	КНС	
2	Жилой дом	12-11
3	Жилой дом	12-11
4	Жилой дом	12-14
5	Жилой дом	12-14
6	ТП	10
7	Жилой дом	10
8	Жилой дом	10
9	Жилой дом	10
10	Жилой дом	10
11	Жилой дом	10
12	Жилой дом	10
13	Жилой дом	10
14	Жилой дом	10
15	Жилой дом	10
16	Жилой дом	10
17	Жилой дом	10
18	Жилой дом	10
19	Жилой дом	10
20	Жилой дом	10
21	Жилой дом	10
22	Жилой дом	10
23	Жилой дом	14
24	Жилой дом	14
25	Жилой дом	14
26	Жилой дом	14
27	Жилой дом	10
28	Жилой дом	10
29.1	Детский сад	3
29.2	Детский сад	3
30	Школа	1-4
31	Объект коммерческого назн.	1