

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



300013, г. Тула, ул. Болдина, д. 65, 2-ой этаж, офис 1,
тел. (4872) 70-45-85.

Проект внесения изменений в проект
планировки территории "Жилая застройка
по Восточному обводу в Ленинском районе
Тульской области"

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

188-64/25-ППТ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
5	313-26	<i>Афан</i>	04.26

Утверждено
постановлением администрации
города Тулы
от _____ № _____

«АЛЪЯНС-ПРОЕКТ»

Общество с ограниченной ответственностью

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



300013, г. Тула, ул. Болдина, д. 65, 2-ой этаж, офис 1,
тел. (4872) 70-45-85.

Проект внесения изменений в проект
планировки территории "Жилая застройка
по Восточному обводу в Ленинском районе
Тульской области"

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

188-64/25-ППТ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
5	313-26	<i>А.В.</i>	04.26

Утверждено
постановлением администрации
города Тулы
от _____ № _____

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Лыков М.А.

Садилев А.В.

«АЛЪЯНС-ПРОЕКТ»

Общество с ограниченной ответственностью

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
188-64/25-ППТ.С	Содержание тома	
188-64/25-ППТ.ПЗ	Положение	Изм.5(Зам.)
188-64/25-ППТ	Графическая часть	
Лист 1	Основной чертеж . М1:2000	Изм.5
Лист 2	План красных линий М1:2000	Изм.5
Лист 3	Схема функциональных зон	Изм.5(Нов.)

Согласовано:			

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.

						188-64/25-ПТ.С		
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата			
Разработ.		Семина		<i>Семина</i>	04.26	Стадия	Лист	Листов
Гл.архит.		Семина		<i>Семина</i>	04.26	ПТ	1	1
Н.контр.						 ООО "АЛЬЯНС-ПРОЕКТ"		

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общая часть	2
2. Схема планировочной организации земельного участка	5
3. Использование территории в настоящее время, характеристика планируемой территории, природно-климатические условия	5
4. Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная организация территории застройки	6
5. Организация движения транспорта и пешеходов.....	9
6. Конструктивные решения	11
7. Мероприятия по охране окружающей среды	13
8. Основные технико-экономические показатели	14

[illegible]

1. Общая часть

Внесение изменений № 5 04.2026г на территории микрорайона Б - «Времена года» :

В территорию участка ППТ включены 3 участка – благоустройство: заключительный этап организации улично- дорожной сети и формирования территории полноценного участка планируемой набережной.

Внесены изменения в Северной части территории ППТ- застройка «Времена года» (Цвет внесения изменений - розовый):

- исключены из территории ППТ два Квартала №1,2 (разрабатываются отдельным проектом);
- на севере участка ППТ (в границах участка ППТ до внесения изменений) дополнительно размещен один жилой дом со встроенным магазином на 1этаже);
- частично изменены проезды, пожарные проезды, конфигурации площадок, места размещения парковок;
- измены ТЭП;
- частично изменены конфигурации красных линий и их координаты.

На апрель 2026г. в соответствии с ППТ на территории жилых микрорайонов Левобережный и Времена года выстроено 99% зданий и выполнено благоустройство к ним. Запущены в эксплуатацию детский сад, школа, котельные и инженерные сооружения. Начался заключительный этап застройки – достраиваются 3 жилых дома №1,2,26. Планируется возведение второго детского сада № 107. Данным проектом предлагается в границах ППТ путем перемежевания участков (не затрагивая вымежеванные участки окружающих многоквартирных жилых домов) разместить 16 этажный жилой дом №129 со встроенным магазином.

Для всех зданий расчеты показателей и парковок ($k=0,7$) приняты по действующим на 09.2021г. нормам. Для проектируемого жилого дома № 129 со встроенным магазином планируется выполнять проект КРТ с коэффициентом обеспечения стоянками -0,4 (40% стоянок на территории участка и 60% стоянок на благоустраиваемой территории).

Проект внесения изменений в проект планировки территории «Жилая застройка по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области» на основании следующих исходных данных:

- Задание на проектирование.
- Постановление Администрации г. Тулы «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории «Жилая застройка по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области» № 473 от 04.12.2025.

- Проект внесения изменений в проект планировки территории «Жилая застройка по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области» . Изменение №4.

- Проектом внесения изменений в проект планировки территории жилого района "СУВОРОВСКИЙ-2», ограниченного ул. Восточный обвод и рекой Упой в Центральном районе города Тулы (изменение № 3).

При разработке проекта внесения изменений в ППТ использовалась следующая нормативно-правовая документация:

- Генеральным планом муниципального образования город Тула (21.01.2026 №11);
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула (с изм. от.21.01. 2026 г. №10);
- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципальных образований Тульской области (в редакции от 15.01. 2026 №3);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тульской области (с изм. от 26 июня 2025 г.);
- Градостроительным кодексом РФ (ред. от 29.12.2025 г.);
- Земельным кодексом Российской (ред. от 29.12.2025) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2026 г.);
- Водным кодексом Российской Федерации (ред. от 29.12.2025 2025 г.);
- Законом Тульской области "О внесении изменений в закон Тульской области «О градостроительной деятельности в Тульской области» от 30.04.2021 № 43-ЗТО.

Внесенные ранее изменения:

1. ИЗМЕНЕНИЕ №1 2019г. (цвет- синий).
- изменение конфигураций участков школы и детского сада;
 - деление строительства детского сада на 120 мест на два этапа :
1-й этап строительства - в границах участка детского сада строительство детского сада на 75 мест ;
2-й этап строительства - на выделенной дополнительно территории (вдоль северной границы участка застройки) строительство детского сада на 45 мест;
 - деление строительства общеобразовательной школы на два этапа:
1-й этап строительства - в границах участка школы строительство школы на 600 мест ;
2-й этап строительства - в границах участка школы строительство школы на 570 мест (реконструкция - надстройка с пристройкой).
 - объединение двух кварталов вдоль ул. Восточной в один для обеспечения размещения детских учреждений на внутриквартальной

Согласовано:

Изм. Кол.у Лист №до Подпис Дата

Согласовано:

—

ИНВ	Подпись и дата	Взам инв №
-----	----------------	------------

- ИВР

Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подпис	Дата
------	-------	------	-----	--------	------

188 – 64 / 25- ППТ

Лист
4

-
- 4

Проект внесения изменений в проект планировки территории «Жилая застройка по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области» разработан на территории микрорайона Б - «Времена года» в связи с:

1. Заменой проектов жилых домов №1,2,10; изменением их размещения на участке, изменением планировки территорий этих жилых домов, ТЭП домов и расчетные ТЭП;
2. Исключением из ППТ жилых домов №13,14;
3. Размещением в зоне парковок на Территории торгового комплекса «Глобус» автомойки на два поста для легковых автомобилей посетителей торгового комплекса.

2. Схема планировочной организации земельного участка.

Территория жилой застройки расположена на территории Ленинского района Тульской области. Рассматриваемая проектом территория имеет форму многоугольника, западная сторона которого примыкает к территориям торговых комплексов «Глобус», «Лемана ПРО» и двум участкам планируемой жилой застройки (территории этих участков исключены из границ рассматриваемого данным ППТ), расположенным вдоль Восточного обвода.

Территория застройки ограничена с востока прибрежной зоной реки Упа и оврагом, с севера землями Ленинского района, с юга дубовой рощей, проездом к деревне Малевка и землями Ленинского района.

Застройка жилых микрорайонов согласно ППТ сформировала образ разноэтажной застройки с яркими архитектурными и цветовыми решениями.

Территория автомойки планируется в зоне парковок на Территории торгового комплекса «Глобус» согласно изменению № 4.

3. Использование территории в настоящее время, характеристика планируемой территории, природно-климатические условия

Территория жилой застройки застроена на 99%.

При проектировании территории жилой застройки учитывались следующие ограничения:

1) санитарно-защитная зона от «Тулчермет» (на востоке участка территории застройки) на участок проектирования влияния не оказывает (смотри «Градостроительный план»);

2) санитарно-защитные зоны от торговых комплексов «Глобус», «Лемана ПРО» - 50 м (на границе участка с западной стороны участка жилой застройки); от проектируемой автомойки ТК «Глобус» на два поста - 50 м;

3) санитарно-защитная зона котельных - 50 м или согласно расчетов;

4) прибрежная защитная полоса реки Упа - 50 м (на границе участка с восточной стороны участка застройки);

5) санитарно-защитная зона РТП, ТП - 10 м;

Согласовано:

Изм. Инв. Подпись и дата Взам Инв. №

б) санитарно-защитная зона общегородской магистрали регулируемого значения - 50 м (на западе от застройки и проектируемых объектов: торгового комплекса «Глобус», «Лемана ПРО».

За границей территории застройки расположена прибрежная защитная полоса зона реки Упа 50 м и природный овраг на юго-востоке от участка. Проектом предусматривается благоустройство данной территории в зону рекреационного назначения (набережная).

При проектировании автомобильных парковок личного транспорта, расположенных на дополнительном участке площадью 3 га, учитывались следующие ограничения:

- максимальное количество машино-мест на отдельной автостоянке в жилой застройке не превышает 300 машино-мест.
- санитарных разрыв от автостоянок до жилых и общественных зданий не превышает 50 м.

Разрывы от открытых автостоянок до объектов застройки приняты в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03.

Поверхность территории жилой микрорайона «Левобережный» слабопологая и пологая с общим уклоном на север и северо-восток. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 179,1 до 158,2. Часть территории подтопляемая.

Поверхность территории дополнительного участка 3 га для размещения автопарковок слабопологая и пологая с общим уклоном на восток. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 184,0 до 169,0.

Рельеф территории жилой микрорайона «Времена года» сравнительно ровный, с небольшим понижением в северо-восточном направлении. Расчетный уровень р. Упа обеспеченностью 1% с учетом сужения и ветровой волны составляет 158,44. Часть проектируемой территории подтопляемая.

4. Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная организация территории застройки

На **апрель 2026г.** в соответствии с ППТ на территории жилых микрорайонов **Левобережный и Времена года** выстроено **99%** зданий и **выполнено благоустройство к ним**. Запущены в эксплуатацию детский сад, школа, котельные и инженерные сооружения. **Начался заключительный этап застройки – достраиваются 3 жилых дома №1,2,26.** Планируется возведение второго детского сада № 107. **Данным проектом предлагается в границах ППТ путем перемежевания участков (не затрагивая вымежеванные участки окружающих многоквартирных жилых домов) разместить 16 этажный жилой дом №129 со встроенным магазином.**

Территория жилой застройки, окружена участками торговых и развлекательных центров "Лемана ПРО", "Глобус", прибрежной защитной полосой реки Упа и землями Ленинского района.

В соответствии с расчетом жителей проектируемого микрорайона планируется обеспечить местами в детских садах и школой в пешеходной доступности. Пешеходные пути детей к детским садам и школе не пересекаются с магистральными улицами и проходят только по территории внутри микрорайона.

Здания на территории застройки размещены друг от друга на нормативных противопожарных расстояниях, вокруг высотных зданий запроектированы противопожарные объезды или специальные – гравийные подготовки или железобетонная сетка под растительным слоем газонов шириной 4,2-6 метров в соответствии с СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Проектом учитывались все ранее выполненные проекты, в том числе ППТ "Тулльская Ривьера", таким образом, выделена зона **общественного и коммерческого назначения - зона торговых центров «Глобус» и «Лемана ПРО» не микрорайонного значения** вдоль Восточного обвода, зона жилой застройки, зона отдыха и благоустройство набережной реки Упа.

На внутренней территории микрорайона с раскрытием на юг и максимальным инсолированием размещены дворы жилых домов, территории школы и детских садов, зоны отдыха и сквер.

Внутри **Левобережного** микрорайона предусмотрена зона **делового, общественного и коммерческого назначения** с широкими тротуарами (3,0 м) для прогулок жителей микрорайона, зона спортивных площадок предусмотрена в каждом дворе, а школьный стадион может использоваться жителями микрорайона в воскресные дни и вечером в рабочие дни. Планируется использование жителями микрорайона **«торговых комплексов»** на западе от застройки.

Внутри жилой застройки «Времена года» предусмотрена зона **делового, общественного и коммерческого назначения** с просторным пешеходным бульваром для прогулок жителей микрорайона, зона спортивных площадок предусмотрена в каждом дворе, а школьный стадион может использоваться жителями **микрорайона совместно с жителями Левобережного микрорайона**.

5. Организация движения транспорта и пешеходов

Магистральная автодорога Восточный обвод на западе от территории жилой застройки является автомагистралью общегородского значения с регулируемым движением. С габаритами в красных линиях 50,0м с количеством полос движения - две по 3,5м в каждом **направлении**.

Улицы в жилой застройке – две полосы движения по одной в каждом направлении, проектная ширина 7,0м в красных линиях.

Въезды в микрорайоны выполнены с регулируемых перекрестков с Восточного обвода и по улице **Защитников Тулы**.

Внешние транспортные связи проектируемой застройки осуществляются по существующей автомагистрали регулируемого движения Восточному обводу автомобильным транспортом - маршрутными такси, автобусами.

Согласовано:

Изм. Кол.у Лист №до Подпись и дата Инв

Основными проектными решениями организации движения автотранспорта и пешеходов в проектируемой жилой застройке является максимально возможное разделение транспортных и пешеходных потоков, обеспечение всех объектов (проектируемых и существующих) требуемым количеством парковочных мест в непосредственной близости от зданий.

Внутренняя планировка территории дворов обеспечивает возможность парковки автомобилей, не заезжая во двор и зону детских и спортивных площадок, что создает возможность безопасного передвижения детей по территории дворов.

Система **стоянок легкового** транспорта на территории предусматривает следующие виды хранения:

- временное (кратковременное) хранение;
- постоянное (долговременное) хранение.

Расчет и размещения стоянок для хранения легкового автотранспорта произведен в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Тульской области.

Требуемое количество м/м в застройке **3511м/м.**

Проектом предусмотрено устройство **3759м/м.**

Для **торговых** комплексов вдоль Восточного обвода предусмотрены отдельные открытые парковки, общее количество мест – **3376м/м.**

«Проектом внесения изменений» (Изменение № 4) на небольшом участке территории (юго-восточная часть) Торгового комплекса «Глобус» в зоне парковок планируется размещение стационарного здания автомойки-робот на два поста для легковых автомобилей посетителей комплекса.

«Проектом внесения изменений» (Изменение № 5) на небольшом участке территории (северная часть застройки) планируется дополнительно разместить один жилой дом со встроенным магазином на 1этаже; выполнить благоустройство, устройство стоянок и озеленения; устройство участка улично-дорожной сети, соединяющей рассматриваемую проектом территорию ППТ с территорией строящегося и проектируемого жилого района Суворовский -2. В территорию ППТ включен участок набережной, что позволит создать полноценный участок территории набережной для выполнения единого проекта.

При разработке вертикальной планировки проектные отметки назначались в максимальном приближении к естественному рельефу. Отвод поверхностных вод с участка предусмотрен по лоткам проезжей части, с последующим сбросом в систему водоотведения. Проезды выполнены с асфальтобетонным покрытием и с бортовым камнем, обеспечивающим защиту почвы от разлива бензина и масел.

Рельеф местности с общим уклоном на север. Общий перепад отметок территории микрорайона составляет 20,9 м.

Согласовано:

Изм.

Подпись и дата

Взам. Инв. №

Инв.

Ширина проезжей части основных проездов 8м и 7м, второстепенных проездов 6м. Радиусы закругления 6 - 12 м. Для обеспечения движения пешеходов запроектированы тротуары с покрытием из бетонных тротуарных плит.

С учетом принятых градостроительных ограничений и перспективной классификации разработаны поперечные профили улиц, отраженные в графических материалах.

6. Конструктивные решения

Проектом планировки территории Левобережный микрорайон предусмотрено строительство 3-х этажных, 5-ти, 12-14-ти - 25-и этажных многоквартирных жилых зданий I и II степеней огнестойкости.

Жилые здания: фундаменты - монолитная железобетонная плита;

наружные стены - I вариант для многоквартирных жилых домов - ячеистобетонные блоки с облицовкой лицевым кирпичом и внутренним утеплением пенополистиролом; II вариант для 3-5 этажных домов стены из ячеистобетонных блоков с облицовкой вентфасадами из керамогранитной плитки с внутренним утеплением плитами минераловатными 150 мм "URSA";

внутренние стены – из блоков ячеистого бетона, бетона;

перегородки - кирпич, пазогребневые плиты, гипсокартон;

кровля - плоская;

покрытие кровли - из рулонных наплавляемых материалов с усилением (до 3-х слоев) в местах примыканий, перепадов и т.п.

Проектом предусмотрено строительство зданий общественного и инженерного назначения: магазины, школа, детские сады, кафе, котельные - II степени огнестойкости.

Общественные здания:

фундаменты - монолитный или сборный железобетон;

наружные стены – ячеистобетонные блоки с утеплением пенополистиролом и облицовкой лицевым кирпичом или ячеистобетонные блоки с утеплителем «URSA» и облицовкой современными композиционными материалами;

внутренние стены - ячеистобетонные блоки, бетон, кирпич;

перегородки - ячеистобетонные блоки, кирпич, пазогребневые плиты, гипсокартон;

кровля - плоская рулонная;

покрытие кровли – из рулонных наплавляемых материалов с усилением в местах примыкания, перепадов и др. дополнительными (до 3-х слоев) слоями гидроизоляционного материала.

Модульные здания контрольно-пропускных пунктов на автопарковках и здание мойки на 3-х постах с ТО:

фундаменты - монолитный или сборный железобетон;

Согласовано:					
Изм.	Подпись и дата	Взам	Интв	№	

основной несущий каркас - металлические конструкции, выполняемые из горячекатаного металлопроката;

наружные стены - обшивка «Сэндвич»-панелями или обшивка металлосайдингом с эффективным негорючим утеплителем. Внутренняя обшивка выполняется из гипсокартона по технологии Тиги-Кнауф;

перегородки - гипсокартон;

кровля – кровельные «Сэндвич»-панели или покрытие профлистом по металлокаркасу с эффективным утеплителем.

Проектируемая автомойка - робот на территории Торгового комплекса «Глобус» планируется на два поста с оборотным водоснабжением: фундаменты свайные монолитные ; каркас здания из стальных профилей с облицовкой современными композитными материалами.

Проектом «Времена года» предусмотрено строительство 4-6-7-9-12-13-14-16-17-20 - 25-и этажных многоквартирных жилых зданий I и II степеней огнестойкости.

Жилые здания:

– фундаменты - монолитная железобетонная распределительная плита на естественном или свайном основании;

– несущие элементы здания (стены, пилоны, перекрытия, лифтовые шахты) – монолитный железобетон;

– наружные стены многослойные:

- тип 1 – блоки из ячеистого бетона D500 с декоративной фасадной штукатуркой;

- тип 2 – блоки из ячеистого бетона D500 с вентилируемыми фасадами из композитных материалов;

- тип 3 – блоки из ячеистого бетона D500 с облицовкой лицевым кирпичом;

– участки наружных стен из монолитного железобетона дополнительно утепляются минераловатными плитами;

– межквартирные перегородки – газосиликатные блоки;

– межкомнатные перегородки – пазогребневые плиты;

– кровля - плоская;

– покрытие кровли - из рулонных наплавляемых материалов с усилением (до 3-х слоев) в местах примыканий, перепадов и т.п.

Проектом предусмотрено строительство зданий общественного и инженерного назначения: магазин, школа, детский сад, котельная, очистные сооружения ливневой канализации.

Общественные здания:

– фундаменты - монолитный или сборный железобетон;

– наружные стены – блоки из ячеистого бетона с утеплением и облицовкой лицевым кирпичом или блоки из ячеистого бетона с

Согласовано:					
Изм.	Подпись и дата	Взам	Изм.	№	
Изм.	Подпись и дата	Взам	Изм.	№	

Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подпис	Дата

утеплителем и облицовкой современными композиционными материалами;

- внутренние стены - газосиликатные блоки, кирпич;
- перегородки - газосиликатные блоки, кирпич, пазогребневые плиты, гипсокартон;
- кровля - плоская рулонная;
- покрытие кровли – из рулонных наплавляемых материалов с усилением в местах примыкания, перепадов и др. дополнительными (до 3-х слоев) слоями гидроизоляционного материала.

7. Мероприятия по охране окружающей среды

Для организации охраны окружающей среды проектом предусматривается:

1. Рациональное природопользование и формирование безопасной среды обитания, что выразилось в четком определении границ и зонировании территории в системе санитарно-защитных зон влияющих на застройку:

- санитарно-защитная зона от существующей магистрали общегородского значения -50 м;
- санитарно-защитная зона от продолжения магистральной улицы Восточный обвод - 50 м;
- природоохранная зона реки Упа - 50 м;
- санитарно-защитная зона зданий общественного назначения, торгового назначения не микрорайонного значения - 50 м;
- санитарный разрыв от автостоянок до жилых и общественных зданий - 10-35м;
- санитарный разрыв от автомойки на 2 поста с оборотным водоснабжением до жилых зданий – 85,4 м ; здания общественного назначения - торгового комплекса «Глобус» – 18,8м.
- санитарно-защитная зона котельной - 50 м;
- санитарный разрыв от автостоянок на 299м/мест каждая, проектируемых на дополнительном участке 3 га, до жилых и общественных зданий - 50 м.

2. Проект предусматривает канализование сточных вод от застройки в городскую канализационную сеть. Так же на участке расположены ливневые очистные сооружения системы «Альтаир», расположенные возле парковок временного хранения автомобилей.

3. Проект предусматривает полное соблюдение норм инсоляции, определенных [СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и \(или\) безвредности для человека факторов среды обитания](#).

В жилых помещениях обеспечивается нормативная продолжительность инсоляции, измеряемая в часах и минутах.

4. Планировка жилого микрорайона обеспечивает нормативную величину инсоляции территории жилых домов, детских, спортивных площадок и площадок отдыха взрослых.

5. Проект предусматривает озеленение территории микрорайона: посадку деревьев и кустарников, устройство газонов, цветников, организацию зоны отдыха, сквера, а также максимальное сохранение окружающего природного рельефа на период строительства.

В перспективе планируется благоустроить набережную реки Упа (земли Ленинского района), создать там зону отдыха для жителей.

Проезды и тротуары по территории застройки запроектированы с бортовым камнем во избежание разлива бензина и масел.

Основные работы по санитарной очистке территории осуществляются средствами механизации и выводятся автомобилями специализированных автохозяйств по договору с администрацией Ленинского района.

С территории **жилой** застройки и проектируемых двух автопарковок на 299м/мест каждая поверхностные воды по рельефу собираются в дождеприемные колодцы и далее очистные сооружения.

Мероприятия по охране окружающей среды заключаются в сохранении и расширении существующих зелёных насаждений, использованию экологических градостроительных, архитектурных, конструктивных и технологических решений при создании зданий и сооружений.

8. Основные технико-экономические показатели

Технико-экономические показатели жилой застройки по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области:

1. Площадь территории прибрежной линии реки Упа и оврага на восточной части территории **75372,35 м²**;
2. Площадь территории в границах ППТ **835 857,35 м² (Прим.А)**;
3. Площадь территории жилой застройки **450 435,37 м²**;
4. Расчетная площадь территории **450 435,37 м²**;
5. Площадь квартир жилого микрорайона **415226,16+627,9+5040,0=420894,06 м²**;
6. Количество жителей **7209+4480+21+168=11878 чел.**,
7. Плотность населения – **11878 : 45 га = 264 чел./га.**
8. Требуемое количество м/м **2113+1398= 3511м/м**
9. Предусмотрено проектом **2238 +1521= 3759 м/м, что больше требуемых 3511м/м** и дополнительно 30 м/м предусмотрено для кратковременной остановки для высадки детей у школы и 6 мест у детского сада . **Для перспективного детского сада № 107 в соответствии с действующими**

нормативами м/места для высадки детей будут предусмотрены в границах участка.

Примечание А.

Исключены из территории участка ППТ территории квартала №1 и №2, расположенных вдоль Восточного обвода согласно проекту 07-25-ПМТ.

Включены в территорию ППТ три участка вдоль северной границы ППТ, которые обеспечат непрерывность улично-дорожной сети и благоустройства между граничащими жилыми застройками микрорайонов Левобережный, Времена года и Жилого района «Суворовский-2». Участки свободны от застройки.

Участок №1: Площадь - 1071,9 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ : для размещения многоквартирных жилых домов этажностью 6-25; для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций. Планируется использовать участок для благоустройства, инженерно-технических сооружений и коммуникаций проектируемого жилого дома № 129.

Участок №2: Площадь – 2796,5 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Часть участка улично-дорожной сети, исключенная из территории ППТ Жилого района Суворовский-2. Планируется использовать для организации улично-дорожной сети.

Участок №3: Площадь – 24026,10 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов и часть территории - неразмежеванная территория водоохраной зоны и прибрежной полосы реки Упа. Часть участка планируется использовать для благоустройства, организации улично-дорожной сети. Часть участка - территория прибрежной полосы до проезжей части планируется для организации цельного участка для проектирования набережной с прогулочными зонами, площадками и велосипедными дорожками.

Границы и площади планируемых участков для организации улично-дорожной сети, благоустройства и проектирования набережной уточняются в проекте ПМТ.

В соответствии с «Региональными нормативами Тульской области» и СП 42.13330 для проживания **11710** человек (до изм.№5) на территории микрорайона требуется:

Общеобразовательное учреждение - **1279 мест**

(600 мест - 1 очередь строительства и **679 мест** 2-я очередь строительства): **(11689-161):1000x109 = 1257** мест для построенных и ранее запроектированных зданий, где 109 – количество учащихся 1-11 классов на 1000 жителей.

182:1000x120 = 22 места для проектируемых ранее зданий, где 120 – количество учащихся 1-11 классов на 1000 жителей для проектирования после 2020 г.

Проектом предусмотрена средняя общеобразовательная школа на $1257+22=1279$ мест со спортивным залом и стадионом. **Первая очередь строительства на 600 мест завершилась в 2022 году.**

Для проектируемого жилого дома №129 (Изменение №5) требуется $168 \text{ жит.} : 1000 \times 105 = 18$ мест в школе. Размещение 18 школьников планируется в строящейся и проектируемых четырех школах в жилом районе Суворовский -2, граничащим с территорией планируемого жилого дома.

– Дошкольные общеобразовательные учреждения- требуются **на 425 мест:**

(11689-161): $1000 \times 50 \times 70\% = 404$ места для построенных и ранее запроектированных зданий;

182: $1000 \times 65 = 12$ мест для проектируемых ранее зданий;

для проектируемого жилого дома №129 (Изменение №5) требуется $168 \text{ жит.} : 1000 \times 50 = 9$ мест в ДОУ

Итого требуется $404+12+9=425$ мест в ДОУ.

В проекте запроектированы четыре детских сада по 120, 200, 120 (75+45) = 440 мест. Один из детских садов на 120 мест планируется строить по очередям: 75 мест -1-я очередь строительства и планируется перспективный 4-й детский сад на 45 мест -2-я очередь строительства на дополнительной территории вдоль северной границы участка застройки (на момент выполнения ППТ границы дополнительного участка не определены).

Планируемое количество мест в детских садах - **440 мест.**

Необходимое количество объектов социальной и культурно-бытовой инфраструктуры представлено в таблице 1.

На территории микрорайона и на сопредельных территориях предусмотрено строительство двух крупных комплексов для проведения досуга – спортивно-развлекательный комплекс и **торговые комплексы «Лемана ПРО» и «Глобус».**

Таблица 1 - Расчетное количество объектов социальной и культурно-бытовой инфраструктуры

Наименование объекта	Единица измерения	Нормативные значения обеспеченности на 1000 жит.	Расчетная обеспеченность	Размер земельного участка, м кв.
Дошкольное образовательное учреждение	1 место	50-60 (-161чел.) +65 (+182чел.) +50 (9 мест)	425 120, 200, 75мест + 45(на доп. территории) =440 мест	16360,0
Общеобразовательные школы	1 место	109 (-161 чел) +120 (+182чел.) +105 (+18чел.)	1279 (1-й этап 600 мест; 2-й этап 679 мест) +18 мест в школах	26754,0

Согласовано:

Изм. Инв. №

Подпись и дата Взам Инв. №

			«Суворовский-2»	
Внешкольные учреждения	1 место	10% от общего числа школьников	129,0	-
Молочные кухни (для детей до 1 года)	порций в сутки на 1 ребенка	4 порции	60	1500
Раздаточные пункты молочных кухонь	кв. м общ. площади	0,3 м²	6	-
Территория плоскостных спортивных сооружений	чел	18(20)-24	238	-
Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	кв. м общей площади	70–80 м²	832	-
Спортивные залы общего пользования	кв. м площади пола зала	60–80 м²	920	-
Бассейн (открытые и закрытые общего пользования)	кв. м зеркала воды	20–25 м²	293	-
Детско-юношеская спортивная школа	кв. м площади пола зала	10м2	120	-
Танцевальные залы	1 место	6 мест	72	-
Видеозалы, залы аттракционов и игровых автоматов	кв. м общей площади	3 кв. м общей площади на 1 тыс. человек	36	-
Универсальные спортивно-зрелищные залы, в том числе с искусственным льдом	1 место	6-9 мест на 1 тыс. человек	72	-
Магазины	кв. м	685	8137	-
в том числе продовольственных товаров	кв. м	209	2483	-
в том числе непродовольственных товаров	кв. м	476	5654	-
Предприятия общественного питания	1 посадочное место	40 мест	476	5709
Предприятия бытового обслуживания населения	1 раб место	5 рабочих места	60	10705
Прачечная самообслуживания, мини-прачечная	кг/смена	10	120	1000
Фабрики-химчистки	кг/смена	7,4	88	5000
Химчистка самообслуживания , мини-химчистка	кг/смена	4	48	1000
Банно-оздоровительный комплекс	1 промывочное место	3 промывочных мест	36	2000
Гостиница	1 место	6 мест	72	55
Пожарное депо	1 пожарный автомобиль	0,3 пожарный автомобиль	4	-
	Кол. объектов	2-5	Пожарная часть №3 (ул.Марата,29);	

Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подпис	Дата

			Пожарная часть №19 (ул.Рязанская,44)	
Общественный туалет	1 прибор	1 прибор	12	-
Пункт приема вторичного сырья	1 объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел	1	100
Административно-управленческое учреждение	1 раб место	По заданию на проектирование	-	-
Участковый пункт милиции (1 участковый на 3,0 - 3,5 тыс. чел. плюс один старший участковый уполномоченный на 3 - 4 участковых и 1,5 тыс. чел.)	1 объект	1 на 15 тыс. жит	1	35-40
Жилищно-эксплуатационные организации: на микрорайон	1 объект	1 на 20 тыс. жит	1	3000
Отделение, филиал банка	1 объект	0,3-0,5 объектов	4	2855
Отделение связи	1 объект	1 на 9-25 тыс. жит (по категориям)	1	700-800
Юридические консультации	1 юрист, адвокат	1 юрист, адвокат на 10 тыс. чел.	2	-

Технико-экономические показатели «Застройки жилого микрорайона «Левобережный» по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области» (без изменений)

1. Площадь территории участка проектирования участка жилой застройки №1 **325413,0 м²;**

2. Площадь дополнительного участка №2 для размещения автопарковок и автомойки на 3 поста **3 га;**

3. Общая площадь квартир **280830,9 м²;**

4. Площадь помещений общественного назначения **11411,5 м²;**

5. Площадь квартир **277889,1 м²,**

в том числе:

- «эконом класса» - **21118,1 м²,**

- «бизнес класса» - **254554,0 м².**

Количество жителей рассчитывается при норме жилищной обеспеченности в квартирах «эконом класса» 25 м²/чел., в квартирах «бизнес класса» 40 м²/чел.

6. Количество жителей **7209 чел.**

7. Количество квартир **5664 шт.,**

в том числе:

- «эконом класса» - **666,**

- «бизнес класса» - **4998.**

8. Требуемое количество м/м

2113 м/м

9. Предусмотрено проектом

2238 м/м.

Технико-экономические показатели «Застройки жилого микрорайона «Времена года» по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области»

1. Площадь территории участка **жилой застройки №2** .
239 185,2м²;

2. Площадь помещений общественного назначения
1268,7-87,61+460,0=1641,09м²;

3. Площадь квартир «эконом класса»
134395,26+627,96+5040,0=140063,22 м²;

Количество жителей рассчитывается при норме жилищной обеспеченности в квартирах «эконом класса» 30 м²/чел (см. таблица 2 СП 42.13330.

4. Количество жителей **4480+21+168=4669чел.**

5. Количество квартир «эконом класса»
2768+50+105=2923шт.

6. Требуемое количество м/м:

53-2м/м для помещений общественного назначения +1605
(построенные ранее) х0,35

+447х0,35(дом№26 проектируемый **ранее.**

Постановление№440-03.08.2022)+(716+50)(проектируемые
ранее)х0,7 + 105кв.Х0,4(дом№ 129- нов.)

+460кв.м магазин : 50(дом№ 129- нов.)

+ 93м/м исключенные из ППТ (улично-дорожная сеть и посадка
ж. Дома) = **1218+35+42+10+ 93=1398 м/м**

7. Предусмотрено проектом на территории микрорайона «Времена
года» **1287+50+184=1521м/м, что больше требуемых 1398м/м.**

И на дополнительном участке **120м/м** (в границах
рассматриваемого ППТ две парковки по 299 м/м). Итого
предусмотрено **1521+120=1641** парковка. Дополнительно
выполнено в проекте предусмотрено 30 мест для
кратковременной остановки для высадки детей у школы и 6
мест у детского сада.

«Экспликация зданий и сооружений» приведена в «Графической
части» Том №1 лист №1. Внесенные изменения: добавлена позиция
№129 в микрорайоне «Времена года» ; исключены из ППТ два торгово-
офисных центра с территориями вдоль ул. Восточный обвод)

Приведенные ППТ технико-экономические показатели жилых и
общественных зданий и сооружений считать условно предельными,
подлежащими уточнению при дальнейшем проектировании.

[illegible]