

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
КапиталСтройПроект

390035, г. Рязань, ул. Татарская д.43
Тел.: (4912) 92-86-57, тел./факс: (4912) 22-60-40

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**жилого комплекса «ОСТ Лайф Жукова Парк»,
по адресу: г.Тула, п.Петровский, ул.Центральная**

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

118 - ППТ

Утверждено
постановлением администрации
города Тулы
от _____ № _____.

2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
КапиталСтройПроект

390035, г. Рязань, ул. Татарская д.43
Тел.: (4912) 92-86-57, тел./факс: (4912) 22-60-40

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

жилого комплекса «ОСТ Лайф Жукова Парк»,
по адресу: г.Тула, п.Петровский, ул.Центральная

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

118 - ППТ

*Директор
Главный инженер проекта*







*Абрамов А.Н.
Абрамов А.Н.*

2022 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Состав проектных материалов

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

Инов. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №							
		Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	118-ППТ		
		Разраб.	Казакова			08.21	Проект планировки территории жилого комплекса «ОСТ Лайф Жукова Парк», по адресу: г.Тула,п.Петровский,ул.Центральная	Стадия	Лист	Листов
		ГАП	Уздан					П	1	
		Н. контр.	Уздан			08.21	Том 1. Основная часть	ООО «КапиталСтройПроект»		
										
		ГИП	Абрамов			08.21				

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной по адресу: п. Петровский, ул. Центральная в г. Тула, выполнен на основании:

- протокола №4 заседания Градостроительно-земельного совета Тульской области от 26.11.2021.
- Постановления Правительства Тульской области от 26.05.2022г. №346 « Об установлении случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и за-стройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесение изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в2022году».

Участок территории, рассматриваемый настоящим проектом планировки, в целях устойчивого развития города и функционально-планировочной организации жилого района, расположен в Ленинском районе г. Тулы.

Площадь предусмотренной настоящим проектом к планировке территории составляет **351 386 м² (35га)**.

На территории проекта планировки предполагается формирование двух жилых кварталов, разделенных проектируемой ул. 156 Полка НКВД, и ограниченных красными линиями. В соответствии с СП 476.1325800.2020 жилые кварталы предназначены для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

Для обеспечения доступа и беспрепятственного движения в дальнейшем осуществляется межевание внутриквартальных проездов в отдельные участки.

В границах данной территории расположены скважины Петровского водозабора ООО «Пивоваренная компания «Балтика».

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 1100 мест и двух детских садов на 240 мест каждый.

2. Характеристики планируемого развития территории.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Тула и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула данная территория расположена в территориальной зоне Ж5 (зона застройки жилыми домами повышенной этажности), частично (земельный участок с кадастровым номером 71:14:040401:10065) - в зоне Ж3 (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами), в зоне И-1 (зона инженерной инфраструктуры), зоне Р-1 (зоне зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады).

На территории участка планируется строительство шести 10 этажных жилых домов, трёх 25-ти этажных жилых домов, трех домов переменной этажности (8-10

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	2. Характеристики планируемого развития территории.						
<p>В соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Тула и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула данная территория расположена в территориальной зоне Ж5 (зона застройки жилыми домами повышенной этажности), частично (земельный участок с кадастровым номером 71:14:040401:10065) - в зоне Ж3 (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами), в зоне И-1 (зона инженерной инфраструктуры), зоне Р-1 (зоне зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады).</p> <p>На территории участка планируется строительство шести 10 этажных жилых домов, трёх 25-ти этажных жилых домов, трех домов переменной этажности (8-10</p>									
						118-ППТ			Лист
									2
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата				

жилых этажа) и трех домов переменной этажности (14-25 жилых этажа) стандартного уровня комфорта и бизнес-класса; необходимые объекты инженерной инфраструктуры, в том числе, котельная, КНС, ТП, два детских сада, школа.

Формируются следующие функциональные зоны:

- зона первого пояса ЗСО водозаборных скважин (площадью 8450 м²);
- зона застройки многоэтажными домами, объектами инфраструктуры, размещения мест хранения автотранспорта и элементов улично-дорожной сети (площадью 227 805м²);
- зона строительства школы (площадью 40495 м²);
- зона строительства детских садов и объектов инженерной инфраструктуры (площадью 22806 м²);
- зона размещения улично-дорожной сети и мест хранения транспорта (площадью 33550м²).

2.1 Характеристики планируемых объектов жилой застройки

Предельные параметры разрешенного строительства

Табл. 1

Жилые дома	
территориальная зона Ж-5 - Зона застройки жилыми домами повышенной этажности	
Максимальный коэффициент застройки	0,4
Максимальный коэффициент плотности застройки	2,5
Предельная высота зданий, строений, сооружений	90 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-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности)	351 386 x2,5=878 465 м ²
Количество машино-мест (1-й этап реализации – до 01.09.2025г.)	0,35 м/м на квартиру, 1 на 50 м.кв. общей площади встроенных торгово-офисных помещений
Количество машино-мест (2-й этап реализации – до 2035г.)	0,7 м/м на квартиру, 1 на 50 м.кв. общей площади встроенных торгово-офисных помещений

Для зоны застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж5)

Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята:

Взам. инв. №	Этажности)					Количество машино-мест (1-й этап реализации – до 01.09.2025г.)		0,35 м/м на квартиру, 1 на 50 м.кв. общей площади встроенных торгово-офисных помещений			
	Подпись и дата					Количество машино-мест (2-й этап реализации – до 2035г.)		0,7 м/м на квартиру, 1 на 50 м.кв. общей площади встроенных торгово-офисных помещений			
Инв. № подл.	Для зоны застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж5)										
	Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята:										
							118-ППТ				Лист
											3
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата						

- 30 м²/чел – для стандартного класса жилья (60% от общего объема проектируемого жилья);

- 40 м²/чел – для бизнес- класса (40% от общего объема проектируемого жилья).

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

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м²/чел.;
- для отдыха взрослого населения – 0,1 м²/чел.;
- для занятий физкультурой – 1,0 м²/чел. (уменьшены на 50% за счет формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса жилого района для школьников и населения);
- 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 (для 1-го этапа реализации)
- для стоянки автомобилей: 0,7 м.мест/квартиру (для 2-го этапа реализации)

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

Этапы реализации

Табл. 2

Состав застройки	1 этап реализации – до 01.09.2025г.	2 этап реализации – до 2035г.
жилая застройка	дома поз. 1,2,3,4,6,7,8	дома поз.5,9,10,11, 12,13,14,15
социальные объекты	школа поз. 16	детские сады поз 17-18

2.2 Техничко-экономические показатели проектируемых объектов

Табл. 3

Показатель				Ед. изм	Расчетное обоснование
	1 этап реализации (дома 1,2,3,4,6,7,8)	2 этап реализации (1 очередь - дом 9; 2 очередь - дома 5,9; 3 очередь - дома 11,14; 4 очередь - дома	итого		

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата	118-ППТ			4

		12,15; 5 очередь – дом13)			
Площадь участка	351 386			м²	
Площадь застройки жилой части	27327	1оч. - 6907; 2оч. - 4262; 3оч. - 6613; 4оч. - 7618; 5оч.- 2301 Итого 27 701	55 028	м²	
Этажность	д.1-4 - 10эт. д.6 - 25эт. д.7,8 - 8-10эт	д.5,10 - 10эт д.9 - 8-10эт д.11 - 14-25эт. д.12 - 14-25эт д.13 - 14-18эт. д.14,15 – 25эт			
Площадь всех надземных этажей комплекса жилой части для расчета ППТ	168 370	1оч. - 40335; 2оч. - 33200; 3оч. - 93750; 4оч. - 99522; 5оч.- 25151 Итого 291 958	460328	м²	приложение 2) к таблице 11 Нормативов градостроительного проектирования г. Тулы
Площадь квартир	107 200	1оч. - 24000; 2оч. - 19969; 3оч. - 53668; 4оч. - 56860; 5оч.- 14500 Итого 168 996	276 196	м²	Коэффициент эффективности принят 60%
Количество квартир	2323	1оч. - 544; 2оч. - 456; 3оч. - 715; 4оч. - 763; 5оч.- 221 Итого 2699	5 022	шт	Принята средняя площадь квартиры 55 м²

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

Количество жителей	64 320/30=2144 42 880/40=1072 Итого: 3216	1оч. - 860; 2оч. - 710; 3оч. - 1478; 4оч. - 1572; 5оч.- 450	8 286	челове к	Согласно таблице 1 Нормативов градостроительного проектирования г. Тулы принят:
--------------------	---	---	-------	-------------	---

						118-ППТ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата		

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

		101 398/30=3380 67 598/40=1690 Итого: 5070			1. Стандартный класс жилья при норме площади 30 м ² на человека – 60% - 165 718 (64 320-1 этап, 101 398 -второй этап) кв.м 2. Бизнес-класс жилья при норме площади 40 м ² на человека – 40% - 110 478 (42 880 – 1 этап, 67 598 - второй этап) кв.м
Требуемое кол-во машиномест для жилья и встроенно-пристроенных нежилых помещений (без ДДУ и школы)	879	1оч. – 414(в т.ч. 33 для нежилыа); 2оч. - 320; 3оч. - 501; 4оч. - 534; 5оч.- 155 итого 1924	2 803	м/мест	0,35 м/мест на квартиру - на первый этап реализации (дома 1,2,3,4,6,7,8) 0,7 м/мест на квартиру – на последующий этап
Ориентировочная площадь открытой парковки для жилья	20325	47250	67 575	м ²	Из расчета 25 м ² /место (п. 11.37 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)
Общая площадь площадок двор.благоустройства	5788	9126	14 915	м ²	Согласно региональному нормативу
Количество детей дошкольного возраста	209	330	539	человек	65 детей x 1000 жителей согласно региональному нормативу
Площадь зданий ДОУ в габаритах наружных стен	12 000			м ²	По проекту аналогу садов на 240 мест
Площадь территории ДОУ	18 582			м ²	Размер земельного участка:Свыше 100 мест – 38 м ² на 1 место
Требуемое кол-во гостевых машиномест	39			м/мест	По региональному нормативу: 8% от проектной мощности

						118-ППТ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата		

Количество детей школьного возраста	386	608	994	челове к	120 детей х 1000 жителей согласно региональному нормативу
Площадь здания школы в габаритах наружных стен	30 000			м ²	По проекту аналогу школы на 1100 мест
Площадь территории под школу по региональным нормативам	25 300			м ²	Размер земельного участка: 1100 мест – 23 м ² на 1 место
Требуемое количество гостевых машиномест	45			м/мест	По региональному нормативу: 5% от проектной мощности

Примечание:

Реализация очередей строительства жилых домов во втором этапе не зависит от их нумерации и ведется на усмотрение Застройщика исходя из соображений целесообразности.

2.3 Ведомость координат границ проекта планировки

Табл. 4

№ п/п	координата Х	координата Х
1	744205.17	256224.82
2	744255.82	255992.4
3	744260.57	255970.6
4	744266.81	255966.32
5	744449.24	255876.85
6	744526.68	255950.01
7	744535.59	255991.2
8	744639.25	256150.77
9	744641.85	256185.82
10	744630.11	256225.22
11	744607.53	256235.94
12	744542.76	256277.39
13	744558.39	256301.84
14	744575.45	256304.53
15	744598.46	256320.69
16	744620.41	256409.2
17	744628.8	256415.27
18	744667.93	256412.61
19	744678.55	256433.1
20	744681.85	256480.88
21	744686.53	256548.62
22	744695.38	256585.62

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						118-ППТ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата		

23	744746.71	256704.7
24	744742.91	256725.34
25	744726.62	256742.12
26	744712.39	256754.74
27	744587	256797.91
28	744578.68	256787.73
29	744472.05	256838.88
30	744455.38	256828.81
31	744422.35	256829.3
32	744382.61	256798.91
33	744358.95	256736.75
34	744365.87	256729.75
35	744367.89	256717.51
36	744360.77	256698.62
37	744350.46	256689.78
38	744359.01	256673.57
39	744364.82	256669.08
40	744369.88	256663.27
41	744355.74	256654.17
42	744290.08	256608.18
43	744229.32	256562.09
44	744188.45	256536.72
45	744173.11	256527.63
46	744143.88	256506.04
47	744201.49	256241.68

2.4 Ведомость координат узловых и поворотных точек красных линий

Табл. 5

Квартал 1

№ п/п	№ по плану	координата X	координата Y
1	22	744494.32	256587.62
2	23	744498.19	256592.71
3	24	744501.24	256597.07
4	25	744622.56	256785.66
5	26	744662.54	256771.9
6	93	744712.39	256754.74
7	92	744726.62	256742.12
8	91	744742.91	256725.34
9	90	744746.71	256704.7
10	89	744695.38	256585.62
11	88	744686.53	256548.62
12	87	744681.85	256480.88
13	86	744678.55	256433.1

Инов. № подл.	Взам. инв. №		Подпись и дата				118-ППТ				Лист
											8
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата						

14	85	744667.93	256412.61
15	84	744628.8	256415.27
16	83	744620.41	256409.2
17	82	744598.46	256320.69
18	81	744575.45	256304.53
19	80	744558.4	256301.84
20	79	744542.75	256277.39
21	78	744607.53	256235.94
22	77	744630.11	256225.22
23	76	744641.85	256185.82
24	75	744639.25	256150.77
25	74	744535.59	255991.2
26	73	744526.68	255950.01
27	72	744449.24	255876.85
28	71	744266.81	255966.32
29	70	744260.57	255970.6
30	69	744255.82	255992.4
31	1	744205.17	256224.82
32	2	744219.76	256227.93
33	3	744243.72	256233.05
34	4	744250.81	256235.32
35	5	744257.41	256238.33
36	6	744263.24	256242.36
37	7	744268.67	256247.58
38	8	744272.89	256253.2
39	9	744277.84	256260.87
40	10	744295.38	256288.11
41	11	744346.29	256367.15
42	12	744361.99	256391.65
43	13	744414.74	256473.42
44	14	744448.91	256527.83
45	15	744458.69	256543.09
46	16	744463.23	256539.49
47	17	744464.02	256540.3
48	18	744469.66	256546.01
49	19	744473.94	256550.43
50	20	744481.54	256562.23
51	21	744487.14	256576.47
52	22	744494.32	256587.62

Табл. 6

Квартал 2

№ п/п	№ по плану	координата Y	координата X
1	42	744587	256797.91

Инд. № подл.	Взам. инв. №		Подпись и дата				
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата	118-ППТ	Лист
							9

Инв. № подл.						118-ППТ	Лист
							10
Взам. инв. №		Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата
Подпись и дата							

2	112	744578.68	256787.73
3	35	744480.22	256834.96
4	36	744472.32	256822.38
5	37	744485.15	256814.08
6	38	744488.83	256819.81
7	39	744500.53	256812.26
8	40	744499.94	256811.22
9	41	744540.04	256791.98
10	43	744542.33	256796.76
11	44	744586.97	256775.35
12	45	744589.72	256773.58
13	46	744548.69	256709.86
14	47	744546.62	256706.65
15	48	744518.93	256663.65
16	49	744516.86	256660.44
17	50	744508.19	256646.98
18	51	744500.63	256637.07
19	52	744486.4	256622.38
20	53	744478.8	256610.58
21	54	744473.2	256596.35
22	55	744457.92	256572.63
23	56	744452.83	256564.72
24	57	744448.19	256557.51
25	58	744349.03	256403.54
26	59	744347.14	256400.61
27	60	744343.66	256395.21
28	61	744277.62	256292.66
29	62	744274.07	256287.3
30	63	744258.2	256262.66
31	64	744254.73	256258.34
32	65	744250.52	256254.54
33	66	744245.42	256251.91
34	67	744240.07	256250.14
35	68	744201.45	256241.86
36	94	744143.88	256506.04
37	95	744173.11	256527.63
38	96	744188.45	256536.72
39	97	744229.32	256562.09
40	98	744290.08	256608.18
41	99	744355.74	256654.17
42	100	744369.88	256663.27
43	101	744364.82	256669.08
44	102	744359.01	256673.57
45	103	744350.46	256689.78
46	104	744360.77	256698.62
47	105	744367.89	256717.51
48	106	744365.87	256729.75
49	107	744358.95	256736.75

50	108	744382.61	256798.91
51	109	744422.35	256829.3
52	110	744455.38	256828.81
53	111	744472.05	256838.88
54	35	744480.22	256834.96

2.5. Объекты обслуживания.

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на территории жилого района предусмотрено размещение предприятий и учреждений повседневного (приближенного) обслуживания, административно-бытовых и коммунально-хозяйственных учреждений районного уровня со следующими расчетными показателями:

- общеобразовательная школа на 1100 мест,
- два дошкольных образовательные учреждения по 240 мест каждый;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров в встроенных помещениях первых этажей многоэтажных жилых домов;
- встроенные нежилые помещения на первом этаже жилых домов, в т.ч. почтовый пункт, аптечный пункт, пункт полиции.

Общая площадь встроенно-пристроенных торговых помещений 5000 кв.м

Обеспечение жителей района объектами периодического и эпизодического обслуживания предусмотрено за счет строительства новых и/или реконструкции (расширения) существующих учреждений и предприятий в городе, с учетом соответствующей нормативной доступности и фактического количества обслуживаемого населения.

2.6. Функционально-планировочная организация и параметры застройки жилого района

На территории проекта планировки предполагается формирование двух жилых кварталов, ограниченных красными линиями. В соответствии с СП 476.1325800.2020 жилые кварталы предназначены для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

Выделенная зона внутриквартальных проездов предназначена для размещения объектов улично-дорожной сети и мест хранения автотранспорта для жилых домов в объеме до 30% от расчетного количества необходимых машиномест (в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Тулы, утвержденными постановлением администрации г.Тулы № 1371 от 07.09.21г.).

В восточной части территории жилого района предусмотрено размещение школы и двух детских садов.

В соответствии с табл. N 2 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула площадь озелененной территории кварталов многоквартирной застройки жилого района принята не менее 6,5 м²/чел в границах квартала (микрорайона) и не менее 13,7 м²/чел в границах жилого района. В площадь

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.						
			Выделенная зона внутриквартальных проездов предназначена для размещения объектов улично-дорожной сети и мест хранения автотранспорта для жилых домов в объеме до 30% от расчетного количества необходимых машиномест (в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования города Тулы, утвержденными постановлением администрации г.Тулы № 1371 от 07.09.21г.).						
			В восточной части территории жилого района предусмотрено размещение школы и двух детских садов.						
В соответствии с табл. N 2 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула площадь озелененной территории кварталов многоквартирной застройки жилого района принята не менее 6,5 м²/чел в границах квартала (микрорайона) и не менее 13,7 м²/чел в границах жилого района. В площадь									
						118-ППТ			Лист
									11
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата				

отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка. В качестве озелененных территорий общего пользования проектируемого жилого района на его территории предусмотрена организация внутридворовых скверов. Озеленение территории школы и ДДУ включено в расчёт озеленения территории.

В качестве линий градостроительного регулирования настоящим проектом предусмотрены красные линии улично-дорожной сети, установленные Проектом планировки по объекту «Строительство автомобильной дороги от ул. Маршала Жукова до жилого комплекса в муниципальном образовании город Тула», и вновь устанавливаемые красные линии, замыкающие кварталы по периметру.

Расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания настоящим проектом не устанавливаются, а определяется индивидуальным решением в соответствии с архитектурно-строительным проектом.

Здания и сооружения инженерного обеспечения территории располагаются компактно, не выходя за линии застройки улиц и магистралей, обеспечивая выполнение санитарных, гигиенических и прочих требований. Подъезды к таким объектам вспомогательного назначения предусматриваются с внутриквартальных проездов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N	Подпись	Дата	118-ППТ			12