

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



г. Тула, ул.Болдина, д.33 оф.1, тел.70-22-81, тел/факс 70-42-81

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
жилого комплекса "Фамилия", расположенного
на земельных участках 71:30:020612:928,
71:30:020612:929, 71:30:020612:755,
71:30:020612:930, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Тульская область, г.
Тула, ул. Филимоновская.**

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

50-21/23-ППТ

Утверждено
постановлением администрации
города Тулы
от _____ № _____

«АЛЪЯНС-ПРОЕКТ»

Общество с ограниченной ответственностью



Общество с ограниченной ответственностью
«АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
жилого комплекса "Фамилия", расположенного на
земельных участках 71:30:020612:928,
71:30:020612:929, 71:30:020612:755, 71:30:020612:930,
расположенных по адресу: Российская Федерация,
Тульская область, г. Тула, ул. Филимоновская.

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ

50-21/23-ППТ

Генеральный директор

М.А. Лыков

Главный инженер проекта

Н.Н. Хандожко



2023

Согласовано			

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

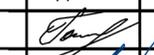
СОСТАВ ПРОЕКТА

Состав проектных материалов

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

Согласовано			

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

						50-21/23-ППТ			
изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб	Ганина					Том 1. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Лыков							1	
Н.контр.	Лыков						ООО «АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»		

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Общие положения

Проект планировки территории жилого комплекса "Фамилия", расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, ул. Филимоновская разработан для участка территории квартала в границах зоны Ж-5 (зоны застройки жилыми домами повышенной этажности) на земельных участках 71:30:020612:928, 71:30:020612:929, 71:30:020612:755, 71:30:020612:930.

Планируется достижение следующих целей: обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических характеристик объектов капитального строительства за счет улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами, повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, формирование комфортной городской среды.

Территория квартала, в котором расположен территория жилой комплекс составляет 1 118 665 кв.м. Площадь территории, рассматриваемой ППТ (по кадастру) - 48 347 кв.м.

В целях реализации проекта планировки выбраны следующие основные виды разрешенного использования земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»;
- «предоставление коммунальных услуг»;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №							Лист
			50-21/23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 90 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Инв. №	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
			50-21/23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

2. Характеристика планируемого развития территории.

Проектом планировки территории планируется продолжение строительства ЖК «Фамилия».

Проектирование и строительство планируемых ОКС осуществляется в 3 очереди, последовательно, очередность отражена в графической части проекта.

В зоне размещения многоэтажной жилой застройки предлагается размещение участков многоквартирных жилых зданий со встроенными нежилыми помещениями.

На момент разработки ППТ планируемые объекты ОКС I очереди строительства сданы в эксплуатацию, продолжается строительство II очереди по ранее выданному разрешению на строительство, III очередь находится в разработке.

I и II очередь представляют собой 25-этажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями, III очередь – 25-этажный жилой дом с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в которых располагается комплекс помещений бассейна. Этажность пристройки – 1 этаж. В жилом комплексе реализована концепция дворов без машин. Машино-места жилого комплекса необходимые по расчёту размещены на плоскостных парковках в границах участков очередей строительства, также на каждом участке размещаются необходимые по расчёту дворовые площадки.

Также в зоне размещения многоэтажной жилой застройки предлагается разместить проезд и благоустройство территории, а при въезде на территорию жилого комплекса - одноэтажное здание КПП.

В зоне размещения объектов предоставления коммунальных услуг вдоль проектируемого проезда размещены одноэтажные здания ТП и КНС.

Обеспечение жителей района объектами периодического и эпизодического обслуживания предусмотрено за счет существующих учреждений и предприятий в административном центре, с учетом соответствующей нормативной доступности и фактического количества обслуживаемого населения. Также на первых этажах многоквартирных зданий I и II очереди ЖК расположены офисные помещения (с возможностью при необходимости разместить опорный пункт полиции). На III очереди помимо многоквартирного жилого дома планируется встроенно-пристроенный бассейн.

Инва. №	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			50-21/23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

Характеристика планируемой территории

Таблица № 1.

№	Наименование	Площадь, кв. м
	Проектируемая застройка	
1	Зона размещения планируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки	48002
	В т.ч:	
1.1	I очереди	21057
1.2	II очереди	19458
1.3	III очереди	7487
2	Зона размещения планируемых ОКС – объектов предоставления коммунальных услуг	229
	Существующая застройка	
3	Зона размещения существующих ОКС – объектов предоставления коммунальных услуг	115
ИТОГО	Территория в границах ППТ	48346

Инв. №	Взаим. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	50-21/23-ППТ	Лист
							5

2.1 Характеристики планируемых объектов жилой застройки

2.1.1 Многоэтажные жилые дома

Таблица 2

Предельные параметры разрешённого строительства

Многоэтажные этажные жилые дома	
территориальная зона Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности)	
Максимальный коэффициент застройки территориальных зон (Таблица N 11 в ред. Постановления администрации г. Тулы от 07.09.2021 N 1371)	0,4
Максимальный коэффициент плотности застройки территориальных зон (Таблица N 11 в ред. Постановления администрации г. Тулы от 07.09.2021 N 1371)	2,5
Предельная высота зданий, строений, сооружений	90 м
Максимальная площадь этажей в границах наружных стен выше 0.000 в пределах зоны размещения планируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки, кв. м	48002*2,5=120005
Максимальная площадь застройки в пределах зоны размещения планируемых ОКС - многоэтажной жилой застройки, кв. м	48002*0,4=19201
Минимальное количество машино-мест для I и II очереди:	

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

50-21/23-ППТ

Лист
6

- минимальное количество машино-мест на 1 квартиру, м/м:	0,7
- минимальное количество машино-мест На 60 кв.м общей площади встроенных офисных помещений	1
Минимальное количество машино-мест для III очереди:	
- минимальное количество машино-мест на 1 квартиру, м/м:	0,35
- минимальное количество машино-мест на 6 одновременных посетителей встроенно-пристроенного бассейна	1
Этажность:	
I очереди	25
II очереди	25
III очереди	1-25

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула (с изменениями на 15 августа 2023 года) (в ред. Постановлений администрации г. Тулы от 24.08.2021 N 1317, от 26.08.2021 N 1330, от 06.04.2022 N 221, от 15.08.2023 N 399, с изм., внесенными Постановлениями администрации г. Тулы от 02.04.2021 N 635, от 30.12.2021 N 1645, от 18.08.2022 N 457, от 07.11.2022 N 590, решением Центрального районного суда г. Тулы от 27.10.2022 N а-2054/2022)

Для зоны Ж-5 (Зона застройки жилыми домами повышенной этажности):

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 90 м;

Инв. №	Взаим. инв. №
	Подп. и Дата

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

50-21/23-ППТ

Лист
7

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 22 мая 2023 года) Таблица N 11 (в ред. Постановления администрации г. Тулы от 07.09.2021 N 1371):

Для зоны застройки жилыми домами повышенной этажности,

Максимальный коэффициент плотности застройки – 2,5

Максимальный коэффициент застройки - 0,4

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята 30 м²/чел.

Состав площадок дворовой территории многоквартирных жилых домов и их удельные размеры в проекте планировки приняты по табл №2 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 22 мая 2023 года):

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м²/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 м²/чел.;

- для занятий физкультурой – 2,0 м²/чел. (Допускается уменьшать на 50% за счет формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса жилого района для школьников и населения);

- для хозяйственных целей – 0,3 м²/чел (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.;

Расчёт машиномест ведётся в соответствии с Постановлением администрации г. Тулы от 11 мая 2021 года N 925 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула» (с изменениями на 22 мая 2023

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №						
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

50-21/23-ППТ

Лист
8

года) (в ред. Постановлений администрации г. Тулы от 07.09.2021 N 1371, от 03.08.2022 N 440, от 22.05.2023 N 231)

(п. 4.2 в ред. Постановления администрации г. Тулы от 03.08.2022 N 440):

Расчетное количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта для жилой застройки:

0,7 маш.-места на 1 квартиру.

До 31.12.2023 разрешено применение показателя 0,35 маш.-места на 1 квартиру в следующих случаях:

- подготовки проектной документации для получения разрешения на строительство вновь возводимого объекта жилищной застройки со сроком действия не позднее 01.09.2025;

- подготовки документации по планировке территории (квартал, микрорайон, жилой район) для этапов строительства, срок реализации которых планируется не позднее 01.09.2025.

Действия норматива расчета количества маш.-мест 0,35 на 1 квартиру не распространяется на следующие случаи:

- подготовки проектной документации для получения разрешения на строительство взамен ранее выданного или внесения изменений в разрешение на строительство, если на момент его получения действовал иной норматив подсчета количества маш.-мест для хранения индивидуального автотранспорта в жилой застройке.

Согласно Табл. 10 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 22 мая 2023 года):

- для «Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании» предусматривается 1 на 60 кв. м общей площади офисных помещений;

- для «Аквапарки, бассейны» требуется 1 машино-место на 6 одновременных посетителей.

Согласно «Примечание 1» к Табл. 10:

1) Для предприятий бытового обслуживания до 100 кв. м общей площади, общественного питания до 10 посадочных мест, торговли и офисов до 100 кв. м общей площади, расположенных во встроенных помещениях многоквартирных жилых домов, машино-места для парковки легковых автомобилей не предусматриваются.

Организация парковочных мест для стоянки легкового автотранспорта жителей предусмотрена в пределах земельных участков многоквартирного жилого дома.

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №							Лист
			50-21/23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

2.1.2 Объекты обслуживания.

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на территории жилого района учтено размещение предприятий и учреждений повседневного (приближенного) обслуживания, административно-бытовых и коммунально-хозяйственных учреждений районного уровня.

Основная обеспеченность населения объектами торгово-бытового обслуживания и культурно-досугового назначения повседневного и периодического уровня предусматривается осуществить за счет использования существующих объектов, размещённых в зоне пешеходной и транспортной доступности.

Также размещение объектов предусмотрено во встроенных нежилых помещениях на первом этаже проектируемых объектов – офисные помещения на I II очереди, встроенно-пристроенный бассейн на III очереди.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания жилого квартала по табл. №4 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 22 мая 2023 года):

Наименование учреждений обслуживания	Проектное размещение объектов	Примечание
ДДУ	См. Том 2 Приложение 1 – письмо – ответ Управления образования администрации города Тулы от 20.07.2023	Места для дошкольников будут обеспечены в центре образования «32 имени Генерала Ивана Васильевича Болдина»
Общеобразовательные школы	См. Том 2 Приложение 1 – письмо – ответ Управления образования администрации города Тулы от 20.07.2023 и Договор пожертвования №12 от 12 сентября 2023 между ООО «Специали-	Места для школьников могут быть обеспечены после проведения организационных мероприятий, в т.ч ремонтных работ в центре образования «32 имени Генерала Ивана Васильевича Болдина».

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

50-21/23-ППТ

Лист
10

вольственных товаров	рование не требуется	ности 500м - отсутствует
Предприятия общественного питания	По заданию на проектирование не требуется	В радиусе пешеходной доступности 500м - отсутствует
Предприятия бытового обслуживания	По заданию на проектирование не требуется	Существующие в районе пешеходной доступности 500м-отсутствует «Орион» Химчистка, прачечная, чистка ковров (ул. Болдина, 98)
Административно-деловые и хозяйственные учреждения	(По заданию на проектирование не требуется)	-
Учреждения охраны правопорядка	См. Том 2 Приложение 1 – письмо – ответ Управления Министерства внутренних дел по Тульской области Тулы от 14.02.2023 №3/23770396496	УМВД России по Тульской области заинтересовано в размещении участкового пункта полиции на территории строительства ЖК с возможностью размещения там двух участковых уполномоченных полиции. Также рассмотреть вопрос о возможности оснащения территории камерами видеонаблюдения с интеграцией их к АПК «Безопасный город».
Учреждения связи	См. Том 2 Приложение 1 – письмо – ответ УФПС Тульской области от 09.02.2023 №4.2.5-1/1347	Существующие в районе проектирования: Отделение почтовой связи № 300013 (в 500м) и ОПС Тула 300028 (в 1,1 км). Нет необходимости размещения отделения связи на территории ЖК

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

50-21/23-ППТ

Лист
12



Пожарное депо	По заданию на проектирование не требуется	Существующие в районе проектирования: Отдельный пост пожарно-спасательной части № 5 (ул. Смидович, 15, стр. 2)
---------------	---	---

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №
--------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

50-21/23-ППТ

Лист
13

2.1.3 Транспортная инфраструктура.

Проектируемая застройка обеспечивается существующей транспортной инфраструктурой – улично-дорожной сетью и транспортом.

Подъезд к ЖК осуществляется по территории общего пользования со стороны ул. Седова – улица местного значения.

Транспортная схема согласована с управлением по транспорту и дорожному хозяйству администрации г. Тулы (см. Приложение 1 Тома 2. Графическая часть).

Остановки линий общественного пассажирского транспорта (автобус №50) расположены на ул. Седова, расположены в радиусе пешеходной доступности 500 м.

Подъездные дороги выполнены с покрытием из асфальтобетона с бортовым камнем.

Проектом предусмотрены парковки для автотранспорта в соответствии с расчетом (см. Том 2. Пояснительная записка).

Второй (запасной) выезд с территории ЖК организован с южной стороны участка I очереди.

Инв. №	Подп. и Дата	Взаи. инв. №							Лист
			50-21/23-ППТ						
Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

2.1.3 Инженерная инфраструктура.

Параметры планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения (показатели на весь ЖК):

	Инженерное обеспечение		I очереди	II очереди	III очереди	всего
1	Водопотребление всего	м ³ /сутки	206,12	206,12	96,288	508,528
2	Водоотведение всего	м ³ /сутки	191,72	191,72	89,89	473,33
3	Электропотребление	кВт	727	727	410	1651
4	Нагрузка на системы отопления, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт	2,784	2,784	2,308	7,876
5	Газоснабжение	нм ³ /ч	385,84	385,84	289,96	1061,64

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №							
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата	

50-21/23-ППТ

Лист
15

КРАСНАЯ ЛИНИЯ (проектируемая)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	742014,99	258718,07
2	742307,39	258787,68
3	742398,76	258801,7
4	742588,21	258845,93
5	742733,5	258879,71
6	742782,85	258892,39
7	742794,93	258899,66
8	742843,95	258944,74
9	742939,35	259010,31
10	743187,94	259080,62
11	743377,4	259131,33
12	743434,46	259112,52
13	743534,85	259112,24
14	743573,25	259113,34
15	743578,48	259103,05
16	743596,37	259085,89
17	743710,49	259126,02
18	743766,7	259144,75
19	743835,33	259156,38
20	743871,69	259163,71
21	743895,36	259167,52
22	743999,08	259202,52
23	743903,97	259352,01
24	743831,53	259452,34
25	743809,34	259448,9
26	743782,67	259404
27	743746,74	259357,93
28	743727,59	259337,2
29	743691,96	259306,42
30	743654,05	259281,41
31	743618,96	259262,54
32	743400,39	259198,35
33	743227,66	259148,54
34	743223,84	259195,21
35	743199,16	259196,38
36	743041,66	259181,64
37	743024,71	259178,48
38	742865,02	259129,28
39	742440,77	259001,96

Инв. №	Взаим. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

50-21/23-ППТ

40	742390,33	258996,63
41	742349,3	258989,86
42	742203,7	258957,44
43	742180,13	258948,28
44	742142,78	258983,67
45	742130,45	259013,62
46	742134,54	259023,79
47	742136,56	259028,81
48	742155,02	259052,82
49	742097,87	259070,52
50	742100,18	259076,91
51	742095,39	259078,72
52	742091,63	259067,65
53	742084,74	259071,02
54	742089,78	259082,25
55	742099,08	259111,81
56	742112,73	259133,83
57	742111,73	259154,8
58	741700,64	259137,77
59	741610,67	259156,25
60	741587,67	259161,08
61	741555,79	259176,01
62	741371,74	259349,95
63	741353,78	259371,66
64	741298,57	259462,25
65	741292,73	259458,26
66	741242,97	259266,3
67	741299,6	258901,88
68	740952,22	258847,83
69	740934,06	258851,35
70	740925,07	258828,13
71	740904,93	258833,2
72	740885,45	258841,37
73	740863,18	258853,81
74	740830,63	258877,08
75	740816,51	258889
76	740766,69	258938,44
77	740751,26	258957,57
78	740636,26	259136,49
79	740512,3	259018,5
80	740507,2	259014,18
81	740500,17	259010,11
82	740491,45	259006,78
83	740481,76	259004,91
84	740396,08	258990,59
85	740377,32	258989,81

Инв. №	Подп. и Дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подп.	Дата

50-21/23-ППТ

Лист
17

