

Утвержден  
Постановлением администрации  
города Тулы  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

квартала, ограниченного ул.  
1-й Лихвинский проезд и ул. Китаевский проезд  
в Привокзальном районе города Тулы

Основная часть

Том 1

Исполнитель:  
Директор:



ООО «ГеоПроКадастр»  
Хаит Р.М.

Тула 2023

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование тома
1	Проект планировки территории. Основная часть.
2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела</b>	<b>Количество листов</b>
1	Пояснительная записка	11
2	Графическая часть	2

# **1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## **1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА**

Проект планировки территории квартала, ограниченного ул. 1-й Лихвинский проезд и ул. Китаевский проезд в Привокзальном районе города Тулы подготовлен в целях внесения изменений в местоположение линии градостроительного регулирования (красной линии) на основании следующих документов:

– Сведений единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории квартала 71:30:020503;

– Постановления администрации города Тулы от 24 февраля 2021 г. N 312 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула";

– Решения Тульской городской Думы 5-го созыва «Об утверждении Генерального плана муниципального образования город Тула» от 23.12.2016 г. № 33/838;

– Постановления администрации города Тулы от 13.10.2014 № 3204 «Об утверждении проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле».

При разработке проекта планировки территории учтены требования следующих нормативно-правовых документов:

– Градостроительного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ);

– Земельного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ);

– СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

– Постановления администрации города Тулы от 29.08.2013 № 2829 «Об утверждении положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Туле»;

– Постановления администрации города Тулы от 11 мая 2021 года №925 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула».

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. N 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» в период до 1 января 2024 г. в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Таким образом, основанием для подготовки данной проектной документации является заявление Проценко Александра Васильевича.

## **2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ**

Проект планировки территории выполнен в соответствии с ч. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории осуществляется подготовка проекта планировки территории.

Территория проекта планировки относится к категории земель - земли населенных пунктов и расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-1 в границах кадастрового квартала 71:30:020503.

## **3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории разработан с целью внесения изменений в местоположение линии градостроительного регулирования (красной линии) и выделения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства (магазин).

Технико-экономические показатели проектируемого объекта

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв. м.	600,0
Площадь застройки	кв. м.	617,7
Этажность	эт.	1

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Тула планируемая территория, в отношении которой

планируется развитие, расположена в границах территориальной зоны Ж-1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для размещения и эксплуатации отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, а также объектов обслуживания населения, связанных с проживанием граждан.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
для индивидуального жилищного строительства	2.1
для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <*>	2.2
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
площадки для занятий спортом	5.1.3
Условно разрешенные виды использования	
бытовое обслуживание <***>	3.3

дома социального обслуживания	3.2.1
оказание социальной помощи населению <*>	3.2.2
оказание услуг связи <*>	3.2.3
объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
государственное управление <*>	3.8.1
амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
магазины <*>	4.4
рынки <*>	4.3
общественное питание <*>	4.6
блокированная жилая застройка	2.3
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг <*>	3.1.2
обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
стоянка транспортных средств	4.9.2

Примечание:

<\*> Применяется только для условий сельских населенных пунктов.

<\*> Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков не подлежат установлению, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 18 настоящих Правил;

- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, за исключением следующих случаев:

- минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки:

а) до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома:

- со всех сторон - 3 м;

- при реконструкции объектов капитального строительства от фронтальной границы земельного участка - по фактическому расположению этого объекта в случае, если минимальный отступ реконструируемого объекта капитального строительства от границы земельного участка менее 3 метров, с иных сторон - 3 м;

- при реконструкции объектов капитального строительства в существующих границах застройки - по фактическому расположению этого объекта;

б) до хозяйственных построек:

- с фронтальной границы участка - не менее 3 м;

- с иных сторон - не менее 1 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м; предельная высота хозяйственных построек индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - 6 м в коньке кровли; предельная высота ограждения земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки со стороны улицы, проезда, смежного земельного участка - 2 м;

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

- при разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

Планируемая красная линия не пересекает границы земельных участков, а также объектов капитального строительства. Таким образом, внесение изменений в проект красных линий приведет в соответствие прохождение красной линии и границ земельных участков, находящихся в частной собственности, что позволит собственникам вышеуказанных земельных участков в полной мере реализовать имущественные права на них.

#### **4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории разработан с целью внесения изменений в местоположение линии градостроительного регулирования (красной линии) и выделения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства (магазин).

Реализация проекта планировки территории не предусматривает установление обязательной очередности размещения объектов капитального строительства. Развитие территории может осуществляться последовательно, путем поэтапного размещения планируемых объектов капитального строительства, так и путем одновременного строительства нескольких объектов капитального строительства в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства, которые разрабатываются на дальнейших стадиях проектирования.

Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

Подключение объектов планируемой застройки к существующим инженерным сетям будет осуществляться в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Запланировано устройство локальных очистных сооружений для очистки поверхностных вод.

Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения обеспечивается соответствием принятых проектных решений требованиям СНиП 2.04.03-85, СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

**5. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ  
ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ**

Обозначение поворотных точек	Статус поворотной точки	Координаты	
		X	Y
1	новая	742938,91	258993,87
2	новая	742930,10	258987,84
3	новая	742893,38	258961,75
4	новая	742895,87	258958,27
5	новая	742967,15	258967,90
6	новая	742969,18	258968,18
7	новая	742974,31	258951,98
8	новая	742987,96	258955,30
9	новая	742990,17	258954,20
10	новая	743005,77	258959,28
11	новая	743047,26	258971,63
12	новая	743107,33	258988,39
13	новая	743148,43	259002,14
14	новая	743169,96	259011,06
15	новая	743175,47	259014,47
16	новая	743177,69	259016,94
17	новая	743180,02	259022,61
18	существующая	743185,58	259054,47
19	существующая	743183,93	259060,78
20	новая	743166,71	259055,91
21	новая	743150,30	259052,89
22	новая	743053,03	259026,43
23	новая	743032,97	259022,14

Обозначение поворотных точек	Статус поворотной точки	Координаты	
		X	Y
24	новая	743011,32	259016,96
25	новая	742964,43	259002,81
26	новая	742945,17	258996,56

**6. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПЛАНИРУЕМОГО ЭЛЕМЕНТА  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

Координаты	
X	Y
742938,91	258993,87
742930,10	258987,84
742893,38	258961,75
742895,87	258958,27
742967,15	258967,90
742969,18	258968,18
742974,31	258951,98
742987,96	258955,30
742990,17	258954,20
743005,77	258959,28
743047,26	258971,63
743107,33	258988,39
743148,43	259002,14
743169,96	259011,06
743175,47	259014,47
743177,69	259016,94
743180,02	259022,61

Координаты	
X	Y
743185,58	259054,47
743183,93	259060,78
743166,71	259055,91
743150,30	259052,89
743053,03	259026,43
743032,97	259022,14
743011,32	259016,96
742964,43	259002,81
742945,17	258996,56

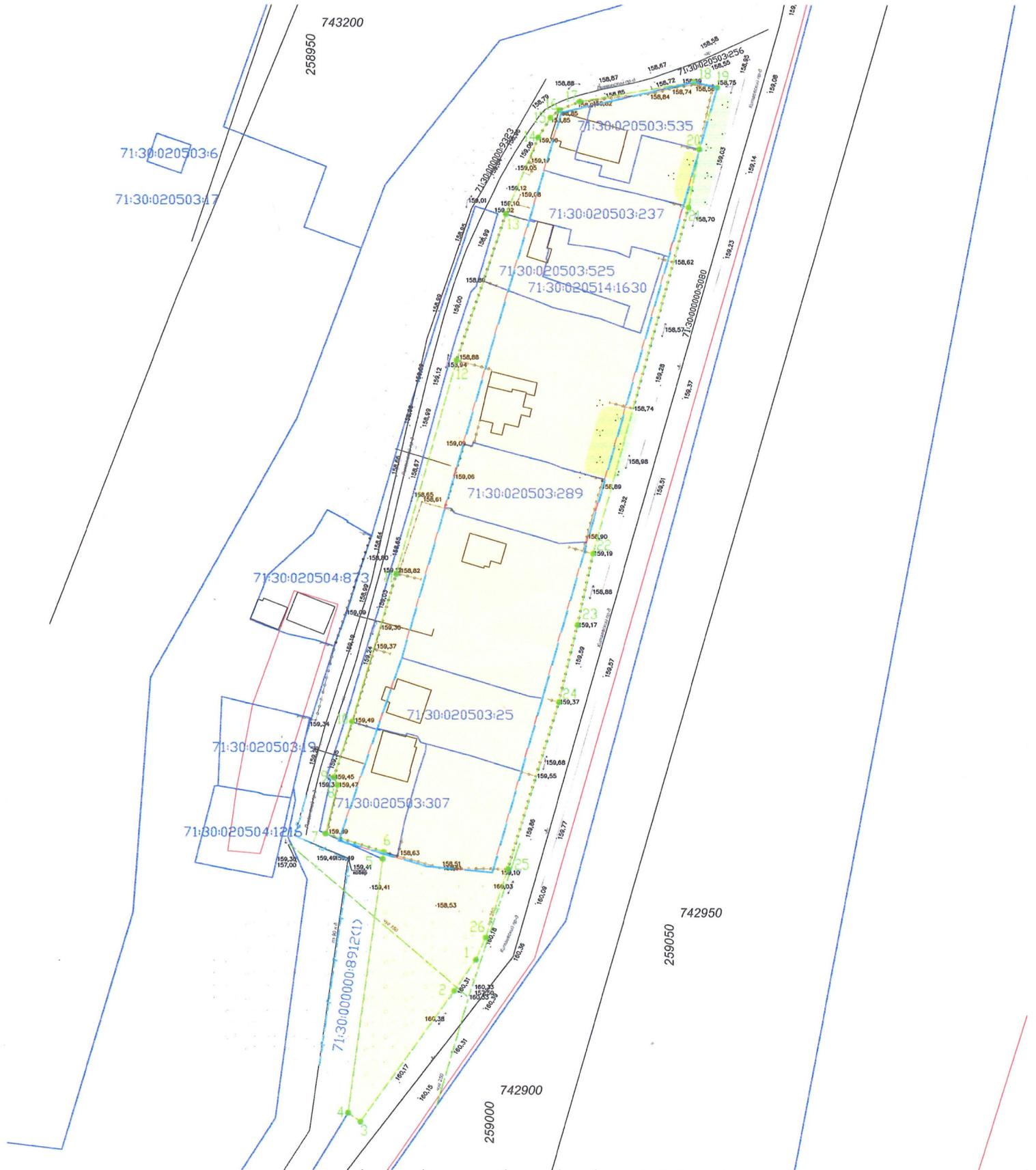
## 7. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

Зона размещения магазина

Система координат МСК-71.1

Координаты, м	
X	Y
742967,15	258967,90
742969,18	258968,18
742967,98	258971,99
742964,55	258984,49
742964,43	259002,81
742945,17	258996,56
742938,91	258993,87
742930,10	258987,84
742893,38	258961,75
742895,87	258958,27

## **7. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

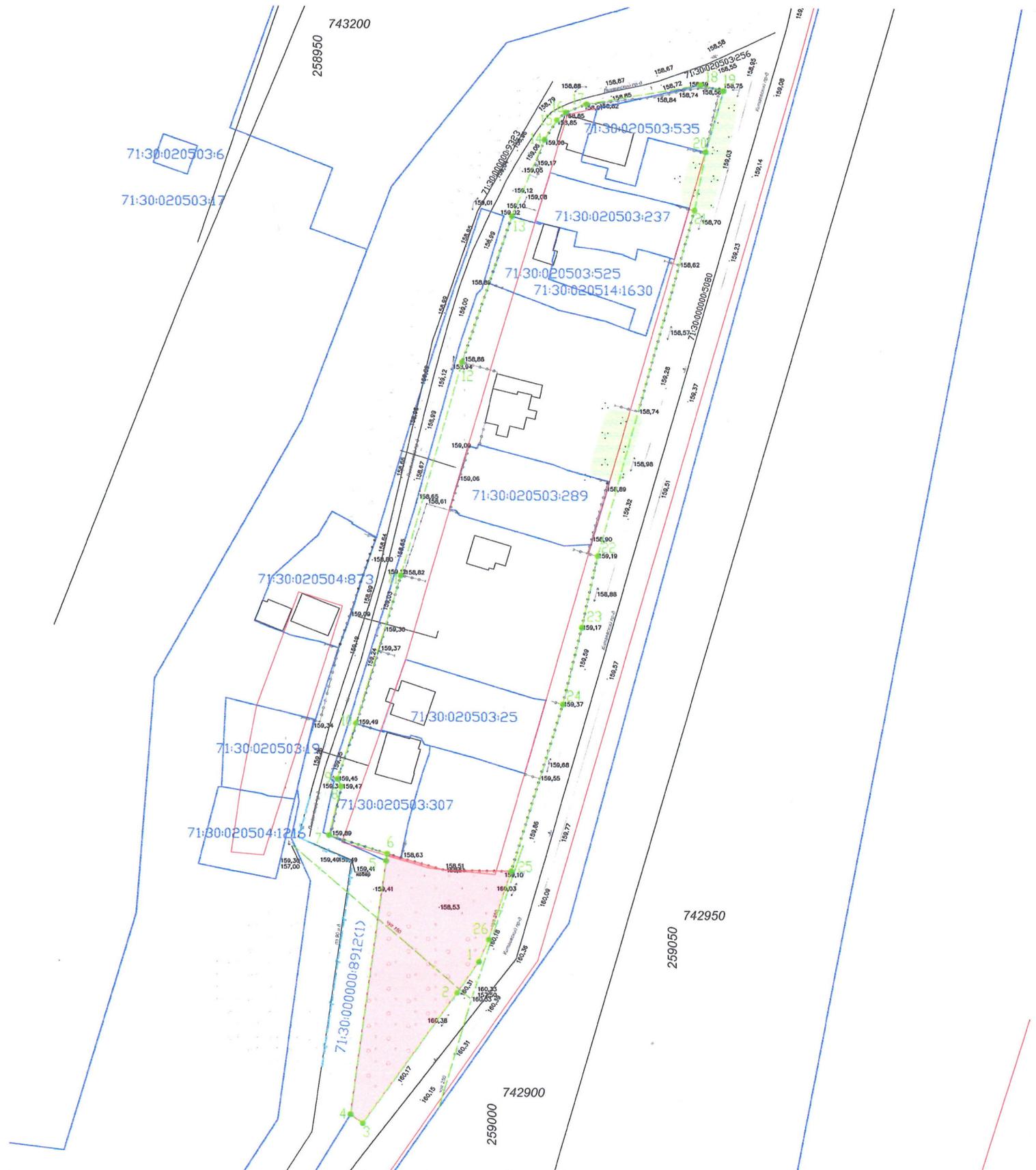


- Условные обозначения
- существующая красная линия
  - - - проектируемая красная линия
  - границы ЗУ, по сведениям ЕГРН
  - 1 поворотные точки проектируемой красной линии
  - границы планируемого элемента планировочной структуры
  - границы существующего элемента планировочной структуры



Проект планировки территории квартала, ограниченного ул. 1-й Лихвинский и ул. Китаевский проезд в Привокзальном районе города Тулы

		Стадия	Лист	Листов
Изм	Лист			
Составил		Основной чертёж		
Проверил				
		п	1	1
		М 1:1000		
		ООО "ГеоПрокладестр"		



- Условные обозначения
- существующая красная линия
  - - - проектируемая красная линия
  - границы ЗУ, по сведениям ЕГРН
  - 1 поворотные точки проектируемой красной линии
  - зона планируемого размещения объекта капитального строительства (магазина)

Изм.	Лист		
Составил	Хайт		
Проверил	Хайт		



Проект планировки территории квартала, ограниченного ул 1-й Лихвинский и ул Китаевский проезд в Привокзальном районе города Тулы

Чертеж планировки территории

М 1:1000

Этапия	Лист	Листов
п	1	1

ООО "ГеоПроКадастр"