



ООО «СтройПроектКонсалтинг»

Проект планировки территории, расположенной в с.  
Осиновая Гора Ленинского района г. Тулы,  
ограниченной р. Упой, с/о Ильинским, д. Малевкой

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

43-24-ППТ

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



ООО «СтройПроектКонсалтинг»

Проект планировки территории, расположенной в с.  
Осиновая Гора Ленинского района г. Тулы,  
ограниченной р. Упой, с/о Ильинским, д. Малевкой

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

43-24-ППТ

Том 1

Директор

Рук.проекта

В.О. Доценко

М.Б. Игнатова



## Оглавление

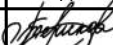
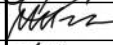


1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
2.1 Предельные допустимые параметры земельных участков, предназначенных для размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки.....	6
2.2 Функциональное использование территории.....	7
2.2.1 Территория объектов многоэтажной жилой застройки.....	7
2.2.2 Территория, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры).....	8
2.2.3 Территория объектов дошкольного образования.....	8
2.2.4 Территория объектов начального и среднего образования общего образования....	9
2.2.5 Территория для размещения объектов торговли.....	10
2.2.6 Территория для размещения пункта полиции.....	10
2.2.7 Территория объектов благоустройства и озеленения территории.....	10
2.2.8 Территория улично-дорожной сети.....	11
2.2.9 Территория для обслуживания жилой застройки.....	11
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	12
3.1 Основные технико-экономические показатели по кварталам.....	12
КВАРТАЛ 1.....	12
КВАРТАЛ 2.....	14
КВАРТАЛ 3.....	15
КВАРТАЛ 4.....	17
3.2 Основные технико-экономические показатели на всю территорию проекта планировки территории.....	19
4. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	21
Графическая часть.....	25

Согласовано			

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

							43-24-ППТ.ТЧ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		Текстовая часть		
Разраб.	Терикова				01.25				
Проверил	Игнатова				01.25				
Рук.проект	Игнатова				01.25				
Н.контр	Комлев				01.25				
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							<b>СПК</b>		

1. ВВЕДЕНИЕ

Работы по подготовке проекта планировки территории, расположенной в с. Осиновая гора Ленинского района г. Тулы, выполнены ООО «СтройПроектКонсалтинг» на основании Дополнительного соглашения № 1 от 01.11.2024 к Договору № 33-24 от 16.10.2024 г. и Договора о комплексном развитии территории, расположенной в Тульской области, в районе с. Осиновая гора, по инициативе правообладателей от 29.11.2024 г.

Территория проектирования расположена в с. Осиновая гора Ленинского района г. Тулы и ограничена территориями д. Малевка, с/о Ильинским и рекой Упой.

Разработка проекта межевания осуществлена в соответствии с действующими законодательно-нормативными и методическими материалами:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями на 26.12.2024 г.);

- Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г. (в редакции от 26.12.2024 г.);

- Федеральный закон от 23.03.2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования» (в редакции от 26.07.2017г.);

- Федеральный закон от 03.07.2016 г. N 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий знании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (в ред. от 02.08.2019);

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с изм. на 09.06.2022 г.);

- Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 №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» (с изм. на 12.07.2024 г.);

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов

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

						43-24-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата		2

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 августа 2020 г. № 433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»;

- постановление администрации города Тулы от 13.10.2014 г. №3204 «Об утверждении Проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле» (в ред. от 15.07.2016 г.);

- постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула» от 24.02.2021 г. № 312 (с изм. на 31.10.2024 г.);

- постановление Правительства Тульской области от 30.09.2021 г. №634 «Об утверждении порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, осуществляемом по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»;

- решение Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Тула» (с изменениями на 26 июня 2024 года, в ред. решений Тульской городской Думы от 12.12.2017 N 45/1112, от 28.02.2018 N 48/1214, от 26.09.2018 N 57/1370, от 26.09.2018 N 57/1371, от 28.11.2018 N 59/1438, от 26.12.2018 N 61/1466, от 25.12.2019 N 6/90, от 15.07.2020 N 12/237, от 23.09.2020 N 14/282, от 28.07.2021 N 25/539, от 30.03.2022 N 34/747, от 20.07.2022 N

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	расположенных на них объектов недвижимости, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества»;					
			- решение Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Тула» (с изменениями на 26 июня 2024 года, в ред. решений Тульской городской Думы от 12.12.2017 N 45/1112, от 28.02.2018 N 48/1214, от 26.09.2018 N 57/1370, от 26.09.2018 N 57/1371, от 28.11.2018 N 59/1438, от 26.12.2018 N 61/1466, от 25.12.2019 N 6/90, от 15.07.2020 N 12/237, от 23.09.2020 N 14/282, от 28.07.2021 N 25/539, от 30.03.2022 N 34/747, от 20.07.2022 N					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата	43-24-ППТ.ТЧ		Лист
								3

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Тула, утвержденного решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 № 33/838 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Тула», правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденными постановлением администрации города Тулы от 24.02.2021 № 312, региональными нормативами градостроительного проектирования Тульской области, утвержденными постановлением правительства Тульской области от 30.09.2021 № 635, приказом Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований города Тулы» , иными требованиями, установленными ГРК РФ и Договором о комплексном развитии территории, в том числе:

- |     |        |      |        |       |      |              |    |
|-----|--------|------|--------|-------|------|--------------|----|
|     |        |      |        |       |      | 43-24-ППТ.ТЧ | Ли |
|     |        |      |        |       |      |              |    |
| зм. | Кол.уч | Лист | Недок. | Подл. | Дата |              |    |

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата

помещений больше 40 м<sup>2</sup> расчет количества жителей ведется из расчета 40 м<sup>2</sup> на 1 человека;

- расчетное количество мест для объектов дошкольного образования составляет 50 мест на 1 000 жителей;

- расчетное количество мест для объектов начального общего и среднего образования составляет 105 мест на 1 000 жителей;

- площадь озеленения территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных общеобразовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории кварталов.

## 2.2 Функциональное использование территории

Площадь территории в границах проекта планировки территории, расположенной в с. Осиновая Гора Ленинского района г. Тулы, ограниченной р. Упой, с/о Ильинским, д. Малевкой составляет 511 055 м<sup>2</sup>.

На рассматриваемом участке отсутствуют здания, сооружения, элементы благоустройства, объекты инженерной инфраструктуры.

Проектом предполагается разделение территории на 6 кварталов (КВАРТАЛ 1, КВАРТАЛ 2, КВАРТАЛ 3, КВАРТАЛ 4, КВАРТАЛ 5, КВАРТАЛ 6).

В составе кварталов предусматривается размещение следующих территорий:

- территория объектов многоэтажной жилой застройки;
- территория, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры);
- территория объектов дошкольного образования;
- территория объектов начального и среднего общего образования;
- территория для размещения объектов торговли;
- территория улично-дорожной сети
- территория для обслуживания жилой застройки;
- территория для благоустройства.

Участок, входящий в границы проекта планировки территории располагается в зонах территориального зонирования Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами).

В рамках проекта планировки территории предусмотрено функциональное зонирование участков относительно видов разрешенного использования, входящих в данные территориальные зоны.

### 2.2.1 Территория объектов многоэтажной жилой застройки

Площадь территории объектов многоэтажной жилой застройки в границах ППТ— 242 067 м<sup>2</sup>.

Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением:

- 9-14 этажных многосекционных жилых домов (широтные, меридиональные, угловые секции), в проекте учтены требования по инсоляции каждого жилого дома и его территории;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	зонирование участков относительно видов разрешенного использования, входящих в данные территориальные зоны.						
			<b>2.2.1 Территория объектов многоэтажной жилой застройки</b>						
			Площадь территории объектов многоэтажной жилой застройки в границах ППТ— 242 067 м <sup>2</sup> . Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением: – 9-14 этажных многосекционных жилых домов (широтные, меридиональные, угловые секции), в проекте учтены требования по инсоляции каждого жилого дома и его территории;						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	43-24-ППТ.ТЧ			Лист
									5



- детских и спортивных площадок, площадок отдыха;
- наземных парковок для автомобилей жителей района и гостевых парковок в составе квартальной застройки;
- внутриквартальных проездов;
- объектов инфраструктуры, встроенных в первые этажи зданий - коммерческие помещения или отдельно стоящие.

**2.2.2 Территория, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры)**

Площадь территории, предназначенной для объектов предоставления коммунальных услуг в границах ППТ — 6 482 м².

Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением:

- котельных;
- трансформаторных подстанций;
- канализационной насосной станции ;
- локальных очистных сооружений.

**2.2.3 Территория объектов дошкольного образования**

Площадь территории, предназначенной для объектов дошкольного образования в границах ППТ — 22 000 м².

Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением:

- встроенно-пристроенных и отдельностоящих детских садов.

Согласно Приказу Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований города Тулы»; расчетное количество мест для объектов дошкольного образования составляет 50 мест на 1 000 жителей.

Таблица 1. Расчетное количество мест для объектов дошкольного образования

№ п/п	Наименование	Количество жителей	Расчетное количество мест
КВАРТАЛ 1			
1	Участок 1.1	784	40
2	Участок 1.2	860	43
3	Участок 1.3	580	29
4	Участок 1.4	596	30
Общее количество мест			142
КВАРТАЛ 2			
1	Участок 2.1	840	42
2	Участок 2.2	877	44

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

3	Участок 2.3	577	29
4	Участок 2.4	944	48
Общее количество мест			163
КВАРТАЛ 3			
1	Участок 3.1	690	35
2	Участок 3.2	396	20
3	Участок 3.3	529	27
4	Участок 3.4.1, 3.4.2	873	44
Общее количество мест			126
КВАРТАЛ 4			
1	Участок 4.1	806	41
Общее количество мест			41
Общее количество мест на все кварталы			472

2.2.4 Территория объектов начального и среднего образования общего образования

Площадь территории, предназначенной для объектов начального и среднего общего образования в границах ППТ — 73 766 м².

Данная территория в пределах границ проекта планировки расположена в квартале 4 и представлена размещением:

- зданий и территории школ.

Согласно Приказу Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований города Тулы»; расчетное количество мест для объектов начального общего и среднего образования составляет 105 мест на 1 000 жителей.

Таблица 2. Расчетное количество мест для объектов начального и среднего образования

№ п/п	Наименование	Количество жителей	Расчетное количество мест
КВАРТАЛ 1			
1	Участок 1.1	784	83
2	Участок 1.2	860	90
3	Участок 1.3	580	61
4	Участок 1.4	596	63
Общее количество мест			297
КВАРТАЛ 2			
1	Участок 2.1	840	88
2	Участок 2.2	877	92
3	Участок 2.3	577	61

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

4	Участок 2.4	944	99
Общее количество мест			340
КВАРТАЛ 3			
1	Участок 3.1	690	75
2	Участок 3.2	396	42
3	Участок 3.3	529	56
4	Участок 3.4.1, 3.4.2	873	92
Общее количество мест			265
КВАРТАЛ 4			
1	Участок 4.1	806	85
Общее количество мест			85
Общее количество мест на все кварталы			987

2.2.5 Территория для размещения объектов торговли

Площадь территории, предназначенной для размещения объектов торговли в границах ППТ —21 765 м², расположение предполагается в 1 этажах проектируемой застройки, встроенно-пристроенной, а также как отдельно стоящие объекты.

Данная территория в пределах границ проекта планировки представлена размещением:

- объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т. д.)
- специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.д.)

2.2.6 Территория для размещения пункта полиции

Данная территория в пределах границ проекта планировки расположена в квартале 1 в встроенно-пристроенной коммерции.

2.2.7 Территория объектов благоустройства и озеленения территории

Площадь территории, предназначенной для размещения объектов благоустройства и озеленения территории в границах ППТ —125 187 м².

Данная территория в пределах границ проекта планировки расположена во всех четырех квартала и предназначена для устройства буферных зон в составе жилого района.

Согласно Приказу Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований города Тулы» площадь озеленения территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных

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



### 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Расчет количества жителей для квартир с продаваемой площадью без учета неотапливаемых помещений меньше 40 м<sup>2</sup> ведется из жилищной обеспеченности 30 м<sup>2</sup> на 1 человека. Для квартир с продаваемой площадью без учета неотапливаемых помещений больше 40 м<sup>2</sup> расчет количества жителей ведется из расчета 40 м<sup>2</sup> на 1 человека.

#### 3.1 Основные технико-экономические показатели по кварталам

##### КВАРТАЛ 1

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 1.1	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными коммерческими помещениями	9-14	50461	1559	625	30694	784
Участок 1.2	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах	9-14	55324	1809	686	33678	860
Участок 1.3	Многоквартирный жилой дом с встроенно-	9-14	37887	1377	461	22682	580

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

Лист

10

	пристроенными коммерческими помещениями						
Участок 1.4	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах и с пристроенным общественным помещением (детский сад )	9-14	40580	812	476	23339	596
Участок 1.5	Торговый объект	-	880	463	-	-	-

- Коэффициент плотности застройки — 2.03;
  - Коэффициент застройки на квартал — 0.19;
  - Площадь территории квартала — 91 045 м<sup>2</sup>;
  - Площадь застройки планируемых ОКС — 17 207 м<sup>2</sup>;
  - Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по наружным границам стен — 185 132 м<sup>2</sup>;
  - Расчетное количество квартир — 2 248;
  - Площадь квартир без учета холодных помещений — 110 393 м<sup>2</sup>;
  - Общая площадь коммерческих помещений — 6 020 м<sup>2</sup>;
  - Общее количество жителей — 2 820 чел;
  - Требуемое количество мест в ОУ (105 мест на 1 000 жителей) — 297 чел;
  - Дошкольники (50 мест на 1 000 жителей) — 142 чел;
  - Требуемое количество машино-мест (0.4 м/м на квартиру) — 901 мест;
  - Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) — 88 м/м.
- Машино-места расположены на открытых парковках.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

Лист

11

## КВАРТАЛ 2

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 2.1	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах	9-14	46078	1365	610	28010	840
Участок 2.2	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах	9-14	47566	1139	636	29231	877
Участок 2.3	Многоквартирный жилой дом	9-14	30007	-	419	19232	577
Участок 2.4	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах	9-14	51082	1303	685	31458	944
Участок 2.5	Общественное помещение (детский сад)	-	4695	-	-	-	-

- Коэффициент плотности застройки — 2.00;
- Коэффициент застройки на квартал — 0.19;
- Площадь территории квартала — 88 818 м<sup>2</sup>;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 16 865 м<sup>2</sup>;

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

Лист

12

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по наружным границам стен — 179 428 м<sup>2</sup>
  - Расчетное количество квартир — 2 350;
  - Площадь квартир без учета холодных помещений— 107 931 м<sup>2</sup>;
  - Общая площадь коммерческих помещений — 3 807 м<sup>2</sup>;
  - Общее количество жителей — 3 238 чел.;
  - Требуемое количество мест в ОУ (105 мест на 1 000 жителей) — 340 чел.;
  - Дошкольники (50 мест на 1 000 жителей) — 163;
  - Требуемое количество машино-мест (0.4 м/м на квартиру) — 941;
  - Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) — 56.
- Машино-места расположены на открытых парковках.

### КВАРТАЛ 3

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 3.1	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах	9-14	44731	1614	539	27007	690
Участок 3.2	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах	9-14	25385	623	323	15486	396
Участок 3.3	Многоквартирный жилой дом	9-14	32305	-	414	20691	529

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

Лист

13

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Участок 3.4.1, 3.4.2	Многоквартирный жилой дом с коммерческими помещениями в 1 этажах	9-14	56397	1942	683	34157	873
Участок 3.5	Общественное помещение (детский сад)	-	4788	-	-	-	-

- Коэффициент плотности застройки — 1.95;
  - Коэффициент застройки на квартал — 0.18;
  - Площадь территории квартала — 83 995 м<sup>2</sup>;
  - Площадь застройки планируемых ОКС — 15 473 м<sup>2</sup>;
  - Площадь надземных этажей, планируемых ОКС по наружным границам стен — 163 606 м<sup>2</sup>;
  - Расчетное количество квартир — 1 959;
  - Площадь квартир без учета холодных помещений — 97 341м<sup>2</sup>;
  - Общая площадь коммерческих помещений — 4 179м<sup>2</sup>;
  - Общее количество жителей — 2 488 чел.;
  - Требуемое количество мест в ОУ (105 мест на 1 000 жителей) — 265чел.;
  - Дошкольники (50 мест на 1 000 жителей) — 126чел.;
  - Требуемое количество машино-мест (0.4 м/м на квартиру) - 786;
  - Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) -60.
- Машино-места расположены на открытых парковках.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

Лист

14

## КВАРТАЛ 4

Обозначение	Наименование	Этажность	Площадь зданий по наружным границам стен (надземных этажей), м2	Площадь коммерческих помещений	Кол-во квартир	Площадь квартир без учета холодных помещений	Кол-во жителей
Участок 4.1	Многоквартирный жилой дом с встроенно- пристроенными коммерческими помещениями	9-14	52492	1945	627	31546	806
Участок 4.2	Торговые объекты	9-14	12521	6534	-	-	-
Участок 4.3	Улично дорожная сеть	-	-	-	-	-	-
Участок 4.4	Общественное помещение (школа на 3 000)	1	43940	-	-	-	-

- Коэффициент плотности застройки — 0.93;
- Коэффициент застройки на квартал — 0.15;
- Площадь территории квартала — 117 265 м<sup>2</sup>;
- Площадь застройки планируемых ОКС — 17 872 м<sup>2</sup>;
- Площадь надземных этажей, по наружным границам стен — 111 608м<sup>2</sup>;
- Расчетное количество квартир — 627;
- Площадь квартир без учета холодных помещений — 31 546 м<sup>2</sup>;
- Общая площадь коммерческих помещений — 8 479м<sup>2</sup>;
- Общее количество жителей — 806 чел.;
- Требуемое количество мест в ОУ (105 мест на 1 000 жителей) — 85 чел.;

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

- Дошкольники (50 мест на 1 000 жителей) - 41;
  - Требуемое количество машино-мест (0.4 м/м на квартиру) - 251;
  - Требуемое количество машино-мест для объектов торговли (1м/м на 70 м<sup>2</sup> общей площади) - 121.
- Машино-места расположены на открытых парковках.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

### 3.2 Основные технико-экономические показатели на всю территорию проекта планировки территории

Обозначение	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь территории ППТ	м <sup>2</sup>	511 055
2	Площадь зданий по границам наружных стен	м <sup>2</sup>	637 221
3	Площадь квартир без учета холодных помещений	м <sup>2</sup>	347 211
4	Количество квартир		7 184
5	Количество жителей	Чел.	9 352
6	Количество машино-мест		3204
7	Потребность в ДОУ	мест	472
8	Потребность в ОУ	мест	987

Согласно Приказу Инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору №3 от 10.01.2025 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных образований города Тулы» расчетное количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта жилой застройки — 0.4 машино-места на 1 квартиру.

Количество машино-мест постоянного хранения индивидуального транспорта жителей и количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений общественного назначения приведены в таблице 4.

Расчетное количество машино-мест, предназначенных для хранения индивидуального транспорта жителей

№ п/п	Наименование	Количество квартир	Количество машино-мест
<b>КВАРТАЛ 1</b>			
1	Участок 1.1	625	250
2	Участок 1.2	686	275
3	Участок 1.3	461	185
4	Участок 1.4	476	191
Общее количество мест			901
<b>КВАРТАЛ 2</b>			
1	Участок 2.1	610	244
2	Участок 2.2	636	255
3	Участок 2.3	419	168
4	Участок 2.4	685	274

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

Лист

17

Общее количество мест			941
<b>КВАРТАЛ 3</b>			
1	Участок 3.1	539	216
2	Участок 3.2	323	130
3	Участок 3.3	414	166
4	Участок 3.4.1, 3.4.2	683	274
Общее количество мест			786
<b>КВАРТАЛ 4</b>			
1	Участок 4.1	627	251
Общее количество мес			251
Общее количество мест на все кварталы			2 879

Согласно Постановлению Правительства Тульской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области» расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей у объектов обслуживания — 1 машино-место на 70 м<sup>2</sup> общей площади (усредненный показатель для коммерческих помещений без конкретного функционального значения).

Расчетное количество машино -мест для парковки легковых автомобилей у объектов обслуживания

№ п/п	Наименование	Площадь коммерческих помещений, м <sup>2</sup>	Количество машино-мест
<b>КВАРТАЛ 1</b>			
1	Участок 1.1	1 559	23
2	Участок 1.2	1 809	26
3	Участок 1.3	1 377	20
4	Участок 1.4	812	12
5	Участок 1.5	463	7
Общее количество мест			88
<b>КВАРТАЛ 2</b>			
1	Участок 2.1	1 365	20
2	Участок 2.2	1 139	17
3	Участок 2.3	-	-
4	Участок 2.4	1 303	19
Общее количество мест			56
<b>КВАРТАЛ 3</b>			
1	Участок 3.1	1 614	23

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ

Лист

18

2	Участок 3.2	623	9
3	Участок 3.3	-	-
4	Участок 3.4.1, 3.4.2	1 942	28
Общее количество мест			60
<b>КВАРТАЛ 4</b>			
1	Участок 4.1	1 945	28
2	Участок 4.2	6 534	93
Общее количество мест			121
Общее количество мест на все кварталы			325

**4. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

В рамках проектируемого микрорайона выделяется 6 кварталов со своим правообладателем.

Каждый из кварталов включает в себя деление на очереди строительства, которые в дальнейшем делятся на этапы строительства. Реализация очередей строительства внутри одного квартала ведется независимо и автономно с очередями строительства другого квартала.

В границах квартала 1 строительство встроенно-пристроенного ДДУ вместимостью 150 мест ведется совместно с 3 очередью строительства (участок 1.4).

В границах квартала 2 строительство ДДУ вместимостью 240 мест ведется совместно со 2 очередью строительства.

В границах квартала 3 строительство ДДУ вместимостью 210 мест ведется совместно со 2 очередью строительства.

Безвозмездная передача в муниципальную собственность муниципального образования город Тула земельного участка с кадастровым номером 71:14:030501:17624 площадью 73 766 кв.м, видом разрешенного использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), обеспеченного до границ земельного участка инженерной и транспортной инфраструктурой для возможности строительства и последующей эксплуатации общеобразовательной организации (школы) вместимостью 3000 мест, состоящей из двух блоков каждый по 1500 мест и проектной документации, предусматривающей строительство общеобразовательной организации (школы) вместимостью 3000 мест с положительным заключением государственной экспертизы.

Школа предусматривается единым центром образования на 3000 мест, состоящим из двух корпусов по 1500 мест и необходимых для каждого корпуса

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	43-24-ППТ.ТЧ				Лист
							19
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата		

площадок нормативной обеспеченности, располагаемых на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030501:17624.

Строительство улично-дорожной сети с освещением длиной не менее 5 150 м ведется в две очереди строительства.

– 1 очередь строительства улично-дорожной сети длиной ориентировочно 4 457 м ведется параллельно с возведением 1,2 и 3 кварталов;

– 2 очередь строительства улично-дорожной сети длиной ориентировочно 1 421 м ведется параллельно с возведением 4 квартала.

Отдельное строительство улично-дорожной сети для 5 и 6 кварталов не требуется.

В рамках очереди улично-дорожной сети возможно поэтапное строительство, связанное с необходимой этапностью подключения объектов МКД.

Организация благоустройства кварталов 1 и 3 в виде озеленения территории, устройства пешеходных дорожек с установкой малых архитектурных форм и освещением пешеходных путей производится на финальной стадии строительно-монтажных работ застройки рассматриваемой территории в границах комплексного-развития территории.

Строительство стоянки транспортных средств в границах квартала 5 (участок 5.1) ведется совместно с возведением 2 квартала.

Строительство стоянки транспортных средств и инженерной инфраструктуры в границах 6 (участок 6.1 и участок 6.2) квартала ведется совместно с строительством 1 квартала.

Территория благоустройства участка с КН 71:14:030501:17618 (Участок 1 БЛГ) в виде озеленения территории, устройства пешеходных дорожек с установкой малых архитектурных форм и освещением пешеходных путей производится на финальной стадии строительно-монтажных работ застройки рассматриваемой территории в границах комплексного-развития территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 20	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата	43-24-ППТ.ТЧ				

Календарный график окончания строительства объектов капитального строительства

Номер участка	Номер очереди (этапы)	Год окончания строительно-монтажных работ									
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Квартал 1											
Участок 1.1 (МКД)	1 (1 этап)		+								
Участок 1.2 (МКД)	1(2 этап)				+						
Участок 1.5 (Торговый объект)	1 (3 этап)				+						
Участок 1.6 (Территория благоустройства)	1 (4 этап)										+
Участок 1.3 (МКД)	2 (1 этап)						+				
Участок 1.4/1.7 (МКД с пристроенным детским садом на 150 мест)	3										+
Квартал 2											
Участок 2.1 (МКД)	1 (этап 1)	+									
Участок2.3 (МКД)	1 (этап 2)				+						
Участок2.2 (МКД)	2							+			
Участок 2.5 (Детский сад на 240 мест)	2							+			
Участок 2.5 (МКД)	3										+
Квартал 3											
Участок 3.1 (МКД)	1 (1 этап)				+						
Участок 3.4 (МКД)	1 (2 этап)						+				
Участок 3.6 (Территория благоустройства)	1 (3 этап)										+
Участок 3.2 (МКД)	2 (1 этап)					+					
Участок 3.5 (Детский сад на 210 мест)	2 (2 этап)					+					
Участок 3.3(МКД)	3										+
Квартал 4											
Участок 4.1 (МКД)	1										+
Участок 4.2 (Коммерческие объекты)	2										+
Участок 4.3 (УДС)	3										+
Участок 4.4 (Школа на 3 000 мест)	3										+
Квартал 5											
Участок 5.1 (Территория, предназначенная для стоянки транспортных средств)	2										+

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подл.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------



Квартал 6											
Участок 6.1 (Территория, предназначенная для обслуживания жилой застройки и стоянки транспортных средств)	2										+
Участок 6.2 (Объекты инженерной инфраструктуры)	2				+						+
Улично-дорожная сеть											
Участок 1 (УДС)	1										+
Участок 2 (УДС)	2										+
Территория благоустройства											
Участок 1 (БЛГ)	1										+

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата

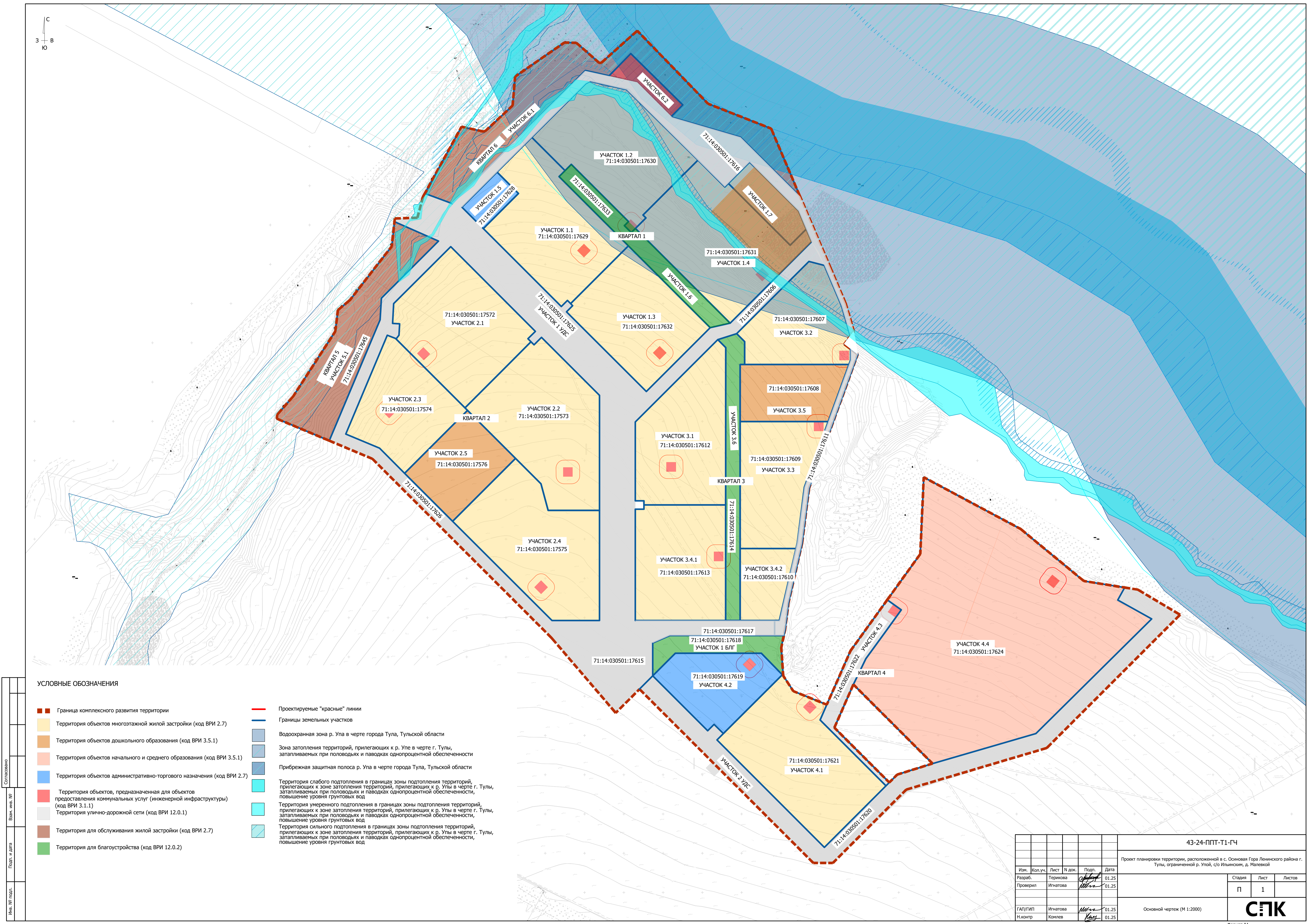
Графическая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист
№док.	Подл.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата

43-24-ППТ.ТЧ					
--------------	--	--	--	--	--





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница комплексного развития территории

Территория объектов многоэтажной жилой застройки (код ВРИ 2.7)

Территория объектов дошкольного образования (код ВРИ 3.5.1)

Территория объектов начального и среднего образования (код ВРИ 3.5.1)

Территория объектов административно-торгового назначения (код ВРИ 2.7)

Территория объектов, предназначенная для объектов предоставления коммунальных услуг (инженерной инфраструктуры) (код ВРИ 3.1.1)

Территория улично-дорожной сети (код ВРИ 12.0.1)

Территория для обслуживания жилой застройки (код ВРИ 2.7)

Территория для благоустройства (код ВРИ 12.0.2)
- Проектируемые "красные" линии

Границы земельных участков

Водоохранная зона р. Упы в черте города Тула, Тульской области

Зона затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затопляемых при паводках однопроцентной обеспеченности

Прибрежная защитная полоса р. Упы в черте города Тула, Тульской области

Территория слабого подтопления в границах зоны подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затопляемых при паводках однопроцентной обеспеченности, повышение уровня грунтовых вод

Территория умеренного подтопления в границах зоны подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затопляемых при паводках однопроцентной обеспеченности, повышение уровня грунтовых вод

Территория сильного подтопления в границах зоны подтопления территорий, прилегающих к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы, затопляемых при паводках однопроцентной обеспеченности, повышение уровня грунтовых вод

						43-24-ППТ-Т1-ГЧ		
						Проект планировки территории, расположенной в с. Осиновая Гора Ленинского района г. Тулы, ограниченной р. Упой, с/о Ильинским, д. Малевкой		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П	Стадия	Лист
Разраб.	Теримова	01.25					П	1
Проверил	Игнатова	01.25						
						Основной чертёж (М 1:2000)		
ГАП/ГИП	Игнатова	01.25				СПК		
Н.контр	Комлев	01.25						









УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - Граница комплексного развития территории
- - Проектируемые "красные" линии
- - Границы земельных участков
- Территория 1 квартала
- Территория 2 квартала
- Территория 3 квартала
- Территория 4 квартала
- Территория 4 квартала (1 этап - школа на 1500 мест и площадки нормативной обеспеченности)
- Территория 4 квартала (2 этап - школа на 1500 мест и площадки нормативной обеспеченности)
- Территория 5 квартала
- Территория 6 квартала
- Территория строительства улично-дорожной сети. Этап 1
- Территория строительства улично-дорожной сети. Этап 2
- Территория благоустройства.

						43-24-ППТ-Т1-ГЧ		
						Проект планировки территории, расположенной в с. Осинная Гора Ленинского района г. Тулы, ограниченной р. Улой, с/о Ильинским, д. Малевкой		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разраб.	Теримова	Игнатова	01.25	01.25	01.25		П	3
Проверил	Игнатова	Комлев	01.25	01.25	01.25	Этапы строительства (М 1:2000)		
ГАП/ГИП	Игнатова	Комлев	01.25	01.25	01.25	Формат А1		
Н.контр	Игнатова	Комлев	01.25	01.25	01.25	Формат А1		