

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ МИХАЛКОВСКАЯ И  
ЗЕМЛЯМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В  
ПРИВОКЗАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТУЛЫ**

**Разработчик:** Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр» (ООО «ВЕДИ»)

**Том 2. Материалы по обоснованию**

Генеральный директор  
ООО «ВЕДИ»



Ю.В. Елисеева

(Подпись, МП)

г. Тула, 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕДИ.кадастр»

**СОСТАВ**  
**проекта планировки территории**

| №<br>п/п | Наименование части              | Кол-во<br>листов | №<br>листа |
|----------|---------------------------------|------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>Материалы по обоснованию</b> | 8                | 3-10       |
| <b>2</b> | <b>Графические материалы</b>    | 8                | 11-18      |

# Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

## 1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

### Пояснительная записка

Проект планировки территории подготовлен для выделения линии градостроительного регулирования по улице Михалковская в Привокзальном районе города Тула.

Задачей настоящей работы является выделение элемента планировочной структуры на территории муниципального образования г.Тула, Привокзальный район, ул.Михалковская.

Проект планировки территории выполнен:

- согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;
- на материалах топографического плана масштаба 1:500, выполненного ООО «ВЕДИ» в мае 2022 года.

Проект планировки территории, подготовленный для выделения линий градостроительного регулирования, на территорию муниципального образования город Тула входит в общую систему проектно-планировочной документации градостроительного развития города Тулы и подчинен общим целям и задачам ее территориального планирования.

Наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми составлен проект планировки территории:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№71:30:020512 от 09.03.2022 г., предоставлена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории с К№71:30:020513 от 24.05.2022 г. № КУВИ-999/2022-548084, предоставлена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области;

## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 01.05.2022 г.);
- Федеральный закон от 03.07.2016 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 и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (ред. от 02.08.2019);
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022 г.);
- Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр) (ред. от 19.12.2019 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 действующей редакции);
- Постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула» от 24.02.2021 г. № 312;
- Постановление администрации города Тула №221 от 06.04.2022 «О внесении изменений и дополнений в постановление администрации города Тулы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула №312 от 24.02.2021»;
- Генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838

## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

(в редакции решений Тульской городской Думы от 25.10.2017 №43/1058, от 12.12.2017 №45/1112, №45/1113, от 31.01.2018 №47/1153, 28.02.2018 №48/1193, 48/1214, от 28.03.2018 №49/1223, №49/1225, от 30.05.2018 №52/1283, 52/1285, от 31.08.2018 №56/1362, от 26.09.2018 №57/1370, №57/1371, №57/1372, №57/1374, №57/1376, №57/1378, №57/1380, №57/1382, от 28.11.2018 №59/1437, №59/1438, от 26.12.2018 №61/1466, №61/1468, от 30.10.2019 №3/22, от 25.12.2019 №6/90, от 23.06.2020 №11/219, от 15.07.2020 №12/237, 12/239, от 23.09.2020 №14/282, от 28.10.2020 №15/324, от 27.01.2021 №19/401, от 28.07.2021 №:25/539, от 30.03.2022 № 34/747);

- Постановление администрации города Тулы от 29.08.2013 г. №2829 "Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Туле";

- Постановление администрации города Тулы от 13.10.2014 г. №3204 "Об утверждении Проекта линий градостроительного регулирования в городе Туле".

- 

### **Планируемые параметры застройки**

Проект планировки подготовлен для выделения элемента планировочной структуры (красной линии), расположенной в кадастровом квартале 71:30:020512 по улице Михалковская в Привокзальном районе города Тулы.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Тула установление красной линии предлагается на территории, расположенной в зоне застройки Ж-1.

Территория проекта планировки ограничена:

- ❖ - с севера– улица Михалковская;
- ❖ - с востока – граница проходит по границе территориальной зоны Ж-1 и ограничена землями общего пользования;

## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

- ❖ - с юга– граница проходит по границе территориальной зоны Ж-1 и ограничена землями общего пользования;
- ❖ - с запада – граница проходит по границе территориальной зоны Ж-1 и ограничена землями общего пользования.

На территории, находящейся в проектируемых границах красных линий отсутствуют коммуникации, дороги и прочие элементы территорий общего пользования.

### Положения о характеристиках планируемого развития территории

Проект планировки территории разработан с целью выделения элемента планировочной структуры, красной линии и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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.

Данная зона выделена для размещения и эксплуатации отдельно стоящих индивидуальных жилых домов.

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

| Виды разрешенного использования   | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
|---|--|
| 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  |
| 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  |  |

## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

|   |        |
|---|--------|
| бытовое обслуживание <*>  | 3.3    |
| дома социального обслуживания   | 3.2.1  |
| оказание социальной помощи населению <*>  | 3.2.2  |
| оказание услуг связи <*>  | 3.2.3  |
| амбулаторно-поликлиническое обслуживание <*>  | 3.4.1  |
| объекты культурно-досуговой деятельности <*>  | 3.6.1  |
| осуществление религиозных обрядов <*>   | 3.7.1  |
| государственное управление <*>  | 3.8.1  |
| амбулаторно 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  |

### Примечание:

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

<\*> Отдельно стоящие объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц 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: предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для индивидуального жилищного строительства, составляют:

- минимальный - 300 кв. м;
- максимальный- 1500 кв. м;

2) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в государственной

## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства в сельской местности, составляют:

- минимальный - 300 кв. м;
- максимальный - 1500 кв. м (для приусадебного земельного участка);
- максимальный - 10000 кв. м (для полевого земельного участка).;

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

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

а) со стороны улицы до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, их хозяйственных построек - не менее 5 м, проезда – не менее 3 м;

б) с иных сторон до индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома – не менее 3 м, до хозяйственных построек – не менее 1 м.

- допускается группировка и блокировка индивидуальных жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований, при этом требования минимальных отступов от границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства на случаи группировки, блокировки не распространяются;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 14 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%;

## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

- 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.

Доступ к земельным участкам, расположенным в границе территории, на которой планируется установление красной линии, осуществляется с улицы Михалковская.

Красная линия сформирована так, чтобы в территорию частной собственности не попали коммуникации общего назначения.

### **Положение об очередности планируемого развития территории**

Проект планировки территории разработан с целью выделения элемента планировочной структуры, выделения красной линии и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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.

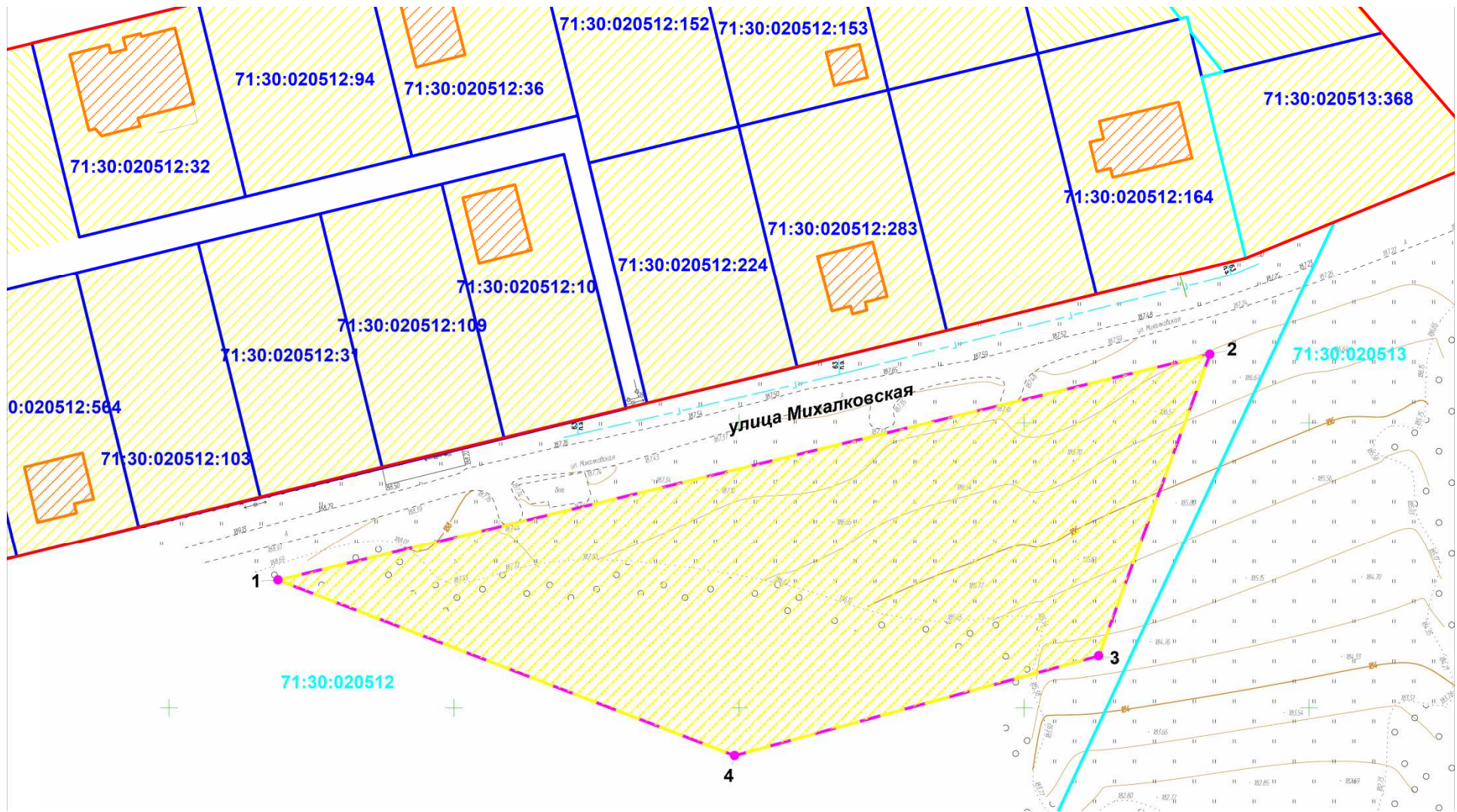
Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.





## Общество с ограниченной ответственностью «ВЕДИ.кадастр»

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

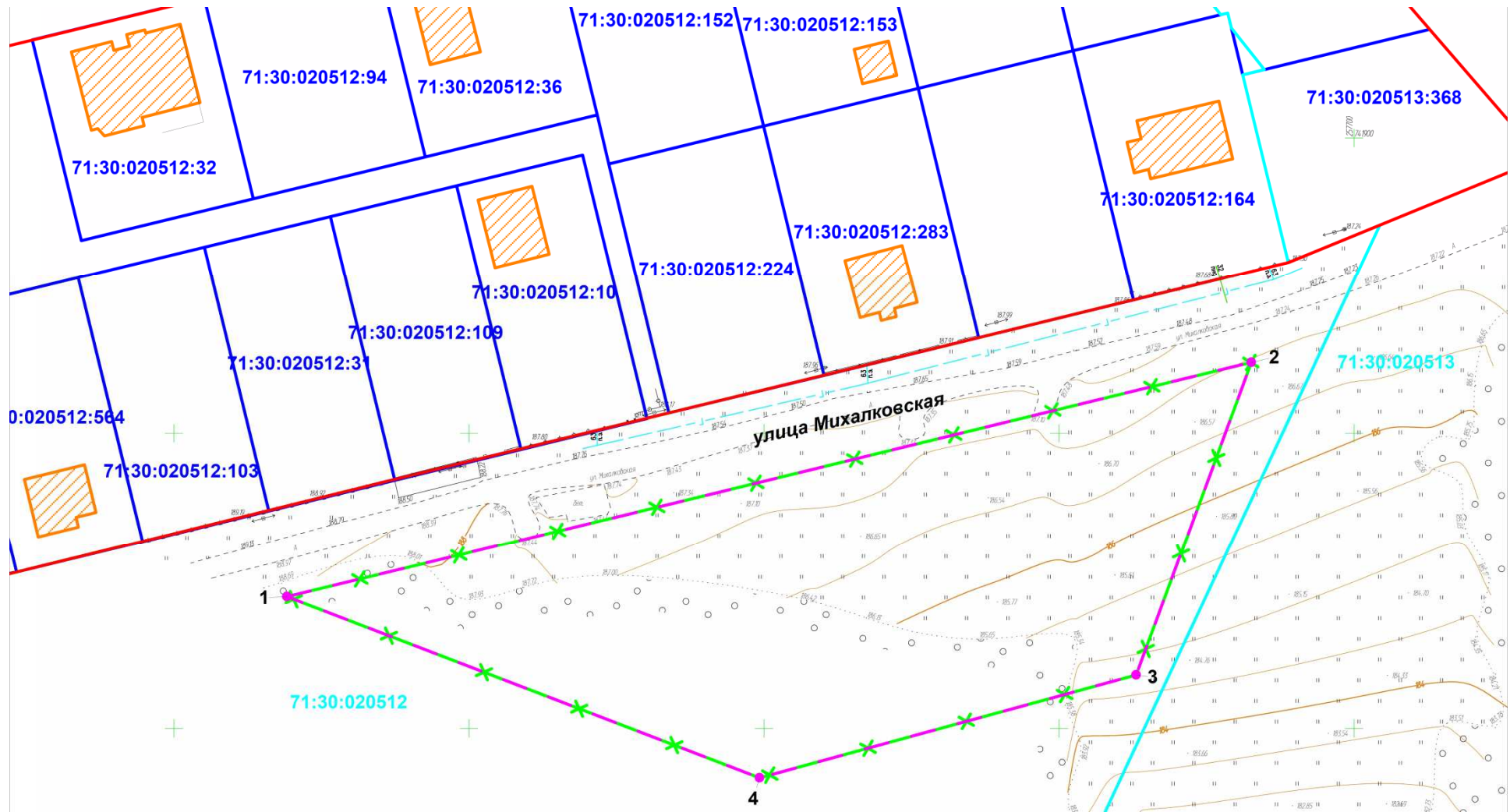
После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

## Чертеж планировки территории



|   |   |  |
|---|---|--|
|  | - | границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН          |
|  | - | зона размещения объектов индивидуального жилищного строительства (Ж-1) |
|  | - | проектируемая красная линия  |
|  | - | существующая красная линия   |

## Основной чертеж



|  |   |   |
|--|---|---|
|  | - | границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН                     |
|  | - | проектируемая красная линия   |
|  | - | граница планируемых элементов планировочной структуры, граница проекта планировки |
|  | - | существующая красная линия  |

Схема размещения планируемой территории на публичной кадастровой карте

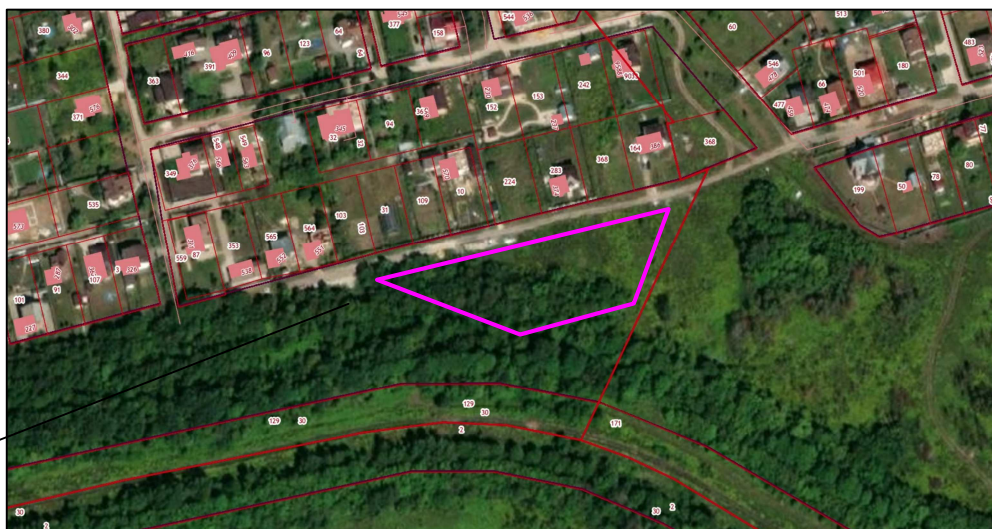
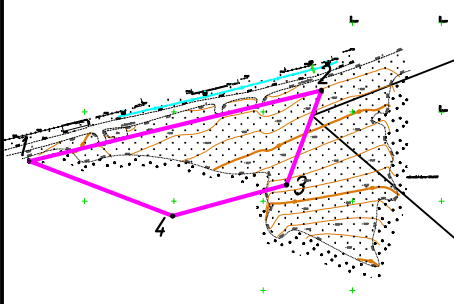
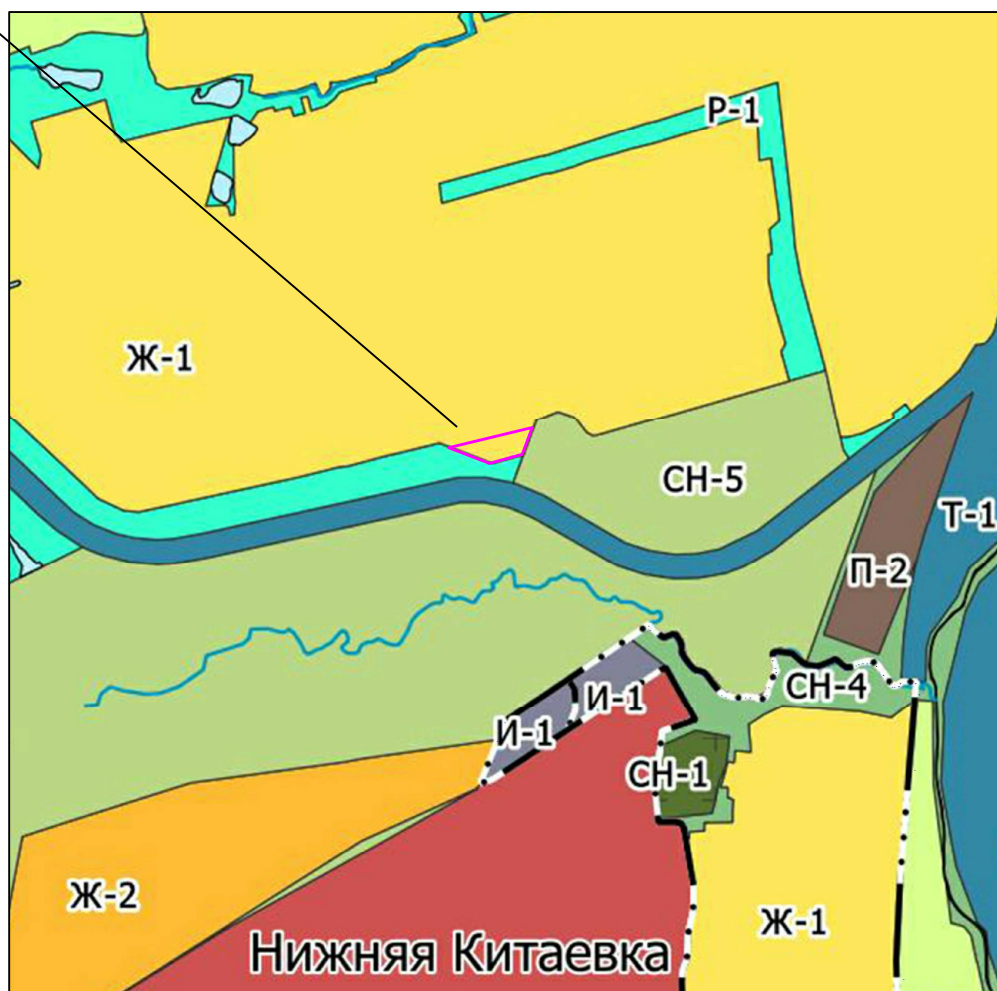
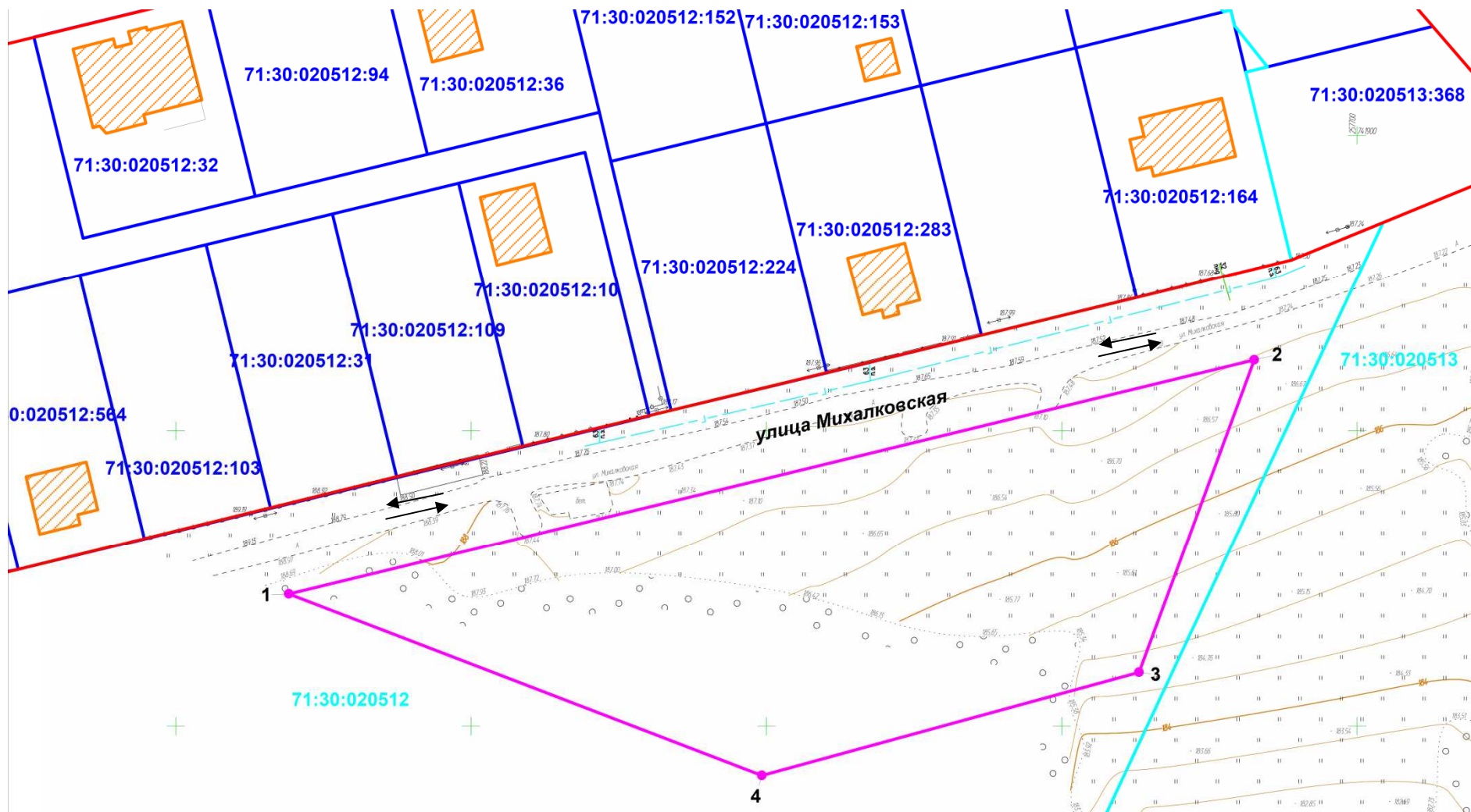




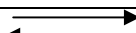


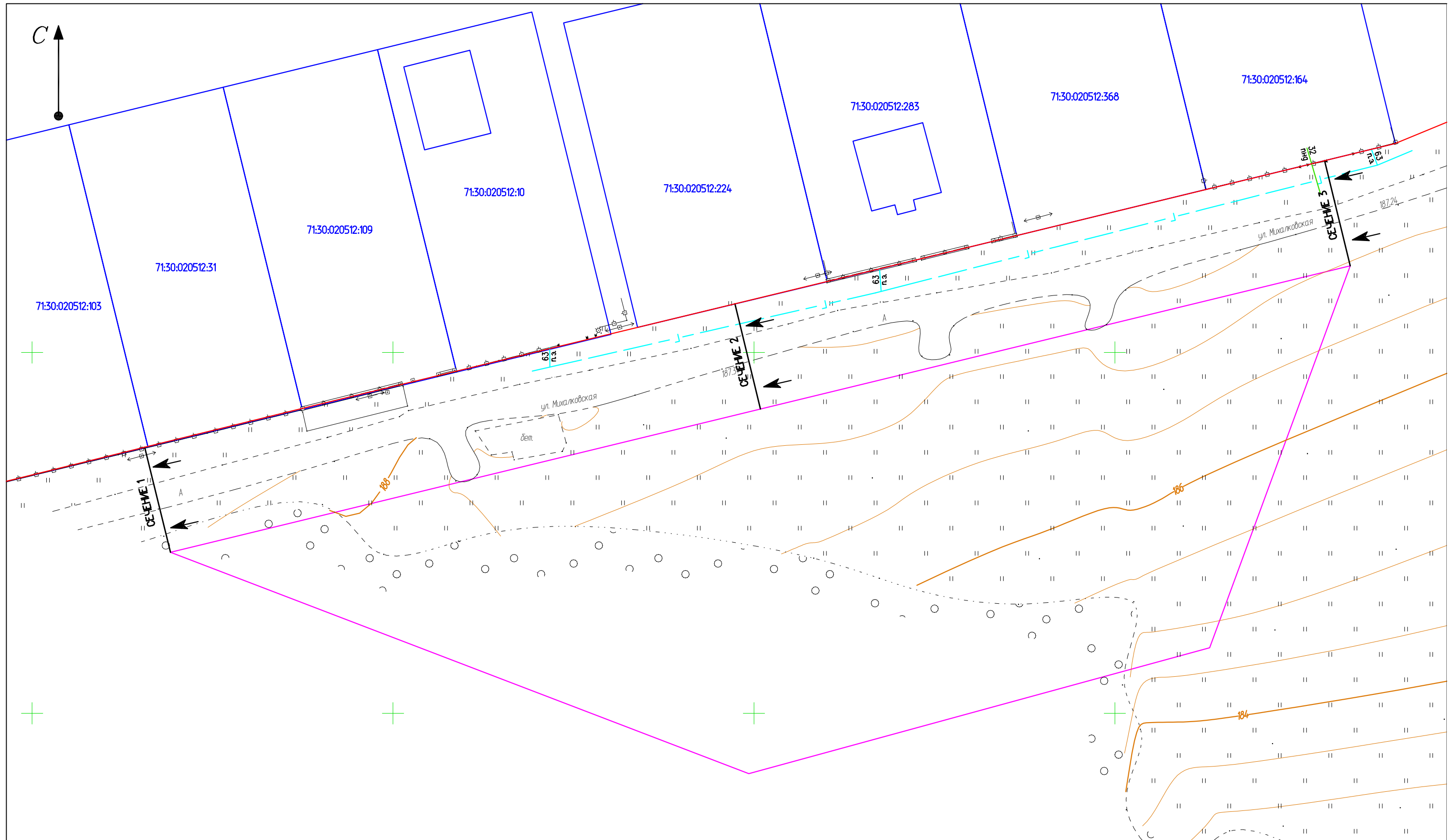
Схема размещения планируемой территории на карте градостроительного зонирования



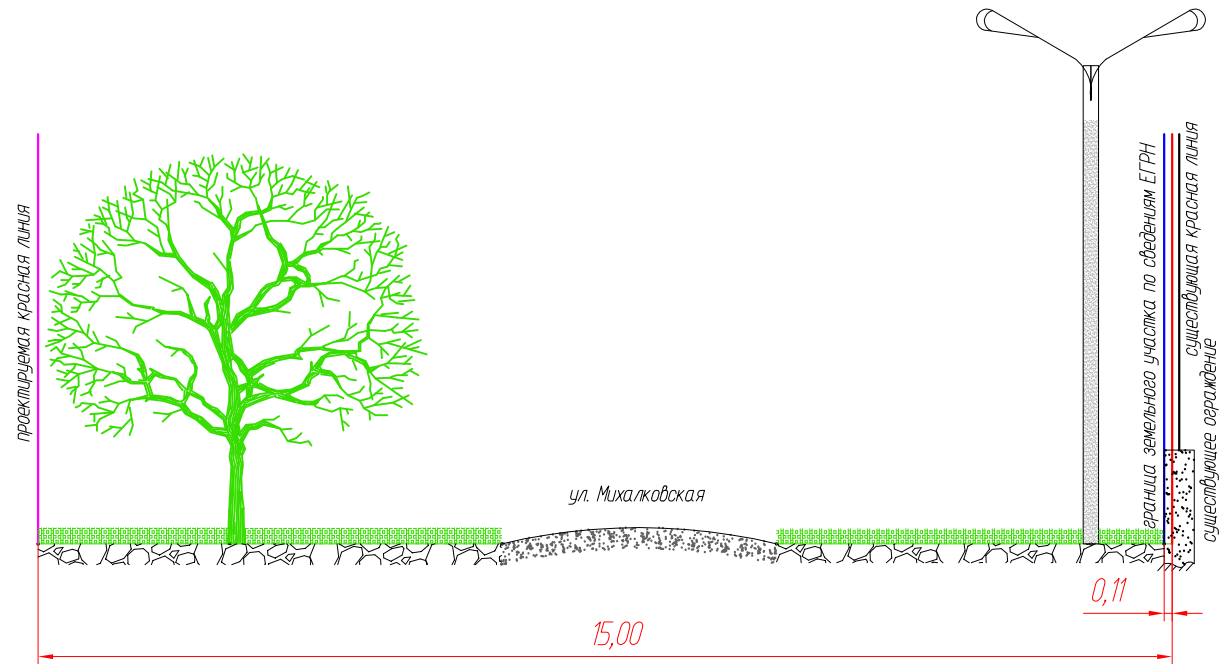
## Схема организации движения транспорта



|   |   |  |
|---|---|--|
|  | - | границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН                  |
|  | - | границы объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН |
|  | - | проектируемая красная линия  |
|  | - | существующая красная линия   |
|  | - | направление движения транспорта  |

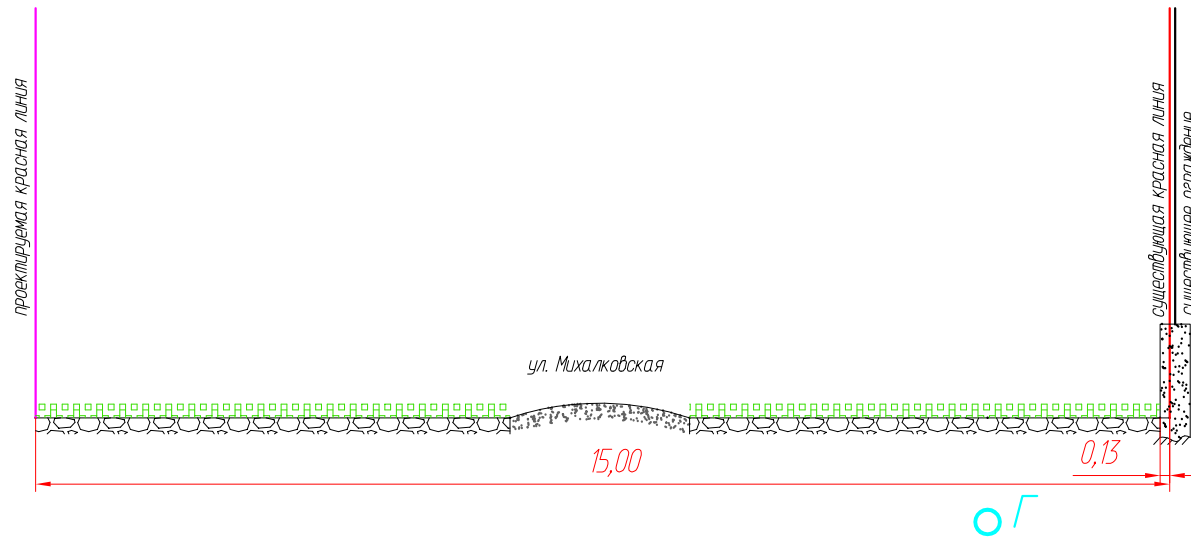


|              |        |                |      |         |         |  |  |      |        |
|--------------|--------|----------------|------|---------|---------|--|--|------|--------|
|              |        |                |      |         |         | ООО "ВЕДИ. кадастр"  |  |      |        |
|              |        |                |      |         |         | г. Тула , Привокзальный район, ул. Михалковская                |  |      |        |
| Изм.         | Колуч. | Лист           | Ндк. | Подпись | Дата    | Заказчик: Долженко Николай Вячеславович                        | Стадия   | Лист | Листов |
|              |        |                |      |         |         |  | Р  | 1    | 1      |
| Ген.Директор |        | Елисеева Ю.В.  |      |         | 08.22г. |  |  |      |        |
| Исполнитель  |        | Горн А.В.      |      |         | 08.22г. |  |  |      |        |
| Проверил     |        | Хайруллин А.Р. |      |         | 08.22г. | Ситуационный план сечений поперечного профиля<br>Масштаб 1:500 | Система координат МСК-71.1<br>Система высот-Балтийская |      |        |
| Вычертил     |        | Горн А.В.      |      |         | 08.22г. |  |  |      |        |



|              |        |                |      |         |          |  |      |        |
|--------------|--------|----------------|------|---------|----------|--|------|--------|
|              |        |                |      |         |          | ООО "ВЕДИ"   |      |        |
|              |        |                |      |         |          | г. Тула , Привокзальный район, ул. Михалковская        |      |        |
| Изм.         | Колуч. | Лист           | Ндк. | Подпись | Дата     |  |      |        |
| Ген.директор |        | Елисеева Ю.В.  |      |         | 08.22 г. | Заказчик: Долженко Николай Вячеславович                |      |        |
| Исполнитель  |        | Горн А.В.      |      |         | 08.22 г. |  |      |        |
| Проверил     |        | Хайруллин А.Р. |      |         | 08.22 г. |  |      |        |
| Вычертил     |        | Горн А.В.      |      |         | 08.22 г. |  |      |        |
|              |        |                |      |         |          | Поперечный профиль<br>сечение 1<br>Масштаб 1:100       |      |        |
|              |        |                |      |         |          | Система координат МСК-71.1<br>Система высот-Балтийская |      |        |
|              |        |                |      |         |          | Стадия   | Лист | Листов |
|              |        |                |      |         |          | Р  | 1    | 3      |





|              |               |                |              |                |             |  |               |  |               |
|--------------|---------------|----------------|--------------|----------------|-------------|--|---------------|--|---------------|
|              |               |                |              |                |             | ООО "ВЕДИ"                                       |               |  |               |
|              |               |                |              |                |             | г. Тула , Привокзальный район, ул. Михалковская  |               |  |               |
| <i>Изм.</i>  | <i>Колуч.</i> | <i>Лист</i>    | <i>Лодж.</i> | <i>Подпись</i> | <i>Дата</i> | Заказчик: Долженко Николай Вячеславович          | <i>Стадия</i> | <i>Лист</i>  | <i>Листов</i> |
| Ген.директор |               | Елисеева Ю.В.  |              |                | 08.22 г.    |  | Р             | 3  | 3             |
| Исполнитель  |               | Горн А.В.      |              |                | 08.22 г.    |  |               |  |               |
| Проверил     |               | Хайруллин А.Р. |              |                | 08.22 г.    |  |               |  |               |
| Вычертил     |               | Горн А.В.      |              |                | 08.22 г.    |  |               |  |               |
|              |               |                |              |                |             | Поперечный профиль<br>сечение 3<br>Масштаб 1:100 |               | Система координат МСК-71.1<br>Система высот-Балтийская |               |