

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 «Легенда», расположенного
по адресу: ул.Маршала Полубоярова
в Привокзальном районе г. Тулы**

ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

590-55-20/20-ППТ



Общество с ограниченной ответственностью
«АЛЬЯНС-ПРОЕКТ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
жилого комплекса «Легенда», расположенного
по адресу: ул.Маршала Полубоярова
в Привокзальном районе г. Тулы.**

ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

590-55-20/20-ППТ

Генеральный директор

М.А. Лыков

Главный инженер проекта

Н.Н. Хандожко



2020

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

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документа
	Пояснительная записка
Графические материалы	
1	Схема расположения участка проектирования. Ситуационная схема
2	Схема расположения участка проектирования на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО г. Тула
3	Схема расположения участка проектирования на карте функционального зонирования Генерального плана МО г. Тула
4	Схема расположения участка проектирования в сложившейся инфраструктуре района
5	Опорный план и схема зон с особыми условиями использования территории М 1:2000
6	Схема планировочной организации квартала М 1:2000
7	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000
8	Разбивочный план М 1:2000
9	Схема организации рельефа М 1:2000
10	Сводный план инженерных сетей М 1:2000
11	План типового этажа типовой секции №1
12	План типового этажа типовой секции №2
13	Видовая перспектива
14	Видовая перспектива
15	Видовая перспектива

Согласовано			
-------------	--	--	--

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

590-55-20/20-ППТ					
изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				Ганина	
				Хандожко	
				Зинин	
				Материалы по обоснованию	
		Стадия	Лист	Листов	
			1		
АЛЬЯНС-ПРОЕКТ					

Введение

Проект планировки территории жилого комплекса «Легенда», расположенного по адресу: ул. Маршала Полубоярова в Привокзальном районе г. Тула выполнен в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком.

Основными материалами при разработке проекта планировки территории были приняты:

- Генеральный план МО г. Тула;
- Правила землепользования и застройки МО г. Тула;
- Топографическая съемка земельного участка выполнена в 2018 году.

Система координат МСК 71.1, система высот – Балтийская.

Проект планировки разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12. 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ;
- Законом Тульской области от 29.12.2006 №785-ЗТО «О градостроительной деятельности в Тульской области»;
- Решение Тульской городской думы от 23.12.15 № 19/503 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
- Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. №7-ФЗ;
- Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ;

Проект планировки относится к градостроительной документации, разрабатываемой на основе и в развитие положений генерального плана. Цель разработки проекта планировки – установление границ земельных участков, размещение объектов капитального строительства и линейных объектов.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	590-55-20/20-ППТ	Лист
										2

температуры наблюдался в июле 1938 года и достигал 38°. Годовая амплитуда абсолютных температур составляет 80°.

Снежный покров. Первый снежный покров появляется в октябре, устойчивый - образуется в начале декабря. Самая ранняя дата его образования - конец октября, поздняя - 27 января. Наибольшая высота снежного покрова, 45-51см, наблюдается в конце февраля и первой декаде марта. Продолжительность залегания снежного покрова составляет 130 дней. Средняя дата разрушения устойчивого снежного покрова отмечается 30 марта, а его схода - 9 апреля.

К началу снеготаяния в снеге накапливаются наибольшие запасы воды, в среднем 50-60 мм.

Средняя величина наибольших запасов воды в снеге - 76 мм.

Промерзание почвы начинается в ноябре и наибольшей величины достигает в феврале-марте (данные приводятся ниже в таблице).

Х I	Х II	I	II	II I	Из максимальных на зиму		
					сре дня	наимень шая	наиболь шая
1 5	35	5 6	6 9	7 0	72	26	142

Ветер. Осенью и зимой преобладают юго-западные ветры. В теплое время года увеличивается повторяемость ветров северо-западных, северных и северо-восточных румбов. В среднем за год преобладают западные ветры.

Среднегодовая скорость ветра составляет 3,6 м/сек. Наибольшая скорость ветра наблюдается зимой и в начале весны, наименьшая - летом.

Осадки. Территория Тульской области относится к зоне достаточного увлажнения. Средняя многолетняя сумма осадков составляет 585 мм.

В течение года осадки распределяются неравномерно. Большая их часть (более 70%) выпадает в теплый период года с апреля по октябрь.

В среднемноголетнем варианте максимальное месячное количество осадков наблюдается в июле - 80 мм, минимальное в феврале - 30 мм.

Осадки летнего периода часто носят ливневой характер. Сухие периоды, как правило, прерываются ливнями значительной интенсивности, вызывающими большие разрушения почвенного покрова. С декабря по март преимущественно твердые осадки.

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

						590-55-20/20-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		5

2. Параметры планируемого развития территории

2.1. Проектные предложения

В настоящее время на участке, планируемом для размещения микрорайона, отсутствуют объекты капитального строительства.

На участке планируется разместить жилой комплекс, включающий 4 25-этажных, 2 18-этажных и 4 16-этажных жилых дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями, инженерные сооружения (трансформаторные подстанции, котельную) и объект обслуживания (1 детский сад на 185 мест).

Строительство жилого микрорайона будет осуществляться последовательно, без привязки к нумерации объектов по генплану.

Основные технико-экономические показатели:

№ по ГП	Объекты	Кол-во зданий	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	В т.ч. площадь встроенных и пристроенных общественных помещений	Общая площадь квартир, м ²	Площадь квартир, м ²	Кол-во человек	Кол-во квартир
1	18-этажный жилой дом	1	18	836	14924,24	-	9850	9518,41	317	234
2	25-этажный жилой дом	1	25	768	19242,42	-	12700	12272,47	409	249
3	25-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, 18-этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, пристроенные нежилые помещения	3	25, 18, 1	2567	33863,64+ 1163 (площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений) =35026,64	1163	22350	21597,61	720	478
4	25-этажный жилой дом	1	25	768	19242,42	-	12700	12272,47	409	249
5	16-этажный жилой дом	1	16	836	13257,57	-	8750	8455,44	282	207

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	590-55-20/20-ППТ	Лист
							6

2.2. Описание и обоснование планировочной организации участка, планируемого для размещения объектов капитального строительства

1) Расчет числа жителей

Расчёт в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Тула N 19/503 (с изменениями на 25 декабря 2019 года). В соответствии с табл. №1.1 (в ред. решения Тульской городской Думы от 26.09.2018 N 57/1384) норма жилищной обеспеченности для жилья стандартного класса комфортности составляет 30 м.кв./чел.

Площадь квартир проектируемых жилых зданий – 84844,30 м.кв.

Средняя жилищная обеспеченность - 30м²/чел (расчетная).

$84844,30/30=2828$ чел.

В т.ч, в соответствии с табл. №4, для г. Тулы за 2020г., расчётное количество школьников – 120 чел. на 1000 жителей;
дошкольников – 65 чел. на 1000 жителей.

Итого на микрорайон:

Общее количество жителей – 2828

Школьников – 339

Дошкольников – 184

2) Расчет допустимого уровня обеспеченности объектами обслуживания

Для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности на территории жилого района настоящим проектом планировки предусмотрено размещение предприятий и учреждений повседневного (приближенного) обслуживания, административно-бытовых и коммунально-хозяйственных учреждений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Тула N 19/503 (с изменениями на 25 декабря 2019 года), табл. №4.

Настоящим проектом на территории жилого района предусмотрено размещение следующего состава объектов обслуживания:

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. № подл.	590-55-20/20-ППТ	Лист
										10

Наименование предприятия обслуживания	Нормативное количество	Требуемое по проекту количество	Размер земельного участка (требуемый)
Дошкольные образовательные учреждения	65 чел. на 1000 жителей	184 мест, объект: детский сад на 185 мест	На свободных территориях при вместимости более 100 мест – 40 м.кв. на место. 40*185=7400 м.кв.
Общеобразовательные школы	120 чел. на 1000 жителей	339 мест	Места обеспечены в центре образования №43,44
Магазины продовольственных товаров	209 кв.м торговой площади на 1000 жителей	591 кв.м торговой площади	0,02 - 0,08 га на 100 кв. м торговой площади (возможно встроенно-пристроенный)
Магазины непродовольственных товаров	476 кв.м торговой площади на 1000 жителей	1346 кв.м торговой площади	0,02 - 0,08 га на 100 кв. м торговой площади (возможно встроенно-пристроенный)
Предприятия общественного питания	40 посадочных мест на 1000 жителей	113 посадочных мест	га на 100 мест: до 50 мест - 0,2 - 0,25 га; от 50 до 150 мест - 0,2 - 0,15

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

доступности, в соответствии с таблицей N 6 (1000м для объектов физической культуры и спорта в зоне застройки многоквартирными жилыми домами).

- для хозяйственных целей 0,15 x 2828= 424,2 м².

- для установки мусоросборников 0,03 x 2828 = 84,84 м².

Запроектированные площадки соответствуют расчетным показателям.

4) Расчет количества парковочных мест:

Расчёт выполнен с обеспечением нормативного количества машино-мест на основании нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 25 декабря 2019 года).

В соответствии с таблицей 8.1 (в ред. решения Тульской городской Думы от 24.07.2019 N 71/1650) для жилья стандартного уровня комфортности при размещении новой жилой застройки требуется 0,84 м/м на 1 квартиру.

На 1870 квартир требуется 1571 м/м.

В соответствии с таблицей. N 9 (в ред. решения Тульской городской Думы от 20.12.2017 N 46/1145) для здания магазина (объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)

Требуется 1 машино-место на 50 м.кв. общей площади.

Для встроенных и пристроенных помещений общественного назначения площадью 1163 м.кв. требуется 23 м-мест.

Итого требуется: 1571+23=1594

Проектом предусмотрено размещение 1837 м/м (в т.ч. 10% мест для инвалидов и расчётное количество мест по СП 59.13300 размерами 3,6x6,0м для МГН – под каждую очередь строительства) на прилегающей территории в границах участков очередей жилья.

В соответствии с 4.6. нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 27 ноября 2019 года) при строительстве общеобразовательных школьных и дошкольных

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	590-55-20/20-ППТ	Лист 14

учреждений необходимо предусматривать гостевые кратковременные стоянки в расчете (машино-мест/чел.):

дошкольные учреждения - 8% от проектной емкости.

$185 \times 0,08 = 15$ гостевых машино-мест требуется.

Проектом предусмотрено 16 гостевых машино-мест на участке территории общего пользования в обустраиваемом кармане на газонной решётке вдоль проезжей части улицы.

Сведения об обеспеченности транспортной инфраструктурой к земельному участку, на котором планируется строительство:

Подъезд к земельному участку осуществляется с ул. Маршала Полубоярова.

5) Расчет количества мусорных контейнеров.

Для сбора мусора предусмотрены контейнеры, расположенные на участке застройки на нормативном расстоянии от жилых зданий. Планируется ежедневный вывоз мусора автотранспортом специализированного автохозяйства.

Расчет количества контейнеров в соответствии с СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение М):

-на 1 человека в год 1400-1500 л в год

-на 2828 человек:

$2828 \times 1500 = 4\,242\,000$ л/год:365= 11 621,9 л/день= 11,62 м³/день

Один типовой мусороконтейнер 1,0x1,0x1,5 вмещает 1,50 м³ отходов.

Необходимо:

$11,62/1,50 = 7,7$ мусороконтейнера

В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» вывоз мусора планируется в теплое время года (при температуре выше +5°С) - ежедневно, в холодное время года (при температуре ниже -5°С) - один раз в трое суток.

$11,62 \times 3 = 34,86$ м³

Необходимо: $34,86/1,50 = 23,24$ мусороконтейнеров.

Проектом предусмотрена площадки для 24-х мусорных контейнеров (суммарно на микрорайон).

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			590-55-20/20-ППТ							15
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Мусорные контейнеры, расположены на нормативном расстоянии от проектируемой застройки и площадок (20м).

Планируется вывоз мусора автотранспортом специализированного автохозяйства по договору с администрацией района на городскую свалку.

6) Расчет площади озеленения.

В соответствии с табл. N 2 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула (с изменениями на 25 декабря 2019 года) площадь озелененной территории кварталов многоквартирной застройки жилого района принята не менее 6,5 м²/чел в границах квартала (микрорайона).

требуемая площадь озеленения: 2828х 6,5 м²= 18382 м².

Согласно п. 7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки.

С западной стороны микрорайона расположена рекреационная зона у микрорайона «Петровский» - благоустроенный сквер, с южной стороны – парк Победы.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Показатели	Количество
Баланс территории в границах участка проектирования очередей строительства жилья	
Площадь участка (га)	106512,65
Площадь застройки (м ²)	7379
Площадь покрытий (м ²)	58155,71
Площадь озеленения (м ²)	40978,24

Вывод: строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными торгово-офисными помещениями в рассматриваемом квартале не

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

						590-55-20/20-ППТ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

окажет отрицательного влияния на комфорт среды проживания жителей квартала. На рассматриваемом участке площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей соответствует действующим нормативным документам. Количество парковочных мест задано в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и п. 4.5 Нормативов градостроительного проектирования МО город Тула. Количество мусорных контейнеров задано в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест». Требуемая норма озеленения выполняется.

2.3 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Основой транспортной схемы проектируемой территории является транспортная схема, утвержденная в составе Генерального плана МО г. Тула. Проектом планировки территории предусматривается строительство новых проездов.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

590-55-20/20-ППТ					
Лист					
17					

Лист
17

