

ИП Леонов В.П

Проект внесения изменений в проект планировки территории  
в границах квартала в границах ул. Донская, ул. Трудовые резервы,  
Трудовой проезд города Новомосковск Тульской области

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Материалы по обоснованию  
проекта планировки**

ТОМ 2

Директор

Леонов В.П

Новомосковск, 2024

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПЗ (внесение изменений №2)	Лист

## Содержание

№п.п	Наименование	Примечания
1	Положение о размещении объектов капитального строительства	
2	Графические материалы	

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПЗ (внесение изменений №2)

Лист



**Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:**

1. Обеспечение устойчивого развития территории.
2. Установление, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, размеров и границ участков объектов капитального строительства, зеленых насаждений, улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций.
3. Установление параметров развития элементов планировочной структуры.
4. Перераспределение земельного участка под МКД и раздел земельных участков под земли общего пользования.

**2. Характеристика плотности и параметров планируемого развития территории**

Проектируемая территория расположена в границах ул. Трудовые резервы, ул. Донская, Трудовой проезд г. Новомосковска. Проектом предусматривается перераспределение земельного участка под МКД и раздел земельных участков под земли общего пользования.

Площадь территории в границах проектирования – 17,5га.

Коэффициент плотности застройки – 1,14 (норматив 1,2)

Территория в границах проектирования согласно Правилам землепользования и застройки города Новомосковска относится к территориальной зоне Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

**Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

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

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение	2.5

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПЗ (внесение изменений №2)	Лист

	подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега); размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 классификатора	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахер-	3.3

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм. № подл.	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

	ские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев; размещение парков культуры и отдыха; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги; размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения	4.1

	сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2 классификатора; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли; размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имею-	5.1

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

	щих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов); размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях; размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища); размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Земельные участки (территории) общего пользования	<p>Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 классификатора:</p> <p>размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;</p> <p>размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов</p>	12.0
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
Улично-дорожная	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных	12.0.1

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

сеть	дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 классификатора	2.7.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	не подлежат установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	<ul style="list-style-type: none"> <li>– этажность не выше восьми этажей для многоквартирных жилых домов;</li> <li>– для остальных видов объектов не подлежит установлению</li> </ul>
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	в соответствии с ч. 3 ст. 19 Правил
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>– расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами в первых этажах – не менее 5 м от красных линий;</li> <li>– расстояние от многоквартирного жилого дома со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания допускается размещать без отступа от красной линии;</li> <li>– для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией);</li> <li>– размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании;</li> <li>– расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;</li> <li>– допускается блокировка жилых домов на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований</li> </ul>

Изм. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

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

### **3. Характеристика развития транспортного и инженерно-технического обеспечения планируемой территории.**

#### **Улично-дорожная сеть**

Улично-дорожная сеть запроектирована таким образом, что обеспечить автономные подъезды по землям общего пользования к существующим участкам, предназначенным для строительства объектов жилого и общественного назначения. Отвод поверхностных вод по поверхностям с твердым покрытием по уклону проезжей части.

#### **Инженерные коммуникации**

##### **Водоснабжение**

Общий объем водопотребления определить рабочим проектом.

Система водоснабжения принята (существующая) закольцованной объединенной хозяйственно-питьевой, противопожарной.

Выбор трассы магистральных сетей произвести с учетом гидрологических, топографических, санитарно-гигиенических и технологических требований.

Длина тупиковых линий, на которых устанавливаются пожарные гидранты, не превышает 200 м.

Кольца магистральной сети равномерно охватывают всю территорию. Пожарные гидранты на сети устанавливаются из расчета пожаротушения зданий и сооружений из одного гидранта в радиусе 150 метров. Пересечения с дорогами осуществляется под углом 90°.

Пожарные гидранты устанавливаются на расстоянии не более 2,5 метров от площадок для стоянки пожарных машин.

Расчетный расход воды на наружное пожаротушение, количество одновременных пожаров для расчета магистральных водопроводных сетей определить по СНиП 2.04.02-84\*, табл. 5,6,7.

##### **Водоотведение (хозяйственно-бытовая канализация)**

Водоотведение территории осуществляется при помощи существующих сетей канализации.

Изм. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						ПЗ (внесение изменений №2)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

### **Теплоснабжение и горячее водоснабжение.**

Теплоснабжение и горячее водоснабжение осуществляется при помощи существующих сетей.

### **Электроснабжение.**

Электроснабжение осуществляется при помощи существующих сетей.

### **Наружное освещение.**

На опорах уличного освещения с подключением к проектируемым ТП.

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПЗ (внесение изменений №2)

Лист

### Технико-экономические показатели

(ул. Молодежная, Трудовой проезд, ул. Трудовые резервы.)

№	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Площадь территории проектирования	га	23,5
2	Количество проектируемых з/у: - под земли общего пользования	шт.	2 2
3	Площадь застройки: - существующая - проектируемая	га	19,5 1,12
4	Коэффициент застройки (норматив 0,4) - существующий - проектируемый	га	0,82 0,15
5	Коэффициент плотности застройки (норматив 1,2) - существующий - проектируемый	га	1,9 3,6
6	Проектная численность населения	чел	2000
7	Плотность населения	чел/га	85

### Технико-экономические показатели

(ул. Донская, Трудовой проезд, ул. Трудовые резервы.)

№	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Площадь территории проектирования	га	17,5
2	Площадь застройки:	га	12,0
3	Коэффициент застройки (норматив 0,4) - существующий	га	0,68
4	Коэффициент плотности застройки (норматив 1,2) - существующий	га	1,14
5	Проектная численность населения	чел	3000

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

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

ПЗ (внесение изменений №2)

Лист

6	Плотность населения	чел/га	171
---	---------------------	--------	-----

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ПЗ (внесение изменений №2)

Лист