

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**КапиталСтройПроект**

---

390035, г. Рязань, ул. Татарская д.43  
Тел.: (4912) 92-86-57, тел./факс: (4912) 22-60-40

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
расположенной по Крутоовражному проезду в  
Привокзальном районе города Тулы

**ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**110 - ППТ**

2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**КапиталСтройПроект**

390035, г. Рязань, ул. Татарская д.43  
Тел.: (4912) 92-86-57, тел./факс: (4912) 22-60-40

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
расположенной по Крутоовражному проезду в  
Привокзальном районе города Тулы

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

*Директор  
Главный инженер проекта*



*Абрамов А.Н.  
Уздан А.Э.*

2025 г.

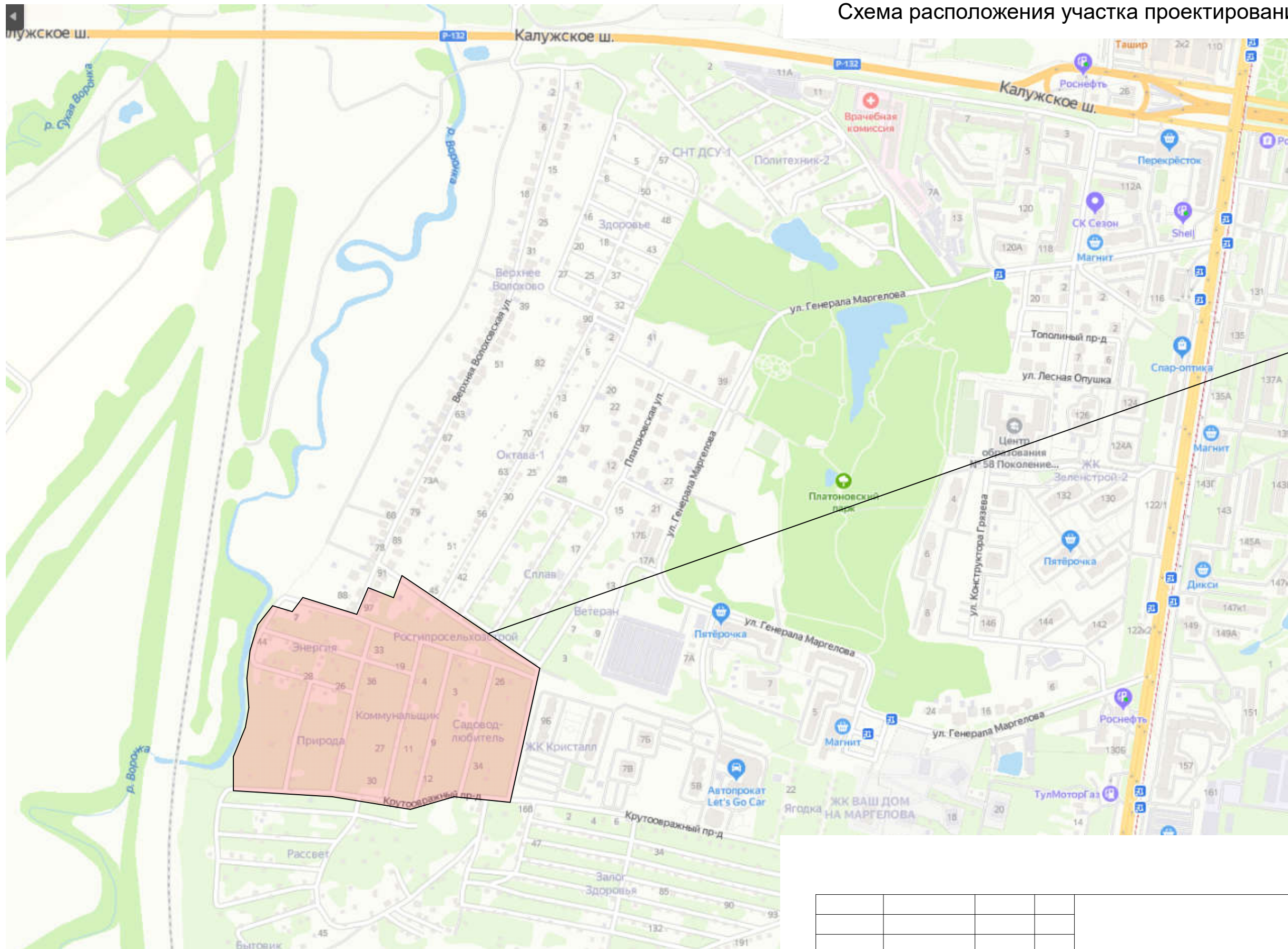
# СОСТАВ ПРОЕКТ

## Состав проектных материалов

№ п/п	Наименование документа
<b>Графические материалы</b>	
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 зон с особыми условиями использования территории
4.	Схема расположения участка проектирования на карте зон охраны объектов культурного наследия» - «Карта границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия»
5.	Границы зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000
6.	Схема застройки с учетом зон с особыми условиями использования территории М 1:1000
7.	Эскиз планировки и объемно-пространственного решения застройки М 1:1000
8.	Схема организации дорожного движения М 1:1000 Поперечные профили улиц М 1:200

Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	110-ППТ	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Уздан				04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном	П	1	
Н. контр.	Уздан				04.25	Том 2. Материалы по обоснованию	ООО «КапиталСтройПроект»		
ГИП	Абрамов				04.25				

Схема расположения участка проектирования. Ситуационная схема.



## Участок проектирования

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N	СОГЛАСОВАНО:			


				110 -ППТ			
ГАП	Уздан А.Э.		04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы			
				Том 2. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
					ППТ	1	
					Схема расположения участка проектирования. Ситуационная схема.		
Н. контр.	Иванов			ООО "КапиталСтройПроект"			



Схема расположения участка проектирования на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО г. Тула (существующее положение)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы
- городского округа
  - территориального округа
  - населенного пункта
- Территориальные зоны
- Ж-1 Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - Ж-2 Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами
  - Ж-3 Ж-3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами
  - Ж-4 Ж-4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами
  - Ж-5 Ж-5 - зона застройки жилыми домами повышенной этажности
  - О-1 О-1 - multifunctional public-business zone
  - О-1-1 О-1-1 - multifunctional public-business zone of city significance
  - О-1-2 О-1-2 - mixed public-residential zone
  - О-2 О-2 - zone of specialized public construction - objects of health care and social protection
  - О-3 О-3 - zone of specialized public construction - objects of education
  - О-4 О-4 - zone of specialized public construction - objects of physical culture and sports
  - О-5 О-5 - zone of historical center
  - П-1 П-1 - industrial zone
  - П-2 П-2 - zone of production objects
  - П-3 П-3 - communal-warehouse zone
  - И-1 И-1 - zone of engineering infrastructure
  - Т-1 Т-1 - zone of transport infrastructure
  - СХ-1-1 СХ-1-1 - zone of agricultural use
  - СХ-1 СХ-1 - zone of agricultural enterprises
  - СХ-2 СХ-2 - zone of gardening and horticulture
  - СХ-2-1 СХ-2-1 - zone of garden associations
  - Р-1 Р-1 - zone of green plantings for common use (parks, squares, boulevards, gardens)
  - Р-1-1 Р-1-1 - zone of urban forests
  - Р-2 Р-2 - zone of recreation and tourism objects
  - СН-1 СН-1 - zone of cemeteries
  - СН-2 СН-2 - zone of storage and disposal of waste
  - СН-3 СН-3 - zone of regime territories
  - СН-4 СН-4 - zone of green territories of special purpose
  - СН-5 СН-5 - zone of special purpose

Участок проектирования



				110 -ППТ		
ГАП	Уздан А.Э.		04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы		
				Том 2. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
					ППТ	2
				Схема расположения участка проектирования на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО г. Тула	ООО "КапиталСтройПроект"	
Н. контр.	Иванов					

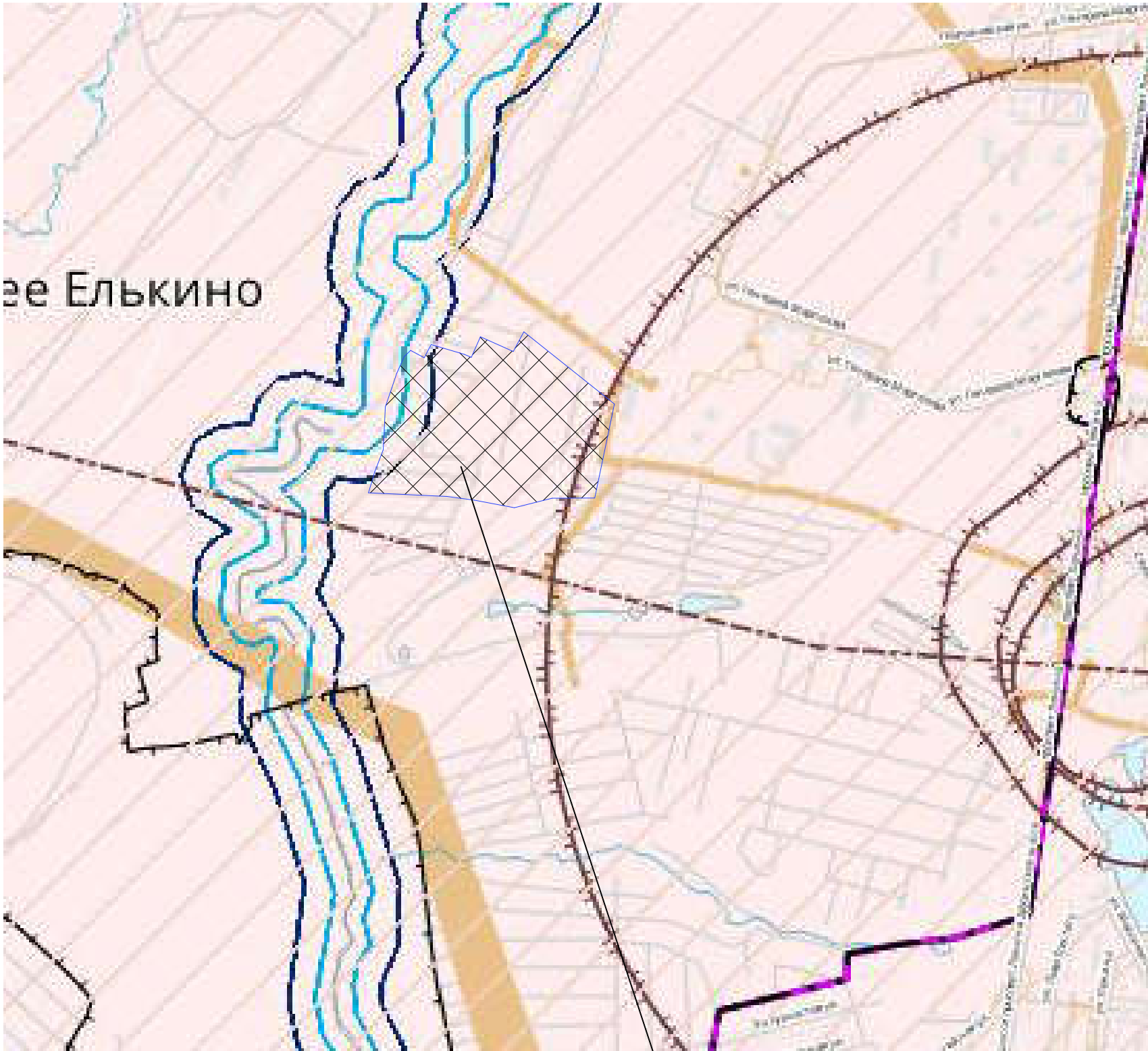
СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Схема расположения участка проектирования на карте зон с особыми условиями использования территории.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- городского округа
- территориального округа

Зоны с особыми условиями использования территории

- санитарно-защитная зона
- охранный зона
- охранный зона пунктов государственной геодезической сети
- охранный зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением
- придорожная полоса
- зона охраны объекта культурного наследия
- водоохранная зона
- прибрежная защитная полоса
- первый пояс ЗСО источника хозяйственно-питьевого водоснабжения
- второй пояс ЗСО источника хозяйственно-питьевого водоснабжения
- третий пояс ЗСО источника хозяйственно-питьевого водоснабжения
- вторая зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны
- третья зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны
- придорожная полоса
- приаэродромная территория
- охранный зона особо охраняемой природной территории
- зона минимальных расстояний от магистрального трубопровода
- зона ограничения застройки радиотехнического объекта


Территории

- сельскохозяйственные угодья
- земли лесного фонда
- земли населенных пунктов

Иные объекты

- улично-дорожная сеть
- здания
- реки

Участок проектирования

				110 -ППТ				
ГАП	Уздан А.Э.		04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы				
				Том 2. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов	
					ППТ	3		
				Схема расположения участка проектирования на карте зон с особыми условиями использования территории.	ООО "КапиталСтройПроект"			
Н. контр.	Иванов							

СОГЛАСОВАНО:

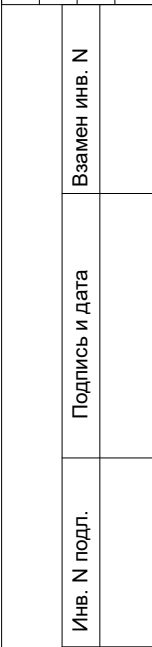
Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



**СОГЛАСОВАНО:**



## Участок проектирования

Границы

- городского округа
- территориального округа

Границы территорий и зоны охраны объектов культурного наследия

- зона охраны объекта культурного наследия
- территория объекта культурного наследия

Зоны охраны объекта культурного наследия

"Усадьба писателя Хомякова А.С. "Богучарово"

- ЗОЛ зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ
- ЗРЗ 1 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1
- ЗРЗ 2 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2
- ЗРЗ 3 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3
- ЗРЗ 4 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 4
- ЗРЗ 5 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 5
- ОЗ охранная зона ОЗ

Зоны охраны усадьбы "Обидимо"

- ОЗ охранная зона ОЗ
- ЗРЗ зона строгого регулирования застройки ЗРЗ
- ЗОЛ зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ

Зоны охраны усадьбы Ясная Поляна и её окрестности

- 1.4.5 режим использования территории I
- В.3.37 режим использования территории V
- VII.1.1 режим использования территории VII

Территории

- сельскохозяйственные угодья
- земли лесного фонда
- земли населенных пунктов

Иные объекты

- улично-дорожная сеть
- здания
- реки

Проект зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах центрального ядра исторической части города Тулы

- единая охранная зона ЕОЗ
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-0
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5
- охранная зона ОЗ

Границы действия проектов зон охраны объектов культурного наследия

- в соответствии с Постановлением Правительства Тульской области от 05.03.2018 №79
- в соответствии с Постановлением Правительства Тульской области от 15.03.2017 № 94
- исторический культурный слой Тулы XVI - XVIII века

объектов культурного наследия, расположенных в границах улиц Первомайская, Буддудрина, Каминского и проспекта Ленина

- единая охранная зона ЕОЗ
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4
- Проект зон охраны объектов культурного наследия, утвержденный Постановлением Правительства Тульской области от 17.10.2019 № 492

Проект зон охраны объектов культурного наследия, утвержденный Постановлением Правительства Тульской области от 17.10.2019 № 492


- единая охранная зона ЕОЗ
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-0
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4
- охранная зона ОЗ

Проекты зон охраны памятников истории и культуры г. Тулы, утвержденные Решением Тулоблизпопкома от 07.06.1991 № 8-222, а также объектов культурного наследия, утвержденные Постановлениями Правительства Тульской области от 05.03.2018 № 79, от 08.08.2019 № 351 и от 15.03.2017 № 94

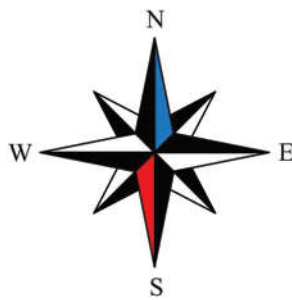
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3
- охранная зона ОЗ
- зона строгого регулирования застройки ЗРЗ-СР
- зона частичного регулирования застройки ЗРЗ-ЧР
- охранные зоны
- исторического рельефа
- охраняемого ландшафта
- зона регулирования застройки ЗРЗ (в соответствии с Постановлением Правительства Тульской области от 08.08.2019 № 351)

Проект зон охраны отдельных объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в городе Туле, утвержденный Постановлением Правительства Тульской области от 20.10.2020 №640

- охранная зона ОЗ
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ

				110 -ППТ		
ГАП	Уздан А.Э.		04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы		
				Том 2. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
					ППТ	4
				Схема расположения участка проектирования на карте зон охраны объектов культурного наследия»-«Карта границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия»	ООО "КапиталСтройПроект"	
Н. контр.	Иванов					





Условные обозначения

- Границы рассматриваемой проектом территории
- Красная линия (проектируемая)
- Существующие Красные линии
- Отменяемая Красная линия
- Границы участков по кадастру (существующие)

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Общественно-деловые зоны

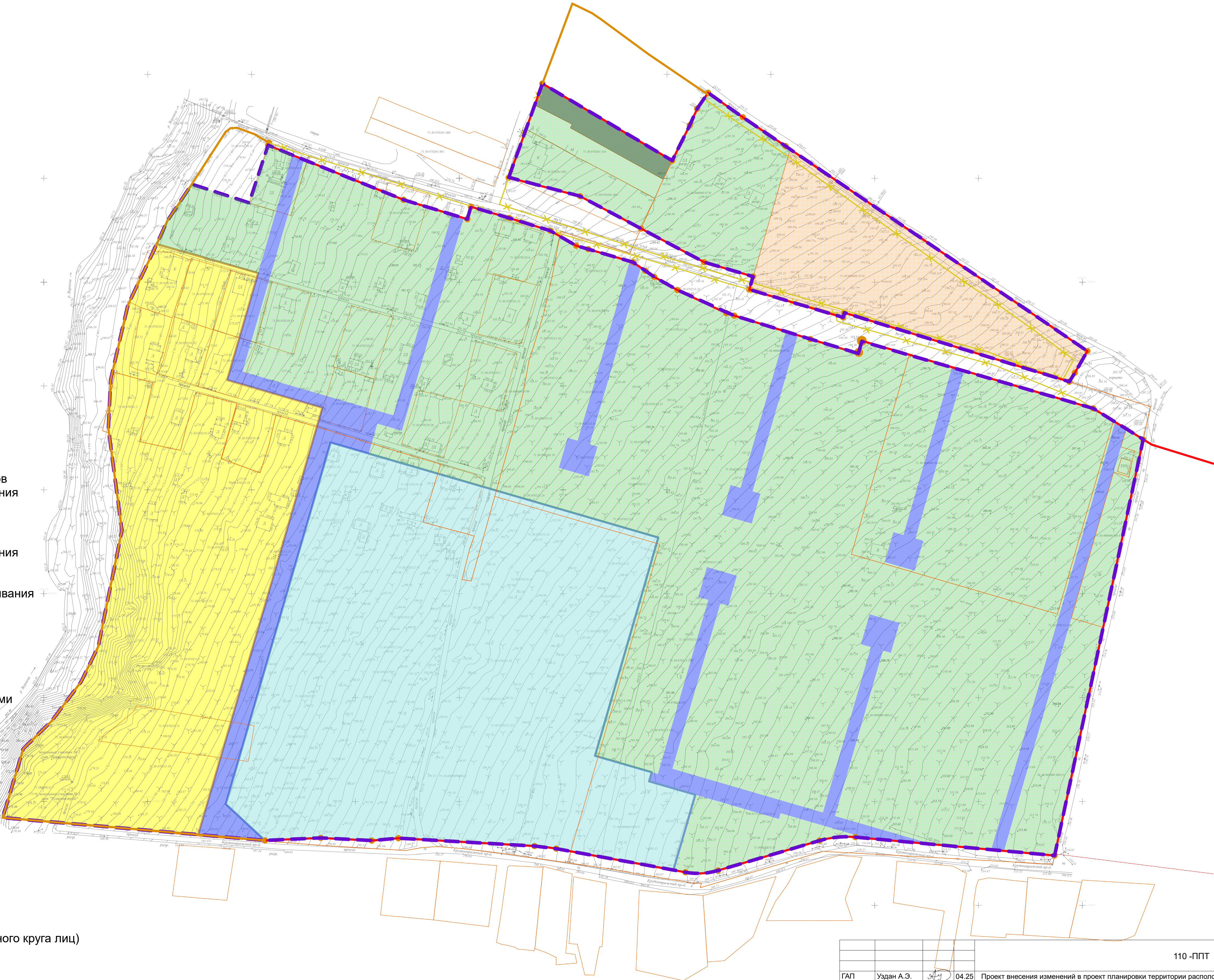
- Зона средних общеобразовательных учреждений и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
- Зона детских дошкольных учреждений и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
- Зона учреждений амбулаторно-поликлинического обслуживания и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания

Жилые зоны

- Зона застройки многоквартирными жилыми домами, объектами инженерной инфраструктуры, размещения мест хранения автотранспорта и элементов улично-дорожной сети
- Зона благоустройства территории и объектов инженерной инфраструктуры для предоставления коммунальных услуг

Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

- Зона размещения объектов улично-дорожной сети, мест хранения автотранспорта, объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания (на зону накладывается сервитут по доступу неограниченного круга лиц)



СОПАСОВАНО:			
Имя, N подл.	Полное и дата	Взамен и № N	

110 -ППТ			
ГАП	Уздан А.Э.	04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы
Том 2. Материалы по обоснованию		Стадия	Лист
		ППТ	5
Границы зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000.		ООО "КапиталСтройПроект"	
Н. контр.	Иванов		



Проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы

Схема застройки с учетом зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

Ведомость жилых и общественных зданий

№ на плане	Наименование	Этажность
1	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
1.1	Подземная автостоянка	2
2	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
2.1	Подземная автостоянка	2
3	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
3.1	Подземная автостоянка	2
4	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
4.1	Подземная автостоянка	2
5	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
5.1	Подземная автостоянка	2
6	Жилой дом	25
7	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
7.1	Подземная автостоянка	2
8	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
8.1	Подземная автостоянка	2
9.1	Детский сад на 280 мест	3
9.2	Детский сад на 260 мест	3
10	Школа на 1100	4
11	Поликлиника	6
12	Жилой дом	25

Условные обозначения

- Границы рассматриваемой проектом территории
- Красная линия (проектируемая)
- ЗООИТ Прибрежная зона
- ЗООИТ Водоохранная зона
- ЗООИТ (охранная зона ВЛ 6кВ)-подлежит выносу
- ЗООИТ Зона ограничения застройки радиотехнического объекта
- Границы участков по кадастру (существующие)

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Общественно-деловые зоны

- Зона средних общеобразовательных учреждений и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
- Зона детских дошкольных учреждений и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
- Зона учреждений амбулаторно-поликлинического обслуживания и объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания

Жилые зоны

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами, объектами инженерной инфраструктуры, размещения мест хранения автотранспорта и элементов улично-дорожной сети
- Зона благоустройства территории и объектов инженерной инфраструктуры для предоставления коммунальных услуг

Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

- Зона размещения объектов улично-дорожной сети, мест хранения автотранспорта, объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания (на зону накладывается сервитут по доступу неограниченного круга лиц)

Проектируемая застройка

- Проектируемые жилые здания
- Проектируемая школа
- Проектируемые детские сады
- Проектируемая поликлиника
- Проектируемые подземные автостоянки



110 -ППТ					
ГАП	Уздан А.Э.	04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы		
Том 2. Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
			ППТ	6	
Схема застройки с учетом зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000.			ООО "КапиталСтройПроект"		
Н. контр.	Иванов				



Проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы

Схема застройки с учетом зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

Ведомость жилых и общественных зданий

№ на плане	Наименование	Этажность
1	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
1.1	Подземная автостоянка	2
2	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
2.1	Подземная автостоянка	2
3	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
3.1	Подземная автостоянка	2
4	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
4.1	Подземная автостоянка	2
5	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
5.1	Подземная автостоянка	2
6	Жилой дом	25
7	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
7.1	Подземная автостоянка	2
8	Жилой дом с нежилыми помещениями	25
8.1	Подземная автостоянка	2
9.1	Детский сад на 280 мест	3
9.2	Детский сад на 260 мест	3
10	Школа на 1100	4
11	Поликлиника	6
12	Жилой дом	25

Условные обозначения

- Границы рассматриваемой проектом территории
- Красная линия (проектируемая)
- ЗООИТ Прибрежная зона
- ЗООИТ Водоохранная зона
- ЗООИТ (охранная зона ВЛ 6кВ)-подлежит выносу
- ЗООИТ Зона ограничения застройки радиотехнического объекта
- Границы участков по кадастру (существующие)

Проектируемая застройка

- Проектируемые жилые здания
- Проектируемая школа
- Проектируемые детские сады
- Проектируемая поликлиника
- Проектируемые подземные автостоянки с эксплуатируемой кровлей под благоустройство
- Инженерная инфраструктура
- Проектируемые дороги и проезды
- Проектируемые тротуары
- Озеленение
- Террасы

Остановка общественного транспорта

ООТ

СОПАСОВАНО:

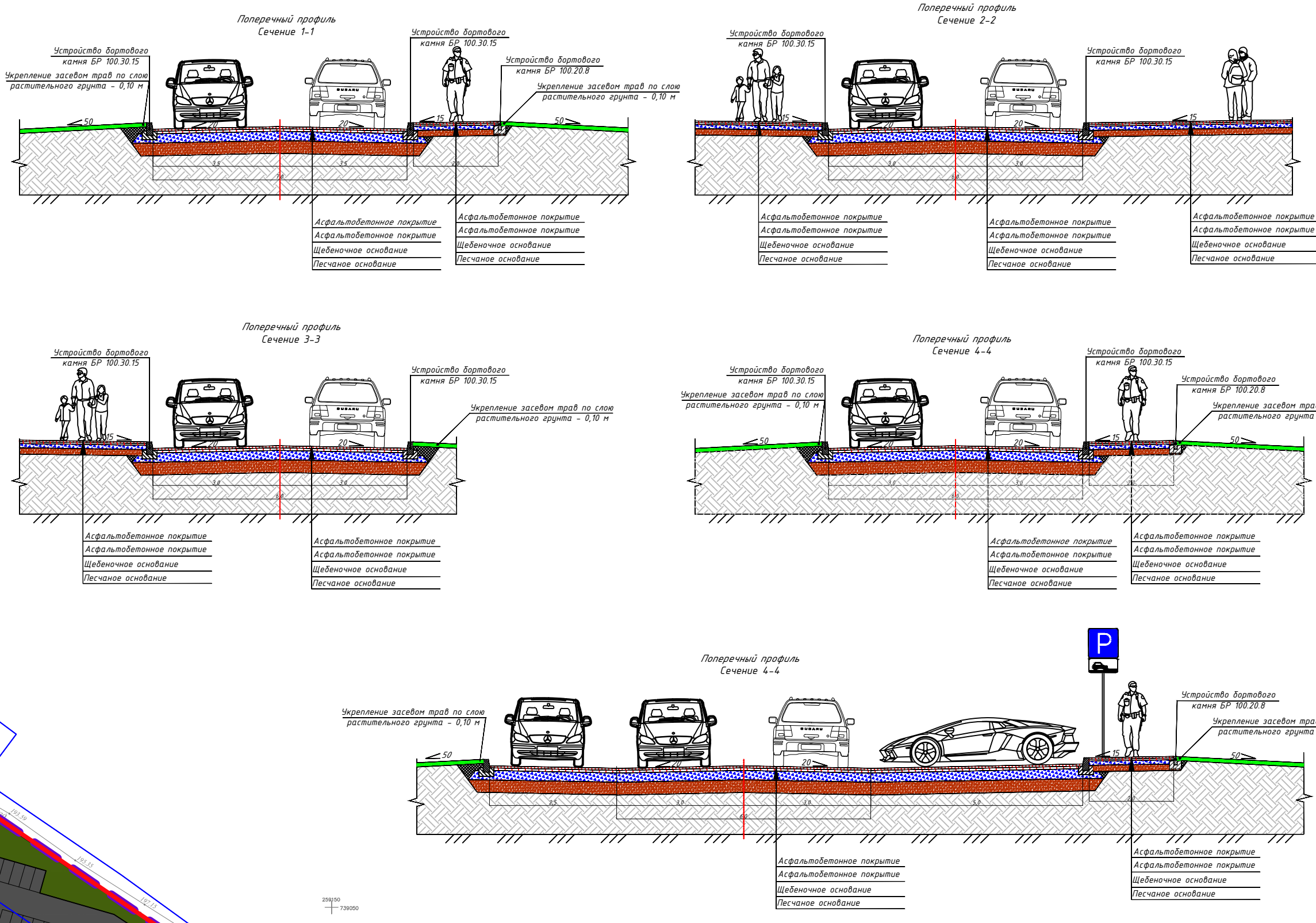
Име. N подл.	Полное и дата	Взам. име. N

ГАП		Уздан А.Э.	04.25	Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы		
Том 2. Материалы по обоснованию				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	7	
Н. контр. Иванов				ООО "КапиталСтройПроект"		




Схема организации дорожного движения  
на территории расположенной  
по Крутоовражному проезду  
в Привокзальном районе города Тулы

Поперечные профили по рассматриваемым  
участкам улично-дорожной сети



Условные обозначения

- Проектное покрытие из асфальтобетона
- Проектная дорожная разметка и ее номер
- Проектная стойка с проектным дорожным знаком
- Припаркованный автомобиль
- Направление движения транспортных средств

					110 -ППТ			
ГАП	Уздан А.Э.		Проект внесения изменений в проект планировки территории расположенной по Крутоовражному проезду в Привокзальном районе города Тулы			Стадия	Лист	Листов
ГИП	Абрамов							
			Том 2. Материалы по обоснованию					
			Схема организации дорожного движения. М 1:1000.			ООО "КапиталСтройПроект"		
Н. контр.	Иванов							