

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО»

Калужская область, г.Таруса, ул.Энгельса,12-А , телефон 2-57-91

Проект планировки и межевания территории
под застройку малоэтажными жилыми домами
в д. Салтыково Тарусского района Калужской области
на ул. Парковой (в районе д. № 14-№ 23)

Главный инженер проекта

Шаршукова О.А.

Главный архитектор проекта

Новикова В.П.

г. Таруса – 2020 г.

					<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 10px;">ППМТ</div>	<i>Лист</i>
						1
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

СОСТАВ ПРОЕКТА

Книга, лист	Наименование, масштаб
Проект планировки и межевания территории	
1. Текстовые материалы	
Утверждаемая часть	
ПЗ 1	Положения о характеристиках планируемого развития территории и межевании
Материалы по обоснованию	
ПЗ 2	Обоснование соответствия планируемых параметров
2. Графические материалы	
Основная часть (утверждаемая)	
1	Чертеж планировки территории (основной чертеж), М 1:2000
1	Проект межевания территории, М 1:2000
2	Чертеж красных линий и линий отступа М 1:2000
Материалы по обоснованию	
1	Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000
2	Схема размещения земельного участка на карте градостроительного зонирования д. Салтыково Тарусского района
3	Схема размещения инженерных сетей. Схема организации транспорта и улично- дорожной сети М 1:2000
3	Схема использования территории в период подготовки ППТ
CD-R	Текстовые и графические материалы проекта (для согласований)

					ППМТ	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Оглавление

Состав проекта	2
Введение	3
1. Характеристика планируемого развития территории и объектов капитального строительства	4
1.1 Зонирование территории	4
1.2 Жилищный фонд и объекты социальной сферы	6
1.3 Инженерная подготовка территории и благоустройство	6
1.4 Инженерно-техническое обеспечение территории	6
1.5 Транспортное обслуживание территории	7
1.6 Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории	7
2. Основные технико-экономические показатели проекта планировки	8
3. Межевание территории	9
3.1 Функционально-планировочный баланс территории	10
3.2 Красные линии и линии регулирования застройки	10
3.3 Координаты вновь сформированных участков	10

ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки и межевания территории площадью 1.28 га под 5 земельных участков с видом разрешенного использования: «Для ведения личного подсобного хозяйства» в районе жилых домов № 14-№ 23 по ул. Парковой в д. Салтыково Тарусского района Калужской области разработан согласно договора № _____ от _____.

Проект выполнен в соответствии с требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

Проект выполнен с целью обоснования оптимальных размеров и определения границ земельных участков, формируемых в соответствии со сложившимися объектами недвижимости, в зависимости от их функционального назначения и местоположения в застройке, а также установление границ участков территорий общего пользования.

Проект межевания территории, расположенной в границах кадастрового квартала 40:20:070401 разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

						Лист
					ППМТ	3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Основанием для разработки проекта планировки является постановление администрации сельского поселения «Село Волковское» от _____ за № _____

Документация выполнена на основе материалов:

- Генерального плана сельского поселения «Село Волковское», утвержденного решением Сельской Думы сельского поселения «Село Волковское» от 03.02.2014 г. за № 02;
 - « Правил землепользования и застройки на территории сельского поселения «Село Волковское» в новой редакции», утвержденных решением Сельской Думы сельского поселения «Село Волковское» от 15.12.2016 г. за № 36 (в актуальной редакции; эл. адрес <https://mo.tarusa.ru/documents/pzz/volkovskoe.pdf>)
 - Топографической основы в М 1 : 500, выполненной ООО «АПБ» в июле 2019г.
- Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Характеристика планируемого развития территории и объектов капитального строительства

1.1. Зонирование территории

Территория проектирования расположена в зоне Ж1 на юго- западной окраине д. Салтыково Тарусского района Калужской области.

Границами планируемого участка являются:

- на севере - ул. Парковая
- на юге и востоке- граница д. Большуново; за границей - участок с KN 40:20:071304:57 (для строительства подъемника и организации трассы для горнолыжного спуска)
- на западе—земли общего пользования (проезд к детскому спортивному лагерю).

Площадь участка планирования составляет – 1.28 га.

По юго-восточной границе населенного пункта проходит сложившаяся пешеходная тропинка. По улице Парковой (на территории планирования) отсыпано щебнем дорожное полотно шириной 4 метра)

На территории в границах проектирования на момент разработки проекта планировки действуют планировочные ограничения:

- а) Участок планирования частично обременен санитарно- защитной зоной скважины (данные с карты градостроительного зонирования д. Салтыково)
- б) охранной зоной газопровода высокого и низкого давления для д. Большуново.

					ППМТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Предельные размеры земельных участков для индивидуальных жилых домов установлены правилами землепользования и застройки СП «Село Волковское» и приведены в таблице 2.

Таблица 2. Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Обозначение	Минимальная площадь ЗУ, (га)			Максимальная площадь ЗУ, (га)			Миним. отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)			Максимальный процент застройки, (%)			Предельное количество этажей/ высота здания, м		
	О	В	У	О	В	У	О	В	У	О	В	У	О	В	У
Ж-1	0,04	0,003	*	050	0,015	*	3	1	1	67	*	*	3/15	2/7	3/15
ОД	0,02	0,005	*	1,5	*	*	3	1	1	70	*	*	3/15	2/7	3/15
П-1	0,10	*	*	0,50	*	*	3	1	1	*	*	*	3/15	2/7	3/15
П-2	0,04	*	*	*	*	*	3	1	1	*	*	*	3/15	2/7	3/15
С-1	0,02	*	*	200,0	*	*	3	1	1	*	*	*	*	*	*
С-2	0,02	*	*	200,0	*	*	3	1	1	*	*	*	3/15	2/7	3/15
С-3	0,05	*	*	0,25	0,04	*	3	1	1	*	*	*	2/9	2/9	2/9
Р-1	0,01	*	*	10,0	*	*	*	1	1	*	*	*	*	*	2/9
Р-2	0,01	*	*	10,0	*	*	*	1	1	*	*	*	*	*	2/9
Р-3	0,01	*	*	10,0	*	*	*	1	1	*	*	*	3/15	2/7	3/15
ОХ-2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ОХ-1															
СН-1	*	*	*	*	*	*	3	1	1	*	*	*	2/9	2/9	2/9
ИТ	0,001	*	*	20,0	*	*	3	1	1	*	*	*	2/9	2/9	2/9
ВТ	*	*	*	*	*	*	3	1	1	*	*	*	*	*	*

Условные обозначения к таблице:

О	– основной вид разрешенного использования
У	– условно разрешенный вид использования
В	– вспомогательный вид разрешенного использования

ЗУ – земельный участок;

ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

					ППМТ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- ***- не подлежат ограничению** (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами)

1.2. Жилищный фонд и объекты социальной защиты.

Проектом планировки на территории размещается 5 индивидуальных жилых домов.

Жилая застройка проектируемой территории будет обладать следующими характеристиками:

- население- 20 человек
- общая площадь жилого фонда- 500 м²
- норма обеспеченности общей площадью жилищного фонда- 25 м²/ чел.

Проектом планировки размещение объектов социального и культурно-бытового назначения не планируется. Население д. Салтыково использует объекты социального и культурно- бытового назначения, расположенные в с. Волковское.

1.3. Инженерная подготовка территории и благоустройство.

Инженерной подготовкой территории предусматриваются следующие мероприятия:

- вертикальная планировка территории на землях общего пользования (улице)
- поверхностный водоотвод.

Для благоустройства территории предлагаются следующие мероприятия:

- озеленение территории;
- организация дорожно- пешеходной сети
- обустройство мест для сбора мусора

1.4. Инженерно-техническое обеспечение территории.

Водоснабжение и водоотведение

В соответствии с исходными данными в д. Салтыково существует центральное водоснабжение от артезианской скважины производительностью 25м³/час. Водопроводная уличная сеть проходит по ул. Парковой на участке планирования.

Центральная канализация отсутствует. Для индивидуальных жилых домов планируется установка малых очистных сооружений типа «БИОКСИ».

Теплоснабжение

Обеспечение теплом и горячим водоснабжением индивидуальных жилых домов планируется от индивидуальных источников водоснабжения.

Газоснабжение

Деревня Салтыково газифицирована. Проект прокладки уличного газопровода низкого давления к планируемым пяти участкам будет разрабатываться дополнительно.

					ППМТ	<i>Лист</i>
						6
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Электроснабжение

Электроснабжение сельского поселения «Село Волковское» производится от подстанции 35/10 кВ «Салтыково», год ввода в эксплуатацию – 1992 г., установленная мощность трансформаторов – 2х2,5 МВА, нагрузка по результатам зимнего замерного дня 15.12.2010 составила – 2,5МВА

Техническое состояние сетей электроснабжения - удовлетворительное.

1.5. Транспортное обслуживание территории.

Доступ к образуемым пяти земельным участкам для ведения личного подсобного хозяйства предусмотрен с существующей ул. Парковой (ширина переменная, от 15 до 12 метров), которая с восточной стороны заканчивается тупиком и разворотной площадкой диаметром 15 метров, а на западе выходит на проезд, ведущий к зоне рекреации. Кроме того в районе домов №№ 14 и 25-24 улица Парковая поворачивает на север в сложившуюся застройку.

Для оптимизации транспортного обслуживания территории предусмотрено расширение дорожного полотна до 6 метров (с учетом отсыпанной щебеночной дороги), соединение вертикального и горизонтального участков улицы и устройство тротуара.

Стоянки личного автотранспорта каждый владелец участка устраивает на своей территории.

1.6. Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории.

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия и сохранения здоровья населения проектом предлагаются следующие мероприятия:

- организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (далее ТБО)
- устройство твердого покрытия дорог, тротуаров, площадок общего пользования
- организация отвода поверхностных вод
- создание системы зеленых насаждений защитного характера

Общее количество ТБО от пяти участков ЛПХ составит 32 м³/год

Проектом предусмотрено место для оборудования площадки для мусорных контейнеров.

					ПППМТ	<i>Лист</i>
						7
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

2. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2020 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
Площадь в границах проектных работ – всего:		м2	12800	8521
1.		Население		
1.1	Численность населения	чел.	24	24
1.2	Плотность населения (средняя)	чел./м2 нормируемый показатель (max 450 чел./га)	-	0,0023 (23 чел./га)
2.		Жилищный фонд		
2.1	Общая площадь жилых домов, всего:	м2 общ. площади	-	500
2.2	Количество квартир	кв.	-	5
2.3	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	-	2
2.4	Средняя жилищная обеспеченность	м2/чел.	-	25
3.				
3.1	Коэффициент застройки	нормируемый показатель 0,67	-	0,06

3. Межевание территории.

Вся территория межевания находится в зоне с разрешенным видом использования: застройка малоэтажными жилыми домами (Ж1).

При межевании земельные участки сформированы с учетом границ земельных участков по материалам инвентаризации и сложившегося землепользования (в части, не противоречащей принятым правилам землепользования и застройки) и в соответствии со сложившимися планировочными ограничениями.

Категория земель – земли поселений.

Индекс территориальной зоны, в которой находится участок:

Ж-1- зона застройки малоэтажными жилыми домами.

					ПППМТ	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Разрешенное использование земельных участков : для ведения личного подсобного хозяйства (градостроительный регламент зоны)- согласно «Правил землепользования и застройки на территории сельского поселения «Село Волковское» в новой редакции», утвержденных решением Сельской Думы сельского поселения «Село Волковское» от 06.02.2018 г. за № 3; (<https://mo.tarusa.ru/documents/pzz/lopertino.pdf>)

3.1 ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Поз.	Наименование территории	Ед. изм.	КОЛ-ВО	%
1	Площадь земельного участка планирования	га	1.28	100
2	Площадь пяти сформированных земельных участков (под ЛПХ)	га	0.8521	66,7
3	Зоны обременения	га	0.0430	3.4
4	Земля общего пользования (ул. Парковая, тропинки, проч.)	га	0.385	29.9

3.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее- линейные объекты);

Проектом планировки красные линии устанавливаются по границе вновь сформированных земельных участков и по границам участков, поставленных на кадастровый учет. Линии регулирования застройки установлены соответствии с ПЗЗ (не менее 3-х метров) (см. таблицу 2 выше).

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка.

3.3 Координаты вновь сформированных участков.

						Лист
					ППМТ	9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Условный номер земельного участка <u>:3У1</u>		
Площадь земельного участка <u>1514м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
1	463770,58	1360259,34
2	463783,90	1360270,93
3	463786,53	1360302,10
4	463738,88	1360307,48
5	463738,74	1360299,09
6	463737,66	1360292,67
1	463770,58	1360259,34

Условный номер земельного участка <u>:3У2</u>		
Площадь земельного участка <u>1500м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
3	463786,53	1360302,10
7	463789,04	1360331,98
8	463728,02	1360334,88
9	463735,99	1360321,92
4	463738,88	1360307,48
3	463786,53	1360302,10

Условный номер земельного участка <u>:3У3</u>		
Площадь земельного участка <u>1502м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
7	463789,04	1360331,98
10	463791,05	1360355,80
11	463716,50	1360355,57
8	463728,02	1360334,88
7	463789,04	1360331,98

					ПППМТ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 3000м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
10	463791,05	1360355,80
12	463792,71	1360391,11
13	463770,76	1360391,46
14	463757,27	1360410,48
15	463717,78	1360379,40
16	463712,20	1360369,48
17	463712,13	1360364,23
11	463716,50	1360355,57
10	463791,05	1360355,80

Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Площадь земельного участка 1005м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
12	463792,71	1360391,11
18	463794,15	1360421,70
19	463789,68	1360433,47
14	463757,27	1360410,48
13	463770,76	1360391,46
12	463792,71	1360391,11

Землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (доступ к объектам инженерной инфраструктуры, которые существовали на момент межевания);
- возможность размещения межевых знаков и геодезических пунктов и подъездов к ним.

Данный проект межевания территории разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий и сооружений при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Гл. архитектор проекта

В.П. Новикова

					ППМТ	Лист
						11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

					<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 10px;">ПТИМТ</div>	<i>Лист</i>
						12
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	