

*Общество с ограниченной ответственностью
«Калужское землеустроительное и проектно-изыскательское
предприятие*

ООО «КАЛУГАЗЕМПРЕДПРИЯТИЕ»

**ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
под компактную жилищную застройку в д.Уланово
Медынского района Калужской области**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

2024 г.

*Общество с ограниченной ответственностью
«Калужское землеустроительное и проектно-изыскательское
предприятие»*

ООО «КАЛУГАЗЕМПРЕДПРИЯТИЕ»

**ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
под компактную жилищную застройку в д.Уланово
Медынского района Калужской области**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Генеральный директор



О.С. Грицай

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документа	стр.
1.	Состав проекта	4
2.	Положение о размещении объекта капитального строительства 1. Размещение объекта капитального строительства 2. Параметры жилищного строительства 3. Характеристики объектов капитального строительства, жилого назначения 4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур 5. Техничко-экономические показатели проекта планировки	5 5 8 11 13
3.	Графические материалы 1. Чертеж красных линий, границ зон размещения объектов капитального строительства	15

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	5-2024-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть
2	5-2024-ППТ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
3	5-2024-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть
4	5-2024-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

						5-2024-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ,
ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНО-
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУР, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

1. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Настоящей проектной документацией предусматривается размещение семидесяти девяти индивидуальных жилых домов в деревне Уланово Медынского района Калужской области.

При определении параметров планируемого жилищного строительства соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные «СП 42.13330.2016. 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).

2. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.

2.1. Параметры застройки индивидуальными жилыми домами.

Проектом планировки территории определены параметры планируемого жилищного строительства и площадь зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов с соблюдением, установленных Правилами землепользования и застройки сельского поселения «Деревня Михеево», предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства индивидуальных жилых домов, расположенных в территориальной зоне Ж-1 (таблица 1).

В соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3м.

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	5-2024-ППТ	Лист 5
------	---------	------	--------	---------	------	------------	-----------

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-1

Таблица 1

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ (кв.м)	Максимальная площадь ЗУ (кв.м)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС (м)	Максимальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей
Основные виды разрешенного использования					
Для индивидуального жилищного строительства	500	3000	3	67	3

Параметры планируемой застройки индивидуальными жилыми домами

Таблица 2

№ индивидуального жилого дома на чертеже	Предельное количество этажей	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1	3	5 (от границ смежных с красными линиями улиц) 3 (от границ смежных с красными линиями проездов)	1500	0,4	0,8
2	3		1500	0,4	0,8
3	3		1500	0,4	0,8
4	3		1500	0,4	0,8
5	3		1500	0,4	0,8
6	3		1500	0,4	0,8
7	3		1500	0,4	0,8
8	3		1500	0,4	0,8
9	3		1500	0,4	0,8
10	3		1500	0,4	0,8
11	3		1500	0,4	0,8
12	3		1500	0,4	0,8
13	3		1500	0,4	0,8
14	3		1500	0,4	0,8
15	3		1500	0,4	0,8
16	3		1500	0,4	0,8
17	3		1500	0,4	0,8

№ индивидуального жилого дома на чертеже	Предельное количество этажей	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
18	3	5 (от границ смежных с красными линиями улиц и проездов) 2 (от границ не смежных с красными линиями улиц и проездов)	1500	0,4	0,8
19	3		1500	0,4	0,8
20	3		1500	0,4	0,8
21	3		1500	0,4	0,8
22	3		1500	0,4	0,8
23	3		1500	0,4	0,8
24	3		1500	0,4	0,8
25	3		1500	0,4	0,8
26	3		1500	0,4	0,8
27	3		1500	0,4	0,8
28	3		1500	0,4	0,8
29	3		1500	0,4	0,8
30	3		1500	0,4	0,8
31	3		1500	0,4	0,8
32	3		1500	0,4	0,8
33	3		1500	0,4	0,8
34	3		1500	0,4	0,8
35	3		1500	0,4	0,8
36	3		1500	0,4	0,8
37	3		1500	0,4	0,8
38	3		1500	0,4	0,8
39	3		1500	0,4	0,8
40	3		1500	0,4	0,8
41	3		1500	0,4	0,8
42	3		1500	0,4	0,8
43	3		1500	0,4	0,8
44	3		1500	0,4	0,8
45	3		1500	0,4	0,8
46	3		1500	0,4	0,8
47	3		1500	0,4	0,8
48	3		1500	0,4	0,8
49	3		1500	0,4	0,8
50	3		1500	0,4	0,8
51	3		1500	0,4	0,8
52	3		1500	0,4	0,8
53	3		1500	0,4	0,8
54	3		1500	0,4	0,8
55	3		1500	0,4	0,8
56	3		1500	0,4	0,8
57	3		1500	0,4	0,8
58	3		1500	0,4	0,8
59	3		1500	0,4	0,8
60	3		1500	0,4	0,8

№ индивидуального жилого дома на чертеже	Предельное количество этажей	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
61	3	5 (от границ смежных с красными линиями улиц) 3 (от границ смежных с красными линиями проездов)	1500	0,4	0,8
62	3		1500	0,4	0,8
63	3		1500	0,4	0,8
64	3		1500	0,4	0,8
65	3		1500	0,4	0,8
66	3		1500	0,4	0,8
67	3		1500	0,4	0,8
68	3		1500	0,4	0,8
69	3		1500	0,4	0,8
70	3		1500	0,4	0,8
71	3		1500	0,4	0,8
72	3		1500	0,4	0,8
73	3		1500	0,4	0,8
74	3		1500	0,4	0,8
75	3		1500	0,4	0,8
76	3		1500	0,4	0,8
77	3		1500	0,4	0,8
78	3		1500	0,4	0,8
79	3		1491	0,4	0,8

2.2. Параметры планируемых объектов образования

На территории проекта планировки не планируется размещение объектов образования. Действующие школы располагаются на расстоянии 4 км от территории проектирования в д.Михеево и в г.Медыни. Доставка детей в школы осуществляется школьными автобусами. Детский сад располагается на расстоянии 2,5 км от территории проектирования в г.Медыни. При расстояниях свыше нормативных организуется транспортное обслуживание (до организации и обратно). Расстояние транспортного обслуживания не должно превышать 30 км в одну сторону.

2.3. Параметры планируемых объектов торговли

На территории проектирования в рамках жилой застройки не планируется строительство объектов торговли и бытового обслуживания населения. Однако, проектом планировки территории предусмотрены пять земельных участков, на которых при необходимости возможно строительство или размещение объектов торговли и бытового обслуживания населения.

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	5-2024-ППТ	Лист
							8

2.4. Параметры планируемых объектов инженерной инфраструктуры и зон планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Параметры установлены согласно техническим регламентам, местным нормативам градостроительного проектирования и Правилами землепользования и застройки сельского поселения «Деревня Михеево».

3. ХАРАКТЕРИСТИ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

3.1. Характеристика планируемых объектов капитального строительства жилого назначения.

Таблица 4

Номер индивидуального жилого дома на чертеже	Предельные размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства ОКС (градостроительные)			Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Максимальная площадь застройки (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м	Максимальная общая площадь зданий (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м
	Предельные размеры ЗУ	Предельное количество этажей	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м					
1	3000	3	5 (от границ смежных с красными линиями улиц) 3 (от границ смежных с красными линиями проездов)	1500	0,4	0,8	600	1200
2	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
3	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
4	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
5	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
6	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
7	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
8	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
9	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
10	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
11	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
12	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
13	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
14	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
15	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
16	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
17	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
18	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
19	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200

Номер индивидуального жилого дома на чертеже	Предельные размеры ЗУ	Предельное количество этажей	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Предельные размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства ОКС (градостроительные)	Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Максимальная площадь застройки (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м	Максимальная общая площадь зданий (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м
20	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
21	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
22	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
23	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
24	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
25	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
26	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
27	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
28	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
29	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
30	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
31	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
32	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
33	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
34	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
35	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
36	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
37	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
38	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
39	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
40	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
41	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
42	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
43	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
44	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
45	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
46	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
47	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
48	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
49	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
50	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
51	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
52	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
53	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
54	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
55	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200
56	3000	3			1500	0,4	0,8	600	1200

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	5-2024-ПШТ	Лист
							10

Номер индивидуального жилого дома на чертеже	Предельные размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства ОКС (градостроительные)			Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Максимальная площадь застройки (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м	Максимальная общая площадь зданий (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м
	Предельные размеры ЗУ	Предельное количество этажей	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м					
57	3000	3	5 (от границ смежных с красными линиями улиц) 3 (от границ смежных с красными линиями проездов)	1500	0,4	0,8	600	1200
58	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
59	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
60	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
61	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
62	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
63	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
64	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
65	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
66	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
67	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
68	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
69	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
70	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
71	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
72	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
73	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
74	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
75	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
76	3000	3		1500	0,4	0,8	600	1200
77	3000	3	1500	0,4	0,8	600	1200	
78	3000	3	1500	0,4	0,8	600	1200	
79	3000	3	1491	0,4	0,8	596	1193	

3.2. Характеристики планируемых объектов общественно-делового назначения.

На территории проектирования не планируется размещение объектов капитального строительства, относящихся к объектам общественно-делового назначения. Проектом планировки территории предусмотрены четыре земельных участка, на которых при необходимости возможно строительство или размещение объектов общественно-делового назначения.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

4.1. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры.

Водоснабжение.

1. Водоснабжение объектов капитального строительства планируется от существующей сети холодного водоснабжения, проходящей по Калужскому шоссе в г.Медыни.
2. Предполагается размещение сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода вдоль проектируемых улиц.

Водоотведение.

Планируется индивидуальное водоотведение объектов капитального строительства. Предполагается размещение сетей ливневой канализации и локальных очистных сооружений (ЛОС).

Теплоснабжение.

Теплоснабжение планируемых объектов капитального строительства – индивидуальное газовое отопление.

Газоснабжение.

1. Точка подключения к газопроводу высокого давления и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.
2. На территории проекта планировки территории планируется размещение сетей газопровода низкого давления вдоль проектируемых улиц.

Электроснабжение.

1. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.
2. Электроснабжение потребителей предполагается выполнить силовым кабелем 0,4 кВ.

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	5-2024-ППТ	Лист 12
------	---------	------	--------	---------	------	------------	------------

4.2. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры.

Таблица 5

Категория дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина проезжей части, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Ширина пешеходной части тротуара, м	Протяженность улично-дорожной сети, м
Улицы в жилой застройке	40	6	2	1,5	3628

Хранение индивидуального автотранспорта жителей планируемых индивидуальных жилых домов осуществляется на территории зон планируемого размещения жилых домов.

4.3. Объекты социальной инфраструктуры.

На территории проектирования не планируется размещение объектов капитального строительства, относящихся к объектам социальной инфраструктуры.

Фельшерско-акушерский пункт (ФАП) располагается в пределах границ сельского поселения в д.Михеево на расстоянии 4 км от территории проектирования с пешеходно-транспортной доступностью не более 60 мин.

При необходимости возможно строительство или размещение объектов социальной инфраструктуры на земельных участках свободных от жилой застройки, предусмотренных проектом планировки территории.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

Технико-экономические показатели проекта планировки территории под компактную жилищную застройку в д.Уланово Медынского района Калужской области представлены в таблице 6.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Един. измерения	Значение
1	Площадь территории проектирования	кв.м	250146
2	Площадь территории:		
2.1	жилой застройки, в том числе	кв.м	118491
2.2.1	индивидуальных жилых домов	кв.м	118491
2.2	застройки объектами инженерной и транспортной инфраструктуры	кв.м	113655
2.3	озеленения и благоустройства	кв.м	18000

Графические материалы



Каталог координат УКЛ-1

№ Точки	X	Y
1	478102.06	1276340.71
2	478150.83	1276329.70
3	478263.13	1276827.19
4	478214.36	1276838.20

Каталог координат УКЛ-2

№ Точки	X	Y
1	478171.90	1276324.95
2	478269.45	1276302.93
3	478384.96	1276838.94
4	478297.41	1276880.96

Каталог координат УКЛ-3

№ Точки	X	Y
1	478290.52	1276398.17
2	478339.29	1276287.16
3	478464.80	1276843.17
4	478416.03	1276854.18

Каталог координат УКЛ-4

№ Точки	X	Y
1	478360.75	1276282.32
2	478473.05	1276779.80

Условные обозначения:

- граница территории проектирования
- граница земельных участков по сведениям ЕГРН

Красные линии:

- устанавливаемые красные линии
- поворотные точки устанавливаемых красных линий
- номер поворотных точек устанавливаемых красных линий

Границы зон планируемого размещения объекта

- граница зоны размещения объекта капитального строительства

5-2024-ППТ					
Планировка территории под компактную жилищную застройку в д. Уланово Медынского района Калужской области					
Изм.	Кол. уч.	Лист	Индок.	Подп.	Дата
Ген. директор	Грицай О. С.				
Основная часть проекта планировки территории				Стация	Лист
				П	1
Чертеж планировки территории				Листов	1
М 1:2000				ООО "Калуземпредприятие"	