

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

ООО «КАЛУГАЗЕМПРЕДПРИЯТИЕ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ Д. ЯГЛОВО,
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ 3-й ПЕЙЗАЖНОЙ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Том 1

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

ООО «КАЛУГАЗЕМПРЕДПРИЯТИЕ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЮГО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ Д. ЯГЛОВО,
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ 3-й ПЕЙЗАЖНОЙ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Том 1

Генеральный директор



О.С. Грицай

2025 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	59-2025-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть
2	59-2025-ППТ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки
3	59-2025-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть
4	59-2025-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

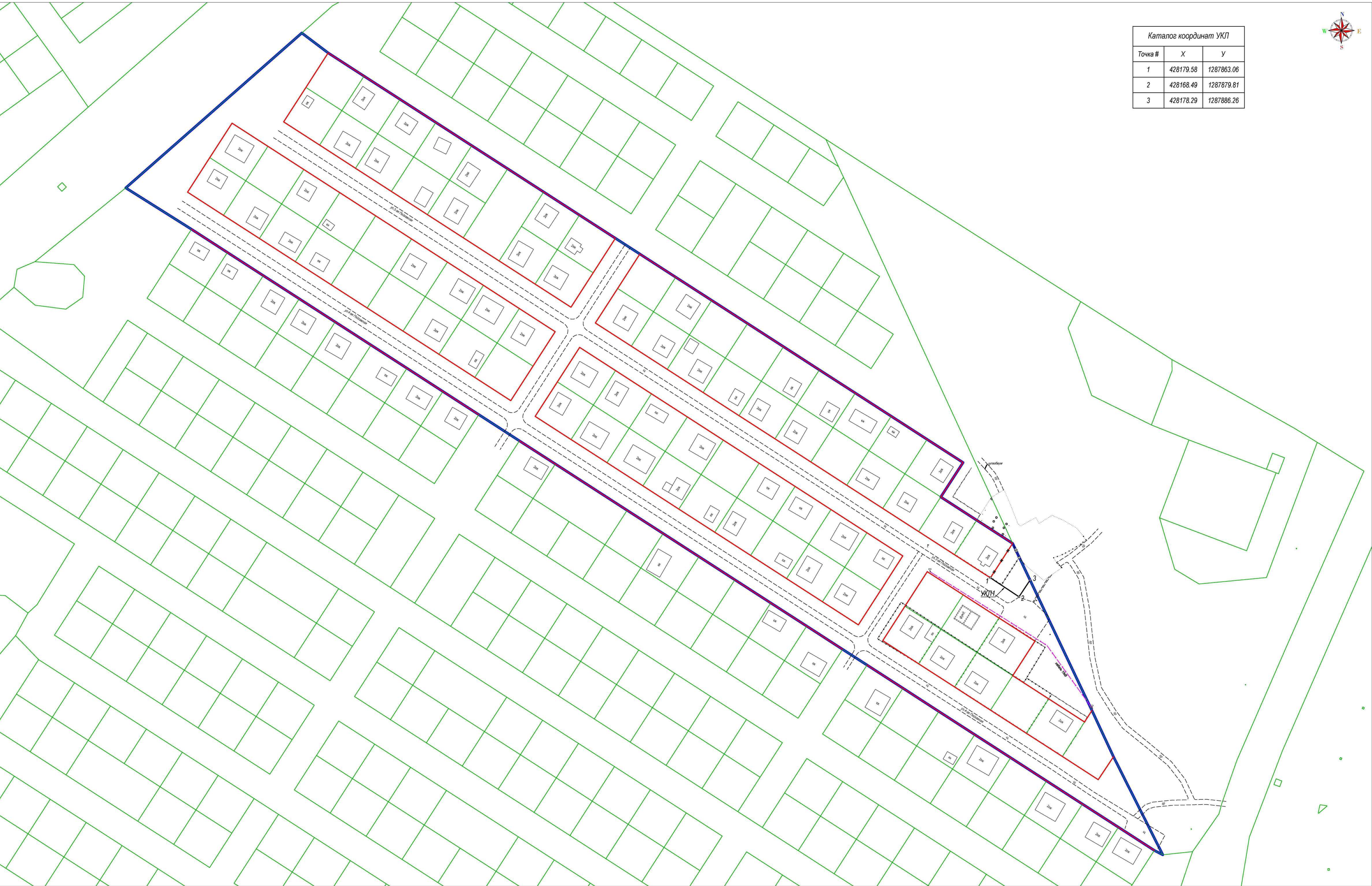
						59-2025-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

Раздел 1
Графическая часть



Каталог координат УКП

Точка #	X	Y
1	428179.58	1287863.06
2	428168.49	1287879.81
3	428178.29	1287886.26

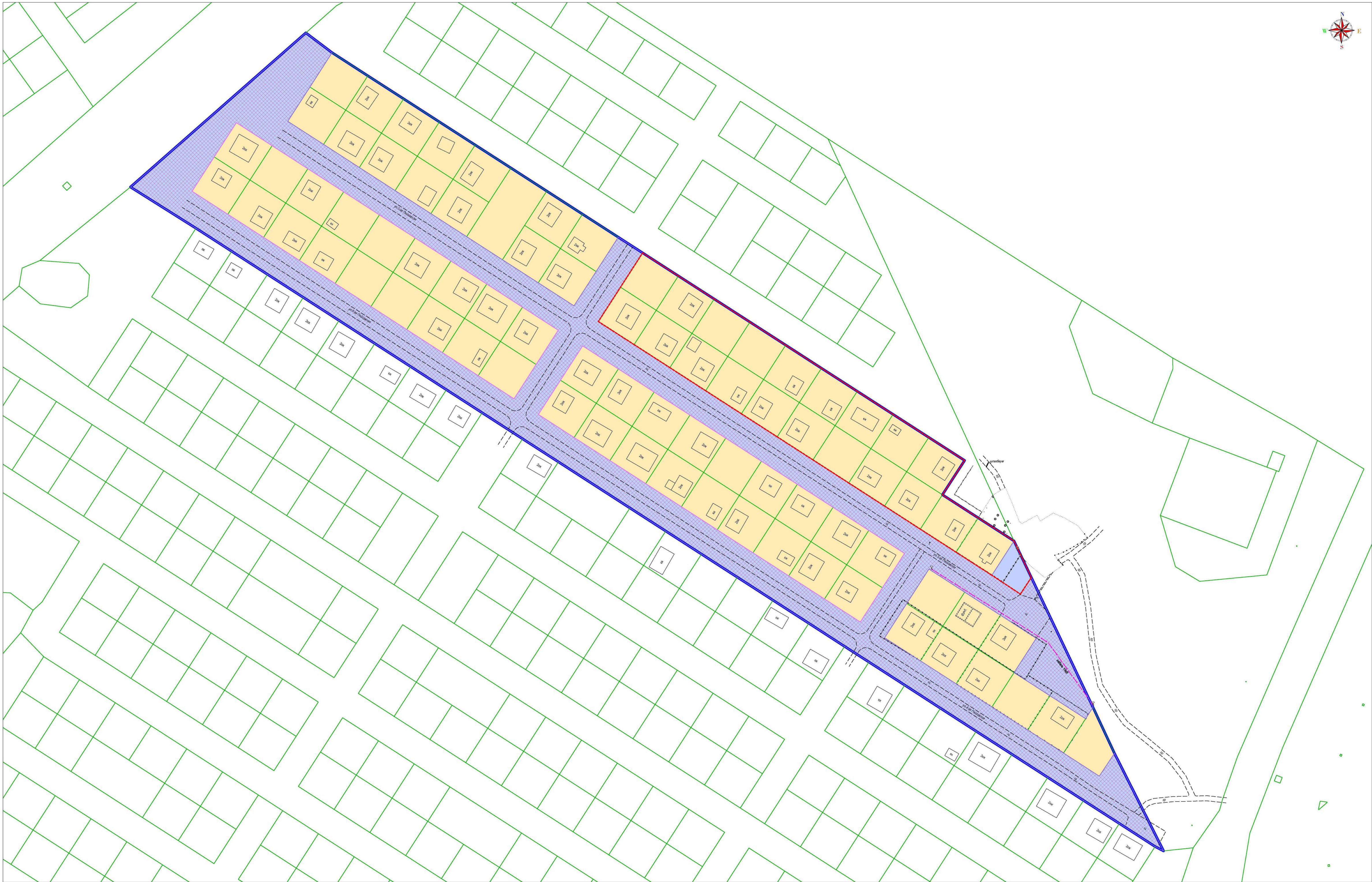


Условные обозначения:

- граница территории проектирования
- граница земельных участков по сведениям ЕГРН
- существующие красные линии
- отменяемые красные линии
- устанавливаемые красные линии, номер характерных точек красных линий

В 1 сантиметре 5 метров
Сплошные горизонталы проведены через 0.5 м
Система высот Балтийская

						59-2025-ППТ		
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточной части д. Яглово в районе улицы 3-я Пейзажная		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масш.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист
Ген.директор	Грицай О.С.						Листов	
Инженер	Грицай А.В.					Планировка территории	ПТ	1
						Чертеж красных линий	ООО "Калуаземпредприятие"	
						Масштаб 1:1000		



Условные обозначения:

-  - граница территории проектирования
 - граница земельных участков по сведениям ЕГРН

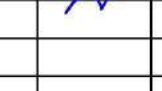
Граница существующих элементов планировочной структуры:

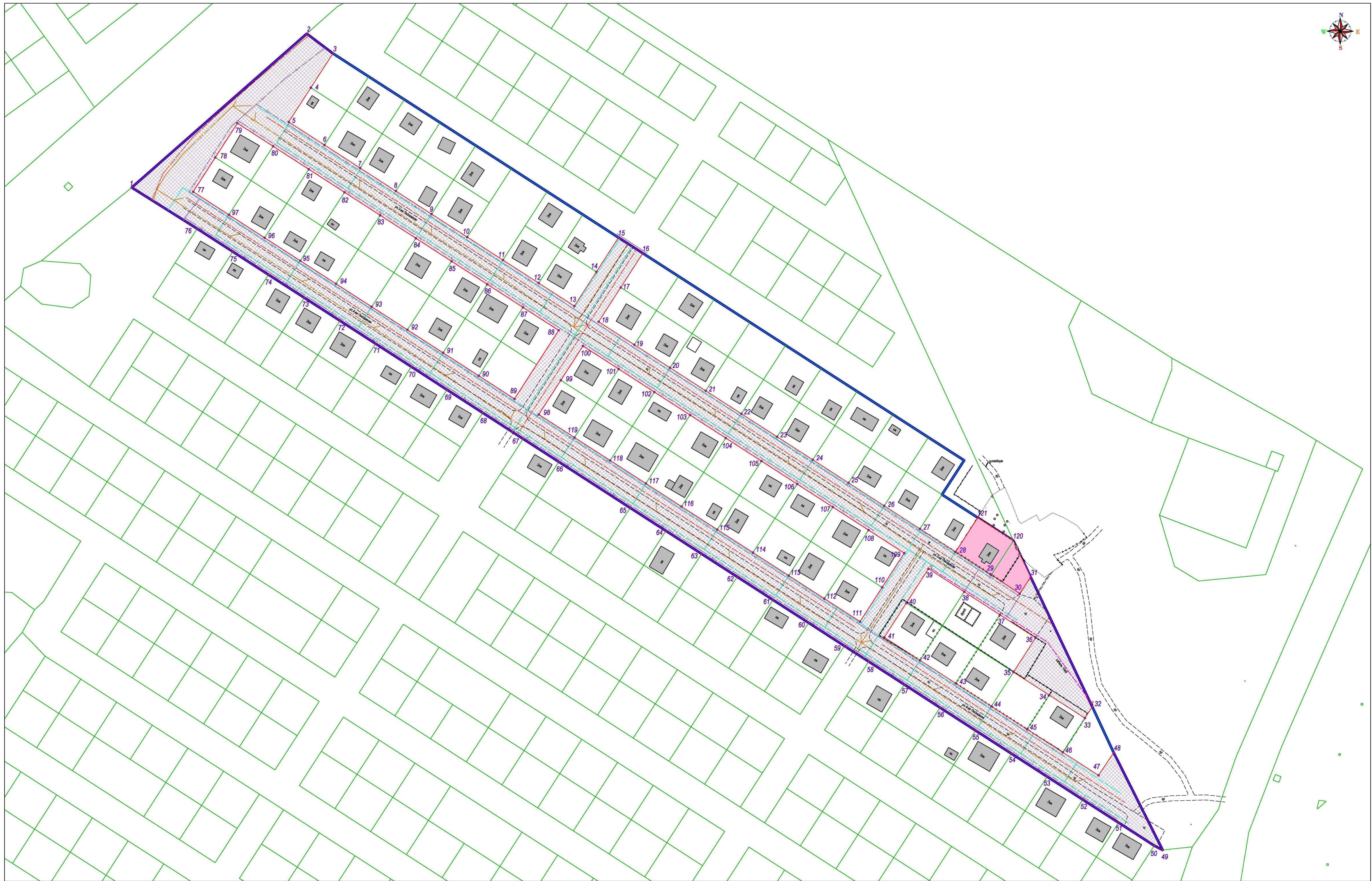
-  - кварталов
 - улично-дорожной сети

Граница планируемых элементов планировочной структуры:

-  - кварталов
 - улично-дорожной сети

В 1 сантиметре 5 метров
Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м
Система высот Балтийская

						59-2025-ППТ		
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточной части д. Яглово в районе улицы 3-я Пейзажная		
						Основная часть проекта планировки территории		
						Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры Масштаб 1:1000		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Ген.директор	Грицай О.С.					ППТ	2	3
Инженер	Грицай А.В.					ООО "Калуаземпредприятие"		



					59-2025-ППТ		
					Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточной части д. Яглого в районе улицы 3-я Пейзажная		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
Ген.директор	Грицад О.С.					Основная часть проекта планировки территории	Стадия
Инженер	Грицад А.В.						Лист
							Листов
						Чертот границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ППТ
						Масштаб 1:1000	3
							3
						ООО"Калугаземпредприятие"	

Раздел 2

**1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ
ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ,
ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**1.1. Характеристика планируемого развития территории проекта
планировки**

Территория проекта планировки расположена в юго-восточной части дер. Яглово городского округа «Город Калуга», в районе улицы 3-я Пейзажной, включающая земельные участки с кадастровыми номерами 40:25:000160:450, 40:25:000160:496.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247, территория проекта планировки расположена в территориальной зоне Ж-3 - зона жилой застройки смешанной этажности и ограничена:

- с северо-запада землями сельскохозяйственного использования;
- с северо-востока существующей застройкой деревни Яглово;
- с юго-востока незастроенной территорией деревни Яглово;
- с юго-запада существующей застройкой деревни Яглово.

Документацией по планировке территории планируется увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 40:25:000160:496, вид разрешенного использования - для индивидуальной жилой застройки, что повлечет за собой изменение элементов планировочной структуры улично-дорожной сети и кварталов.

Красные линии на данной территории установлены постановлением Городской Управы города Калуги от 18.05.2011 № 121-п «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории юго-восточной части д.Яглово», разработаны в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых и технических документов. Изменяемые красные линии и поворотные точки изменяемых красных линий отображены на чертеже красных линий, входящем в состав основной части проекта планировки.

						59-2025-ППТ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			10

1.2. Плотность застройки территории

Документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Городской Управы города Калуги от 18.05.2011 № 121-п «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории юго-восточной части д.Яглово», установлены границы существующих элементов планировочной структуры.

Проектом планировки территории установлены границы планируемых элементов планировочной структуры:

1. Кварталов.
2. Улично-дорожной сети.

При определении параметров планируемых жилых домов должны соблюдаться 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) (далее - СП 42.13330.2016).

Показатели плотности застройки кварталов территориальных зон для застройки одно- и двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки - 0,2;
- коэффициент плотности застройки - 0,4.

Документацией по планировке территории установлены границы одного квартала.

Квартал сформирован зоной планируемого размещения индивидуальных жилых домов, поэтому коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки применялся к территории каждой зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома.

На расчетный срок реализации проекта планировки показатели плотности территориальной зоны квартала составят:

- коэффициент застройки - 0,2;
- коэффициент плотности застройки - 0,4.

Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016.

При определении параметров планируемой улично-дорожной сети соблюдались нормативные показатели таблицы 11.4 СП 42.13330.2016:

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	59-2025-ППТ	Лист
							11

Таблица 1

<i>Категория дорог и улиц</i>	<i>Расчет- ная скорость движе- ния, км/ч</i>	<i>Ширина полосы движе- ния, м</i>	<i>Число полос движения (суммар- ная в двух направле- ниях)</i>	<i>Наиме- ньший радиус кривых в плане, м</i>	<i>Наибо- льший продол- ный уклон, ‰</i>	<i>Наимень- ший радиус верти- кальной выпуклой кривой, м</i>	<i>Наимень- ший радиус верти- кальной вогну- той кривой, м</i>	<i>Ширина пеше- ходной части тро- туара, м</i>
Местные улицы	40	3,0	2	80	80	600	250	1,5

В связи с изменением красных линий документацией по планировке территории вносятся изменения в границы элементов планировочной структуры.

1.3. Перечень координат характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства

1.3.1. Перечень координат характерных точек зоны планируемого размещения улично-дорожной сети

Таблица 2

№ точек	X	Y
1	428407.68	1287357.22
2	428498.27	1287460.22
3	428486.6	1287475.62
4	428466.43	1287462.61
5	428446.27	1287449.6
6	428432.71	1287470.61
7	428419.16	1287491.62
8	428405.61	1287512.63
9	428392.06	1287533.64
10	428378.51	1287554.65
11	428364.96	1287575.66
12	428351.41	1287596.66
13	428337.86	1287617.67
14	428358.03	1287630.68
15	428378.19	1287643.69
16	428368.98	1287657.98
17	428348.81	1287644.97
18	428328.64	1287631.96
19	428315.09	1287652.97
20	428301.54	1287673.98
21	428287.99	1287694.99
22	428274.44	1287715.99
23	428260.89	1287737
24	428247.34	1287758.01
25	428233.79	1287779.02
26	428220.23	1287800.03

27	428206.68	1287821.04
28	428193.13	1287842.05
29	428179.63	1287863.09
30	428168.40	1287879.81
31	428178.29	1287886.26
32	428101.98	1287922.48
33	428095.26	1287918.15
34	428108.81	1287897.14
35	428122.36	1287876.13
36	428142.53	1287889.14
37	428156.08	1287868.13
38	428169.63	1287847.12
39	428183.18	1287826.11
40	428163.01	1287813.1
41	428142.85	1287800.09
42	428129.29	1287821.1
43	428115.74	1287842.11
44	428102.19	1287863.12
45	428088.64	1287884.13
46	428075.09	1287905.14
47	428061.54	1287926.14
48	428074.92	1287935.09
49	428017.59	1287963.89
50	428020.15	1287958.95
51	428033.7	1287937.94
52	428047.25	1287916.93
53	428060.8	1287895.92
54	428074.36	1287874.91
55	428087.91	1287853.9
56	428101.46	1287832.89
57	428115.01	1287811.89
58	428128.56	1287790.88
59	428137.77	1287776.59
60	428151.33	1287755.58
61	428164.88	1287734.57
62	428178.43	1287713.57
63	428191.98	1287692.56
64	428205.53	1287671.55
65	428219.08	1287650.54
66	428246.18	1287608.52
67	428259.73	1287587.51
68	428275.06	1287563.76
69	428288.61	1287542.75
70	428302.16	1287521.74
71	428315.71	1287500.73
72	428329.26	1287479.72
73	428342.81	1287458.71
74	428356.36	1287437.7
75	428369.91	1287416.69
76	428383.47	1287395.69
1	428407.68	1287357.22

77	428405.19	1287393.36
78	428425.36	1287406.37
79	428445.53	1287419.38
80	428431.98	1287440.39
81	428418.43	1287461.4
82	428404.88	1287482.41
83	428391.33	1287503.41
84	428377.78	1287524.42
85	428364.22	1287545.43
86	428350.67	1287566.44
87	428337.12	1287587.45
88	428323.57	1287608.46
89	428283.23	1287582.44
90	428296.79	1287561.43
91	428310.34	1287540.42
92	428323.89	1287519.41
93	428337.44	1287498.41
94	428350.99	1287477.4
95	428364.54	1287456.39
96	428378.09	1287435.38
97	428391.64	1287414.37
77	428405.19	1287393.36
98	428274.02	1287596.73
99	428294.19	1287609.74
100	428314.36	1287622.75
101	428300.81	1287643.75
102	428287.25	1287664.76
103	428273.7	1287685.77
104	428260.15	1287706.78
105	428246.6	1287727.79
106	428233.05	1287748.8
107	428219.5	1287769.81
108	428205.95	1287790.82
109	428192.4	1287811.82
110	428172.23	1287798.82
111	428152.06	1287785.81
112	428165.61	1287764.8
113	428179.16	1287743.79
114	428192.71	1287722.78
115	428206.26	1287701.77
116	428219.82	1287680.76
117	428233.37	1287659.75
118	428246.92	1287638.74
119	428260.47	1287617.74
98	428274.02	1287596.73

						59-2025-ИПТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		14

**1.3.2. Перечень координат характерных точек зоны
планируемого размещения индивидуальной жилой застройки**

Таблица 3

№ точек	X	Y
28	428193.13	1287842.05
29	428179.63	1287863.09
30	428168.40	1287879.81
31	428178.29	1287886.26
120	428199.75	1287876.07
121	428213.3	1287855.06
28	428193.13	1287842.05

**1.4. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных
участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3**

Таблица 4

<i>Наименование вида разрешенного использования</i>	<i>Минималь- ная площадь ЗУ, (кв.м)</i>	<i>Максималь- ная площадь ЗУ, (кв.м)</i>	<i>Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)</i>	<i>Макси- мальный процент застройки, (%)</i>	<i>Предельное количество этажей</i>
Основные виды разрешенного использования					
Для индивидуального жилищного строительства	400	5000	3	50	3

**Параметры планируемого жилищного строительства и площадь зоны
планируемого размещения индивидуальных жилых домов (реконструкция)**

Таблица 5

<i>Предельные размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства ОКС (градостроительные) регламенты)</i>			<i>Площадь зоны планируемого размещения жилого дома, кв.м</i>	<i>Коэффициент застройки</i>	<i>Коэффициент плотности застройки</i>	<i>Максимальная площадь застройки (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м</i>	<i>Максимальная общая площадь зданий (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м</i>
<i>Предельные размеры ЗУ</i>	<i>Предельное количество этажей</i>	<i>Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м</i>					
5000	3	3	960	0,2	0,4	192	384

1.5. Характеристика развития систем социального обслуживания

Проектом планировки территории, утвержденным постановлением Городской Управы города Калуги от 18.05.2011 № 121-п, предусматривается размещение:

- начальной школы общей вместимостью 110 мест;
- детского сада общей вместимостью 250 мест;
- фельдшерско-акушерского пункта и аптеки (площадь здания определяется на последующих этапах проектирования);
- шести объектов административного и торгового назначения на отдельно сформированных земельных участках, предполагаемая площадь помещений под магазин продовольственных товаров - 170 кв.м, под магазин непродовольственных товаров - 72 кв.м, размещение административно-хозяйственных структур (в том числе управляющая компания, опорный пункт милиции) - 100 кв.м, площадь зданий предприятий общественного питания и бытового обслуживания определяется на последующих этапах проектирования;
- спортивных площадок, открытых физкультурных площадок (площадь сооружений определяется на последующих этапах проектирования);
- магазина-склада.

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

Параметры планируемого строительства и площадь зоны планируемого размещения объектов инженерного обеспечения территории определяются согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденным решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247, техническим регламентам и решению Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга» (ред. от 26.09.2018).

1.7. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО И КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.7.1. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого назначения

Документацией по внесению изменений в проект планировки территории предусматривается реконструкция объектов жилищного строительства.

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

Таблица 6

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	400	5000	3	50	3

1.7.2. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

Документацией по внесению изменений в проект планировки территории строительство объектов коммунальной инфраструктуры не планируется.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	59-2025-ПШТ	Лист 17
------	--------	------	--------	---------	------	-------------	------------

1.7.3. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

Документацией по внесению изменений в проект планировки территории строительство объектов транспортной инфраструктуры не планируется.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Документацией по внесению изменений в проект планировки территории не предусмотрено проектирование, строительство объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения.

На первую очередь развития территории и первый этап проектирования планируется реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства.

						59-2025-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		18