

*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 4-й СЕМЕЙНОЙ**

**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 4-й СЕМЕЙНОЙ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Том 1

Генеральный директор



О.С. Грицай

2025 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

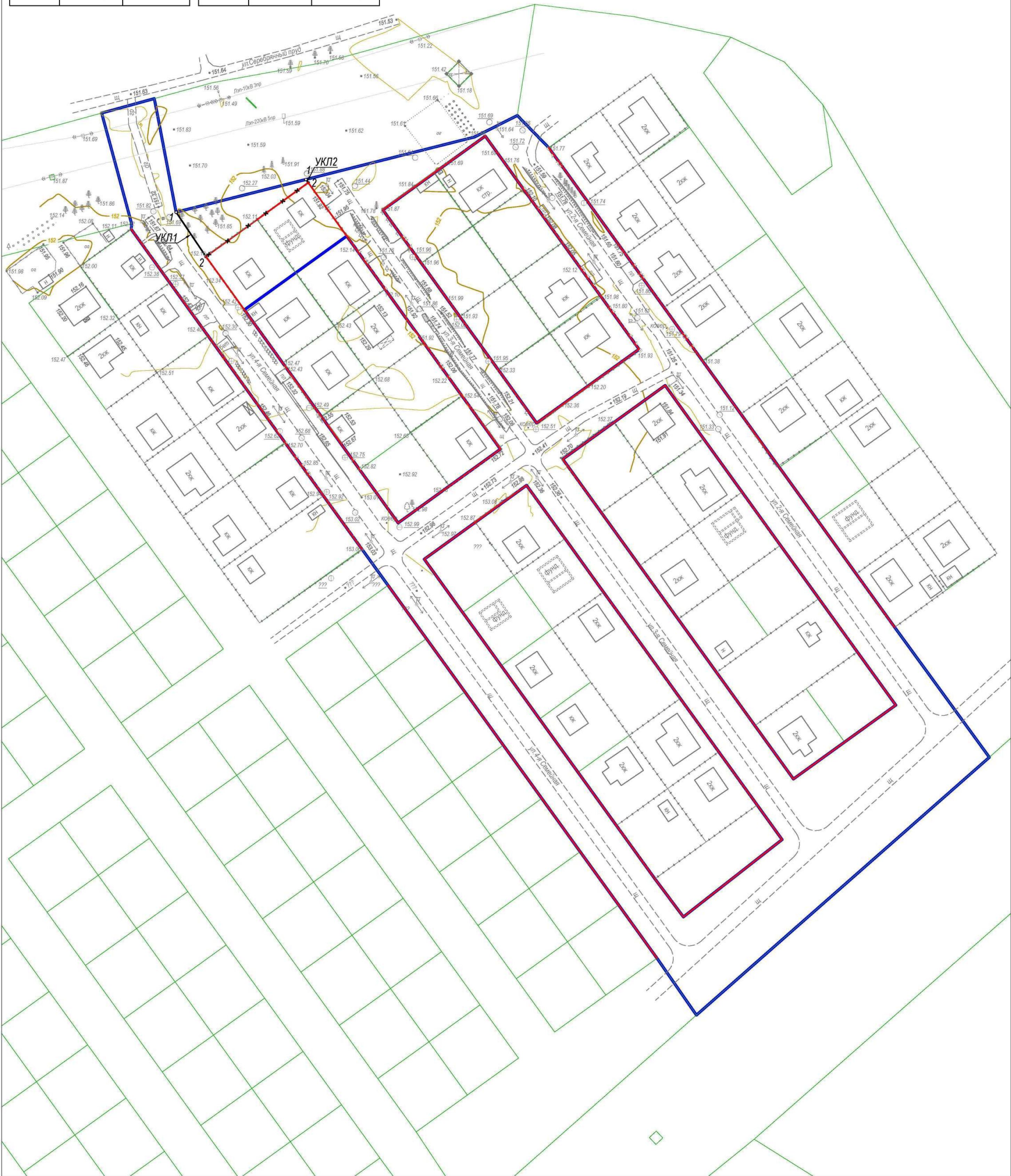
Номер тома	Обозначение	Наименование
1	38-2025-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть
2	38-2025-ППТ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки
3	38-2025-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть
4	38-2025-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

						38-2025-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

Раздел 1
Графическая часть

Каталог координат УКЛ-1		
Точка #	X	Y
1	428760.47	1287137.29
2	428743.60	1287148.63

Каталог координат УКЛ-2		
Точка #	X	Y
1	428772.92	1287186.68
2	428771.68	1287187.57

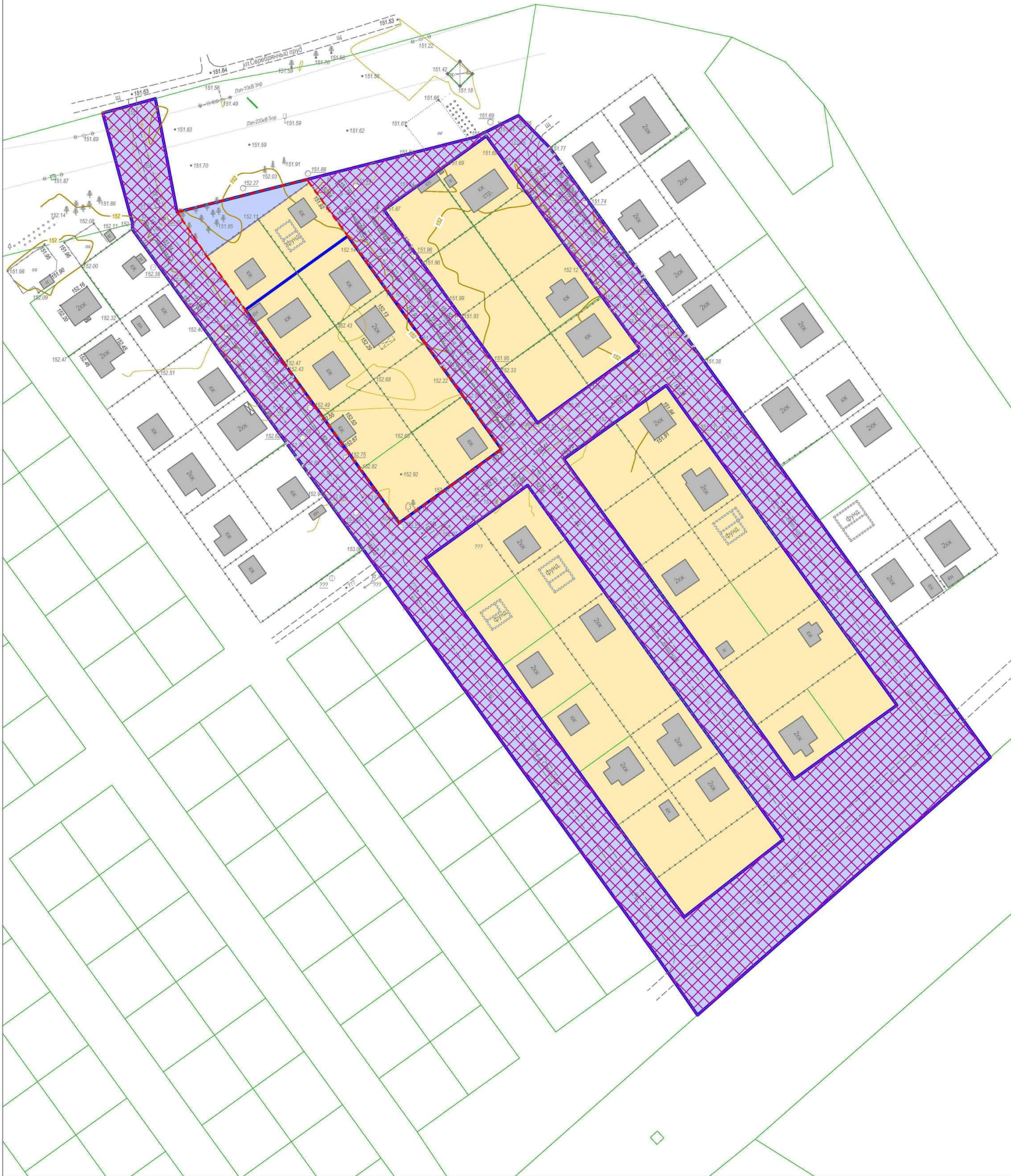


В 1 сантиметре 5 метров
Сплошные горизонталы проведены через 0.5 м
Система высот Балтийская

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

						68-2024-ППТ		
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточной части д. Яглово в районе улицы 4-я Семейная		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист
							ППТ	1
Ген. директор	Грицай О.С.					Чертеж красных линий Масштаб 1:1000	ООО "Калугаземпредприятие"	
Инженер	Грицай А.В.							
								3



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

Условные обозначения:

- граница территории проектирования
 - граница земельных участков по сведениям ЕГРН

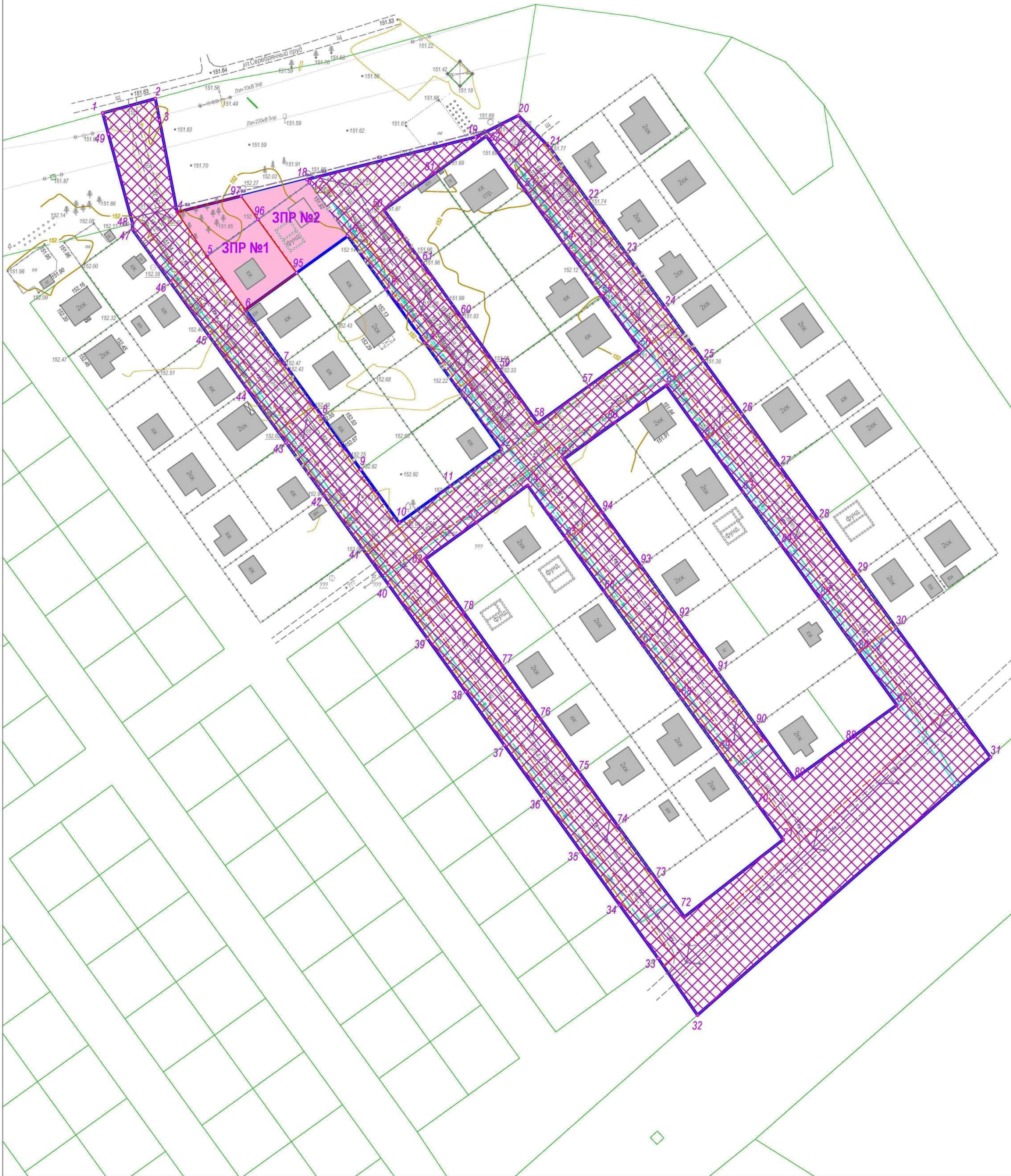
Граница существующих элементов
планировочной структуры:

- кварталов
 - улично-дорожной сети

Граница планируемых элементов
планировочной структуры:

- кварталов
 - улично-дорожной сети

						68-2024-ППТ		
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточной части д. Яглого в районе улицы 4-я Семейная		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист
Ген. директор	Грицай О.С.						ППТ	2
Инженер	Грицай А.В.					Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры		Листов
						Масштаб 1:1000	ООО "Калугаземпредприятие"	



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

Условные обозначения:

- граница территории проектирования
- граница земельных участков по сведениям ЕГРН
- существующие объекты капитального строительства:
- индивидуальные жилые дома

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- индивидуальных жилых домов
- улично-дорожной сети
- номер характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Линейные объекты:

- хозяйственно-питьевой водопровод
- распределительный газопровод
- хозяйственно-бытовая канализация
- ливневая канализация
- ВЛ 0.4 кВ

						68-2024-ППТ		
						Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории юго-восточной части д. Яглово в районе улицы 4-я Семейная		
Изм.						Основная часть проекта планировки территории		
Кол.уч.						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства Масштаб 1:1000		
Лист						Стадия	Лист	Листов
Надк.						ППТ	3	3
Подпись						ООО "Калугаземпредприятие"		
Дата								
Ген. директор								
Инженер								
Грицай О.С.								
Грицай А.В.								

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 деревни Яглово городского округа «Город Калуга», в районе улиц 3-й и 4-й Семейной, включающая земельные участки с кадастровыми номерами 40:25:000160:294, 40:25:000160:703, 40:25:000160:529.

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 - зоне жилой застройки смешанной этажности и ограничена:

- с севера землями сельскохозяйственного использования;
- с востока существующей застройкой деревни Яглово;
- с юга существующей застройкой деревни Яглово;
- с запада существующей застройкой деревни Яглово.

Документацией по планировке территории планируется увеличение площади земельных участков с кадастровыми номерами 40:25:000160:703, 40:25:000160:529, 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.

						38-2025-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 применялись 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:

						38-2025-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		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	428798.21	1287108.98
2	428803.69	1287128.99
3	428795.48	1287130.57
4	428760.47	1287137.29
5	428743.6	1287148.63
6	428723.32	1287163.26
7	428703.05	1287177.88
8	428682.77	1287192.51
9	428662.49	1287207.13
10	428642.22	1287221.75
11	428656.26	1287241.22
12	428670.29	1287260.68
13	428690.57	1287246.06
14	428710.85	1287231.44
15	428731.12	1287216.81
16	428751.4	1287202.19
17	428771.68	1287187.57
18	428772.91	1287186.68
19	428789.09	1287250.87
20	428797.26	1287267.1
21	428785.02	1287279.04
22	428764.75	1287293.66
23	428744.47	1287308.29
24	428724.19	1287322.91
25	428703.92	1287337.54
26	428683.64	1287352.16

27	428663.36	1287366.78
28	428643.09	1287381.41
29	428622.81	1287396.03
30	428602.53	1287410.66
31	428553.02	1287446.69
32	428454.91	1287335.25
33	428476.55	1287320.28
34	428496.82	1287305.65
35	428517.1	1287291.03
36	428537.38	1287276.4
37	428557.65	1287261.78
38	428577.93	1287247.16
39	428598.21	1287232.53
40	428618.48	1287217.91
41	428632.27	1287207.96
42	428652.55	1287193.34
43	428672.83	1287178.72
44	428693.1	1287164.09
45	428713.38	1287149.47
46	428733.66	1287134.85
47	428753.96	1287120.2
48	428756.14	1287120.36
49	428790.24	1287111.14
1	428798.21	1287108.98
50	428761.35	1287215.98
51	428775.38	1287235.44
52	428789.42	1287254.91
53	428769.15	1287269.53
54	428748.87	1287284.16
55	428728.59	1287298.78
56	428708.32	1287313.4
57	428694.28	1287293.94
58	428680.24	1287274.47
59	428700.51	1287259.85
60	428720.79	1287245.22
61	428741.07	1287230.6
50	428761.35	1287215.98
62	428628.43	1287231.7
63	428642.47	1287251.16
64	428656.51	1287270.63
65	428636.23	1287285.25
66	428615.95	1287299.88
67	428595.68	1287314.5
68	428575.4	1287329.12
69	428555.12	1287343.75
70	428534.85	1287358.37
71	428521.7	1287367.86
72	428492.3	1287330.3
73	428506.77	1287319.44
74	428527.04	1287304.82
75	428547.32	1287290.19

76	428567.6	1287275.57
77	428587.88	1287260.94
78	428608.15	1287246.32
62	428628.43	1287231.7
79	428666.45	1287284.42
80	428680.49	1287303.88
81	428694.53	1287323.35
82	428674.25	1287337.97
83	428653.97	1287352.59
84	428633.7	1287367.22
85	428613.42	1287381.84
86	428593.14	1287396.47
87	428572.87	1287411.09
88	428558.83	1287391.62
89	428544.79	1287372.16
90	428565.07	1287357.53
91	428585.34	1287342.91
92	428605.62	1287328.29
93	428625.9	1287313.66
94	428646.17	1287299.04
79	428666.45	1287284.42

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

Таблица 3

№ точек	X	Y
ЗРП №1		
4	428760.47	1287137.29
97	428766.58	1287161.58
96	428757.64	1287168.1
95	428737.36	1287182.72
6	428723.32	1287163.26
5	428743.6	1287148.63
ЗРП №2		
95	428737.36	1287182.72
96	428757.64	1287168.1
97	428766.58	1287161.58
18	428772.91	1287186.68
17	428771.68	1287187.57
16	428751.4	1287202.19

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>Минимальная площадь ЗУ, (кв.м)</i>	<i>Максимальная площадь ЗУ, (кв.м)</i>	<i>Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)</i>	<i>Максимальный 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	972	0,2	0,4	194	389
5000	3	3	752	0,2	0,4	150	301

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;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	38-2025-ППТ	Лист 15
------	--------	------	--------	---------	------	-------------	------------

- 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.

						38-2025-ППТ	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		16

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

Таблица 6

<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

**1.7.2. Характеристики планируемых объектов коммунальной
инфраструктуры**

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

**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.

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	38-2025-ППТ	Лист 17
------	--------	------	--------	---------	------	-------------	------------