

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

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

**Многоквартирный жилой дом на территории
города Тарусы**

**Проект планировки и межевания территории
под многоквартирным жилым домом по адресу:
Калужская область, г. Таруса, ул. Маяковского, д.2.**

Главный инженер проекта

Шаршукова О.А.

Главный архитектор проекта

Новикова В.П.

Содержание

Обозначение	Наименование	Лист
	Титульный лист	1
	Содержание	2
I	Текстовая часть	3-14
II	Материалы в графической форме:	
	1. Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования	15
	2. Схема использования территории в период подготовки ППТ м 1:500	16
	3. Чертеж планировки территории М 1:500	17
	4. План сетей М 1:500	18
	5. Схема размещения земельного участка в границах элементов планировочной структуры «квартала» г. Тарусы М 1:2000	19
	6. Чертеж межевания территории. М 1:500	20

Данный проект планировки и 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

					ППИМТ	Лист
						2
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки и межевания территории площадью 3173м² под многоквартирный жилой дом в г.Тарусе разработан согласно договора № 01-01/17, от 29.06.2017г..

Разработка проекта выполнена 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.

Документация проекта планировки и межевания территории, расположенной в границах кадастрового квартала 40:20:100620, ограниченной улицами Маяковского - Живого, 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»;

Основанием для разработки проекта планировки является постановление администрации городского поселения «Город Таруса» от 03 июля 2017г. за № 224-п «Об изготовлении проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Маяковского, д.2»;

Документация выполнена на основе материалов:

- Генеральный план муниципального образования городского поселения «Город Таруса», утвержденный решением Тарусской Городской Думы от 30.05.2006г. №69;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Таруса», утвержденные решением Тарусской Городской Думы от 30.05.2006 г. № 69;
- Топографическая основа в М 1 : 500 .

					ППиМТ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

Территория проектирования расположена в по ул. Маяковского в жилом квартале в г.Тарусе Калужской области. Границами проектируемого участка являются: на юге, западе - индивидуальная жилая застройка; на востоке – граничит с территорией многоквартирного жилого дома по ул. Маяковского, д.2А; на севере – улица Маяковского.

Площадь проектируемого земельного участка составляет – 3173 м². На участке расположены: многоквартирный жилой дом, хозяйственные постройки (деревянные сараи, металлические и кирпичные, гаражи), часть из которых находится в ветхом и аварийном состоянии и огороды.

1.2. ПРИРОДНО –КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.

Согласно СНиП 2.01.01.82 район строительства относится ко 2В климатическому району.

Расчетная температура наружного воздуха:

- средняя наиболее холодных суток -31С;
- средняя наиболее холодной пятидневки – 27С;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 1,5;
- скоростной нормативный напор ветра – 23кгс/м²;
- нормативное значение веса снегового покрова – 100 кгс/м².

Ветровой режим характеризуется преобладанием юго-западных ветров в зимний период, и западный – в летний период года.

2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

- Охранные зоны от инженерных сетей:
 - а) Водопровод – 5м;
 - б) Канализации – 3 м;
 - г) Электросети – 2 м (воздушная линия электропередач 0.4 кВ)
--10м (воздушная линия электропередач 10 кВ)
 - д) Газопровод низкого давления -2м.

3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

В связи с проектом планировки корректируются красные линии жилого дома и благоустройство территории, закрепляемой за жилым домом. Красные линии установлены с отступом 2,4 м от линии регулирования застройки.

Линии регулирования застройки определены с учетом существующей застройки и охранных зон инженерных коммуникаций.

					ППИМТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ГРАНИЦЫ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Целями разработки документации по планировке территории являются обеспечение комплексного и устойчивого развития территории проектирования.

При определении границ зон планируемой территории объектов капитального строительства, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались: границы территориальных зон, определенные Правилами землепользования и застройки; разрешенные параметры объектов капитального строительства. Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового капитального строительства.

К числу линейных объектов относится внутри дворовые проезды, наружные сети инженерно-технического обеспечения жилого дома, объекты инженерной инфраструктуры и фрагменты новой сети проездов.

При реконструкции или строительстве новых хозяйственных построек необходимо предусматривать их вынос и размещение за пределами охранных и санитарно-защитных зон.

Зоны планируемой территории жилого дома в границах проекта планировки и межевания территории.

Территория жилого дома делится на зоны:

- территория под жилым домом;
- придомовая зона : площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадка для отдыха взрослых, хозяйственная площадка, парковочные места для личного автотранспорта, хозяйственные постройки.
- садово-огородные участки.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Проектируемый участок расположен в жилой застройке, ограничен улицами Маяковского и Живого. Для оптимизации транспортного обслуживания территории предусмотрено реконструкции внутри дворового проезда от улицы Маяковского.

Предусмотрены мероприятия по организации системы пешеходных сообщений путем устройства внутри дворовых пешеходных дорожек и тротуара.

В ходе проектирования выполнен расчет парковочных мест. В основу расчета принято: существующий 8-ми квартирный жилой дом, проектное

					ППИМТ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

число проживающих- 24 человека. В соответствии с СП 42.13330.2011, п. 11.3, для расчета принимается 350 а/м на 1000 чел.
 $24 \times (350 / 1000) = 8$ м/мест (100% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей).

В соответствии с п. 12 ч. 5 ст. 31 ППП обеспеченность площадками для временного хранения автомобилей жителей жилых домов в границах жилого квартала принимается не менее 50% от расчетного количества. Таким образом, допускается уменьшить количество машино/мест до 50% из 8 мест, т.е. 4 машино/места. Запроектировано 4 машино/места, в том числе 1 машино/место для инвалидов и 1 машино/место в существующем гараже. Места для инвалидов расположены в непосредственной близости от жилого дома. (СП 42.13330.2011, п. 11.19, примечание 3 "Допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами и микрорайонам».

6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

6.1.Характеристики развития жилой застройки.

В границах проекта планировки предусмотрено размещение следующих площадок:

Площадки	Удельные размеры площадок, кв.м/ чел	Нормативные размеры площадок кв.м	Проектные размеры площадок, кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	16,8	30,0
Для отдыха взрослого населения	0,1	2,4	20,0
Для хозяйственных целей	0,3	2,7	20,0

6.2.Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения.

В пределах границ рассматриваемой территории жилого дома не предусмотрено размещение предприятий социального обслуживания.

6.3.Параметры застройки территории.

В границах проектируемой территории существующий жилой фонд сохраняется.

Основные технико-экономические показатели по жилому фонду, зонирование в пределах проекта планировки, плотность, приводятся в таблице № 1 раздела 8.

					ППИМТ	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Вертикальная планировка проектируемой территории учитывает планировку прилегающих территорий, прежде всего, вертикальные отметки существующих и проектируемых дорожных покрытий.

Рельеф участка в границах проектируемой территории представляет собой ровную поверхность. Уклон с юго-запада на северо-восток. Абсолютные отметки рельефа в границах благоустройства изменяются в пределах 168 до 165м.

Проектный рельеф участка определяется существующим рельефом и должен обеспечить допустимые уклоны, безопасные для движения пешеходов, автотранспорта и поверхностный водоотвод.

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2017 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
Площадь в границах проектных работ – всего:		м ²	3173	3173
1.		Население		
1.1	Численность населения	чел.	24	24
1.2	Плотность населения (средняя)	чел./м ² нормируемый показатель (max 450 чел./га)	0,008 (80 чел./га)	0,008 (80 чел./га)
2.		Жилищный фонд		
2.1	Общая площадь жилых домов, всего:	м ² общ. площади квартир	393,2	393,2
2.2	Количество квартир	кв.	8	8
2.3	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	2	2
2.4	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	16,4	16,4
3.				
3.1	Коэффициент застройки	нормируемый показатель 0,4	0,16	0,16

					ППИМТ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Таблица №2

Поз.	Наименование территории	Ед. изм.	кол-во	%
1	Площадь земельного участка	га	0,3173	100
2	Площадь застройки, в т. ч.:	м ²	513	16,2
	жилой дом	м ²	284	8,9
	Хоз. постройки	м ²	229	7,3
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок	м ²	525	16,5
4	Площадь озеленения	м ²	580	18,3
5.	Площадь огородов	м ²	1555	49

					<i>ППиМТ</i>	<i>Лист</i>
						8
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

9.Межевание

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

Основанием для разработки документации является постановление администрации городского поселения «Город Таруса» от 03 июля 2017г. за № 224-п «Об изготовлении проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Маяковского, д.2»;

В проекте межевания земельный участок сформирован в границах красных линий, с учетом границ земельных участков по материалам инвентаризации.

Проект межевания выполнен в объеме, необходимом для установления границ землепользований за многоквартирным жилым домом по адресу : ул.Маяковского, д.2, г.Таруса , Калужская область.

Описание проектируемой территорий.

Согласно выполненного проекта планировки и межевания территории многоквартирного жилого по ул. Маяковского, д.2 в г.Тарусе данная территория включает в себя следующие участки:

- территория под жилым домом – 284м²;
- придомовая зона : площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадка для отдыха взрослых, хозяйственная площадка, парковочные места для личного автотранспорта, хоз. постройки - 1334м² ;
- садово-огородные участки – 1555 м².

Всего: – 3173 м².

Категория земель – земли поселений.

Индекс территориальной зоны, в которой находится участок: Ж-2- зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Разрешенное использование земельных участков (градостроительный регламент зоны): Участки многоквартирных жилых домов в 2-4 этажа (Для зоны Ж-2 и Ж-3).

Выписка из «Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Таруса», утвержденные решением Тарусской Городской Думы от 30.05.2006 г. № 69:

Ж-2 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ:

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- личное подсобное хозяйство;

					<i>ППиМТ</i>	<i>Лист</i>
						9
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

- для индивидуального жилищного строительства;
 - для ведения личного подсобного хозяйства;
 - под объекты культурно-бытового назначения (магазин).
- жилые дома, отдельно стоящие на одну семью 1 - 4 этажа с участком,
 - блокированные жилые дома на одну семью 1 - 4 этажа с участком,
 - многоквартирные дома не выше 4-х этажей, с участком и без участка,
 - выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей фруктов,
 - строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.),
 - сады, огороды,
 - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
 - школы начальные и средние,
 - клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
 - библиотеки, архивы, информационные центры,
 - музеи, выставочные залы,
 - спортплощадки,
 - аптеки,
 - поликлиники,
 - пункты первой медицинской помощи,
 - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
 - банно - оздоровительные комплексы,
 - объекты, связанные с отправление культа.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,
- оранжереи,
- надворные постройки (бани, туалеты, сараи),
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),
- резервуары для хранения воды,
- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,
- магазин товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь магазина не

					ППИМТ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- отдельно стоящий или встроенный гараж на 1-2 легковые автомашины на земельных участках отдельно стоящих и блокированных жилых домов на одну семью,

- 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома,

- отделения милиции,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно - кованные изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв.м,

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании площадью не более 120 кв.м,

- индивидуальное обслуживание клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь

					<i>ППиМТ</i>	<i>Лист</i>
						11
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- индивидуальное обслуживание клиентов на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров.

Участки многоквартирных жилых домов в 2-4 этажа
(Для зоны Ж-2 и Ж-3)

1	Минимальная площадь участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5 + n
2	Минимальный отступ от красной линии	м	3
3	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 - этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	7,5
4	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 - этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	8
5	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 2-3-этажей и 5 м дополнительно для 4 этажных зданий)	м	15
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	15
9	Максимальный процент застройки участка	%	42
10	1 Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар)	ед.	240
11	1 Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка		1.18

Существующее использование недвижимого имущества, расположенного на земельном участке: Участок частично застроен.

Разработка проекта выполнена с целью обоснования оптимальных размеров и определения границ земельных участков, формируемых в

					ППИМТ	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

соответствии со сложившимися объектами недвижимости в зависимости от их функционального назначения и местоположения в застройке.

Описание смежных территорий.

1-2 – территория межевания граничит с землями общего пользования- улицей Маяковского;

2-9 – территория граничит с землями общего пользования- участком под многоквартирным жилым домом по ул. Маяковского, д.2А;

9-1-территория межевания граничит с участками индивидуальных домовладений, расположенных по ул. Живого, ул. Маяковского.

Площадь земельного участка <i>3173м²</i>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	454317,76	1360090,29
2	454315,58	1360140,63
3	454307,44	1360139,8
4	454302,6	1360139,76
5	454297,76	1360139,73
6	454297,74	1360141,99
7	454291,47	1360141,7
8	454288,03	1360142,12
9	454255,41	1360147,14
10	454254,55	1360139,06
11	454254,57	1360136,07
12	454254,02	1360124,37
13	454253,3	1360112,94
14	454258,76	1360111,71
15	454259,24	1360109,82
16	454259,06	1360106,36
17	454259,22	1360105,43
18	454258,7	1360101,25
19	454259,75	1360101,08
20	454259,24	1360099,66
21	454268,3	1360096,07
22	454278,86	1360091,5
23	454281,99	1360090,33
24	454288,07	1360088,44
25	454287,33	1360086,27
26	454302,23	1360085,07
27	454308,82	1360084,78
28	454309	1360090,24
29	454310,65	1360090,34
1	454317,76	1360090,29

					ППиМТ	Лист
						13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Землепользователи обязаны обеспечить:

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

					<i>ППиМТ</i>	<i>Лист</i>
						14
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		