

# **ВЕРСТА**

архитектурно-кадастровое бюро

300041, г.Тула, ул. Демонстрации, д. 1г.

E-mail: info@akb-versta.ru

58-52-52

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

в границах: ул.Успенская (с дома №2 по дом №6 включительно), ул.Герцена (четная сторона с дома №22 по дом №40), ул.М.Горького, ул.Плеханова, площадь Ленина (по границе сквера и Собора Казанской иконы Божией Матери), ул.Почтовая, ул.Парижской Коммуны, ул.Ленина (нечетная сторона с дома №1 по дом №7 включительно) в г.Малоярославец Калужской области

### **Проект планировки территории Основная часть**

ТОМ 1

**Заказчик:** Администрация МО ГП «Город Малоярославец»

**Исполнитель:** ООО «Верста»

Генеральный директор \_\_\_\_\_


Д.А.Юдин

Тула 2017 г.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Наименование
Том 1	Проект планировки территории. Основная часть
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства местного значения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства местного значения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
	Графические материалы
Том 2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
	Пояснительная записка
	Графические материалы
Том 3	Проект межевания территории
	Пояснительная записка
	Графические материалы

Изнв. № Подл	Подп. и дата	Взаим. инд. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ППТ			
						Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
					П		1	10	
									
					<small>архитектурно-кадастровое бюро</small>				



**Часть 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства местного значения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

## 1. Характеристики планируемого развития территории

Территория проекта планировки расположена в границах: ул.Успенская (с дома №2 по дом №6 включительно), ул.Герцена (четная сторона с дома №22 по дом №40), ул.М.Горького, ул.Плеханова, площадь Ленина (по границе сквера и Собора Казанской иконы Божией Матери), ул.Почтовая, ул.Парижской Коммуны, ул.Ленина (нечетная сторона с дома №1 по дом №7 включительно) центральной части городского округа «Город Малоярославец» Калужской области.

Территория проекта планировки расположена в границах кадастровых кварталов 40:13:030314, 40:13:030324, 40:13:031001 и 40:13:030601.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территория планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения расположена в зоне центра города ОД-1.

Площадь территории проекта планировки составляет 124 379 м<sup>2</sup>.

Проектом планируется размещение:

- 1) сквера «Город воинской славы»;
- 2) памятной стелы «Малоярославец - Город Воинской Славы»;
- 3) административного здания;
- 4) общественного туалета.

Проектом планируется прокладка:

- 1) сети теплоснабжения.

Проектом планируется демонтаж:

- 1) сети газопровода;
- 2) сети водопровода;
- 3) сети канализации;
- 4) сети теплоснабжения.

Проектом планируется реконструкция:

- 1) улиц в зоне жилой застройки.

						Пояснительная записка	Лист
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

Проектом планируется снос объектов капитального строительства:

- 1) одноэтажных нежилых зданий в количестве трех штук;
- 2) гаража;
- 3) котельной.

В границах проекта планировки присутствуют зоны охраны объектов культурного наследия: Казанского собора (1708 г.), Успенской церкви (1912 г.) и Здания почтовой станции (XIX в.). Границы защитной зоны объектов культурного наследия установлены в соответствии со ст. 34.1 № 73-ФЗ от 25.06.2002 (ред. от 29.07.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Красные линии на данной территории не установлены.

Красные линии разработаны в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых и технических документов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Красные линии и точки поворота границ красных линий отображены на чертеже красных линий, входящем в состав основной части проекта планировки.

									Лист
									4
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка			



<b>№ поворотной точки</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
30	486227,52	1312724,87
31	486225,51	1312719,99
32	486225,37	1312713,92
33	486216,8	1312705,32
34	486215,02	1312706,79
35	486198,7	1312691,2
36	486168,81	1312689,61
37	486128,04	1312650,7
38	486092,33	1312614,87
39	486169,62	1312525,28
40	486191,32	1312500,36
41	486188,71	1312497,59
42	486223,44	1312747,14
43	486192,24	1312760,49
44	486185,6	1312752,04
45	486179,66	1312744,99
46	486166,91	1312727,8
47	486164,41	1312718,89
48	486166,33	1312706,51
49	486173,61	1312701,04
50	486185,81	1312703,02
51	486193,85	1312707,71
52	486211,75	1312732,3
53	486076,8	1312911,6
54	486133,62	1312850,92
55	486139,25	1312845,03
56	486142,35	1312841,84
57	486148,13	1312835,82
58	486197,96	1312785,71
59	486233,31	1312770,04
60	486263,79	1312804,95
61	486247,71	1312839,51
62	486217,64	1312892,1
63	486179,96	1312945,97

Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	------	------	-------	---------	------

Пояснительная записка

Лист

6



## 2. Плотность застройки территории

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитывался применительно к кварталу, ограниченному ул. Ленина, ул. Успенская, ул. Герцена и ул. Калужская, так как проектом планировки территории планируется размещение только на его территории зданий, имеющих наземные этажи.

Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон приняты согласно Правилам землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец», утвержденным Решением Городской Думы МО ГП «Город Малоярославец» от 28.02.2017 года №173 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец» в новой редакции».

Для многофункциональной застройки в общественно-деловой зоне:

- коэффициент застройки – 1,0;
- коэффициент плотности застройки – 3,0.

Для специализированной общественной застройки в общественно-деловой зоне:

- коэффициент застройки – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4.

В квартале планируется размещение административного здания и общественного туалета. Площадь квартала составляет 42 232 м<sup>2</sup>. Общая площадь застройки существующих и планируемых зданий, строений и сооружений, без учета объектов капитального строительства под снос, составляет 5 987 м<sup>2</sup>. Общая площадь наземных этажей существующих и планируемых зданий, строений и сооружений, без учета объектов капитального строительства под снос, составляет 11 249 м<sup>2</sup>.

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

- коэффициент застройки – 0,16;
- коэффициент плотности застройки – 0,29.

									Лист
									7
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка			

### 3. Параметры застройки территории

Согласно ст. 35 Правил землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец», утвержденным Решением Городской Думы МО ГП «Город Малоярославец» от 28.02.2017 года №173 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец» в новой редакции» для зоны ОД-1 и основного вида разрешенного использования:

- минимальная площадь ЗУ – 100 м<sup>2</sup>;
- минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС – 1 м;
- предельное количество этажей/ высота здания – 4/18 м.

Максимальная площадь ЗУ и максимальный процент застройки не подлежат ограничению и выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами.

### 4. Характеристики объектов капитального строительства местного значения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планируется размещение:

- 1) сквера «Город воинской славы»;
- 2) памятной стелы «Малоярославец - Город Воинской Славы»;
- 3) административного здания;
- 4) общественного туалета.

Согласно п. 9.13 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь территории скверов следует принимать не менее 0,5 га (для условий реконструкции - не менее 0,1 га). Площадь зоны, отведенной под размещение сквера, составляет 11 145 м<sup>2</sup>, из них под I очередь строительства выделено 4 441 м<sup>2</sup>, под II – 6704 м<sup>2</sup>.

Площадь участка под размещение административного здания – 1583 м<sup>2</sup>. Допустимая площадь застройки – 1266 м<sup>2</sup>. Принимаем параметры здания:

- размеры – 14х26 м;

										Лист
										8
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка				

– этажность –2;

– площадь всех этажей – 728 м<sup>2</sup>.

Согласно Санитарным правилам устройства и содержания общественных уборных (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 19.06.1972 N 983-72), СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 N 4690-88) и СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 приняты параметры общественного туалета:

– размеры – 4,5х8 м;

– этажность –1;

– площадь всех этажей – 36 м<sup>2</sup>.

Ширина проездов для пожарной техники при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно –3,5 м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец», утвержденным Решением Городской Думы МО ГП «Город Малоярославец» от 28.02.2017 года №173 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец» в новой редакции» и с Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области, утвержденными приказом начальника Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17 мая 2015г. количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у административного здания принято – 12 м/м, у сквера – 23 м/м.

Проектом планируется реконструкция улиц в зонах жилой застройки в части строительства пешеходной части тротуара шириной 2 м для обеспечения нормативных параметров.

Проектом планируется прокладка сети теплоснабжения для переподключения тепловых нагрузок с котельной по ул. Ленина (РИК) на котельную по ул. Почтовая (ЦГА).

									Лист
									9
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка			

**Часть 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства местного значения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

В проекте планировки территории в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых и технических документов разработаны красные линии.

Проектом планируется снос одноэтажных нежилых зданий в количестве трех штук, гаража, котельной.

Планируется демонтаж сетей газопровода, водопровода, канализации, теплоснабжения согласно техническим условиям на переустройство и защиту сетей, попадающих в зону планируемого размещения сквера «Город воинской славы».

Планируется размещение сети теплоснабжения для переподключения тепловых нагрузок с котельной по ул. Ленина на котельную по ул. Почтовая.

Технические параметры, необходимые для подключения потребителей всех планируемых объектов капитального строительства уточняются на последующих стадиях проектирования.

Площадь зоны, отведенной под размещение сквера, разделена под I и II очередь строительства.

Проектом планируется реконструкция улиц в зонах жилой застройки и размещение парковок легковых автомобилей на приобъектных стоянках у административного здания и сквера.

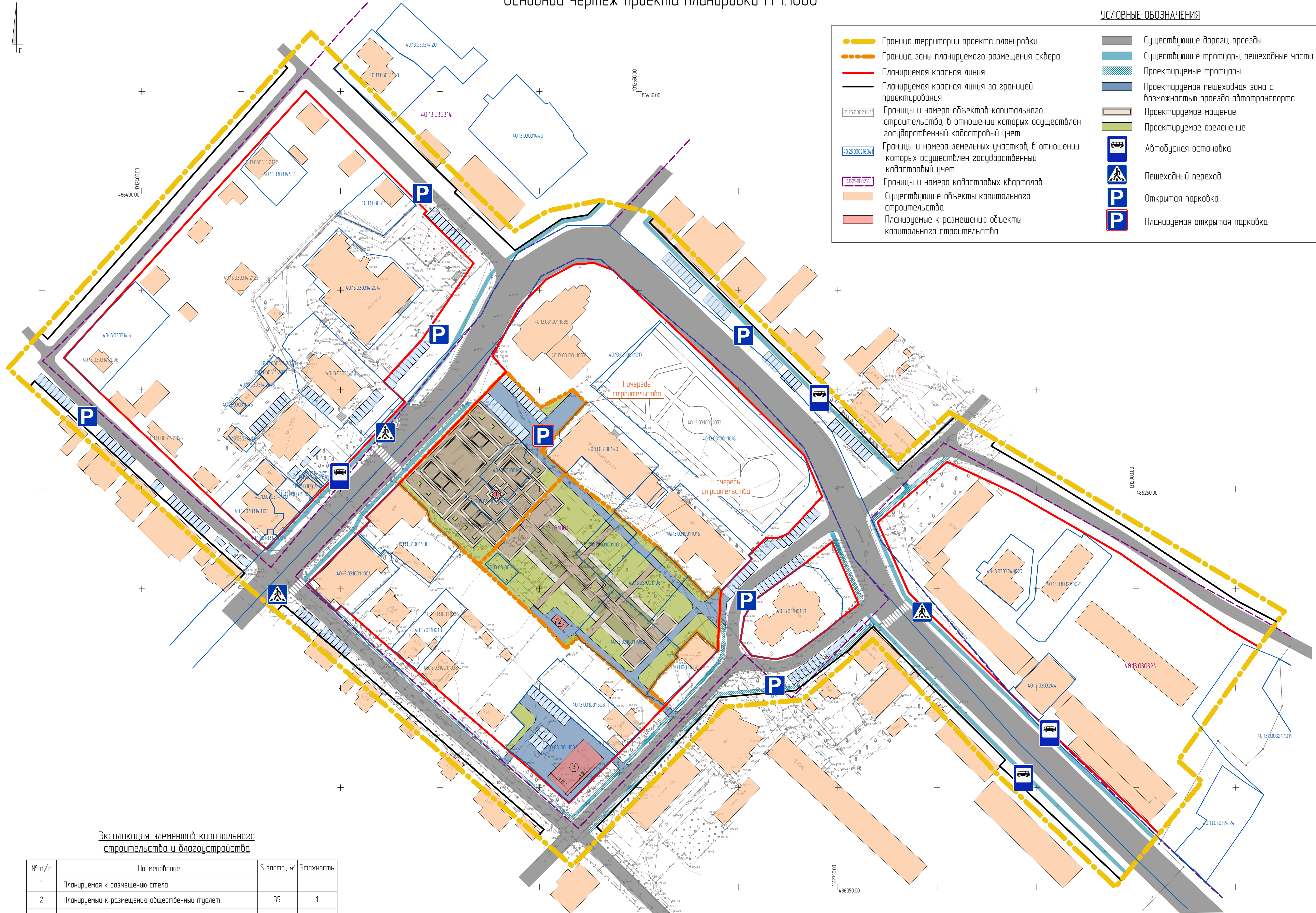
						Пояснительная записка	Лист
							10
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

### **Часть 3. Графические материалы**

# Основной чертеж проекта планировки М 1:1000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница территории проекта планировки
-  Граница зоны планируемого размещения сквера
-  Планируемая красная линия
-  Планируемая красная линия за границей проектирования
-  Границы и номера объектов капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
-  Границы и номера земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
-  Границы и номера кадастровых кварталов
-  Существующие объекты капитального строительства
-  Планируемые к размещению объекты капитального строительства
-  Существующие дороги, проезды
-  Существующие тротуары, пешеходные части
-  Проектируемые тротуары
-  Проектируемая пешеходная зона с возможностью проезда автотранспорта
-  Проектируемое мощение
-  Проектируемое озеленение
-  Автобусная остановка
-  Пешеходный переход
-  Открытая парковка
-  Планируемая открытая парковка



### Экспликация элементов капитального строительства и благоустройства

№ п/п	Наименование	S застр. м²	Этажность
1	Планируемая к размещению стена	-	-
2	Планируемый к размещению общественный туалет	35	1
3	Планируемое к размещению административное здание	364	2-3

1. Система координат МСК-40  
2. Система высот - Балтийская

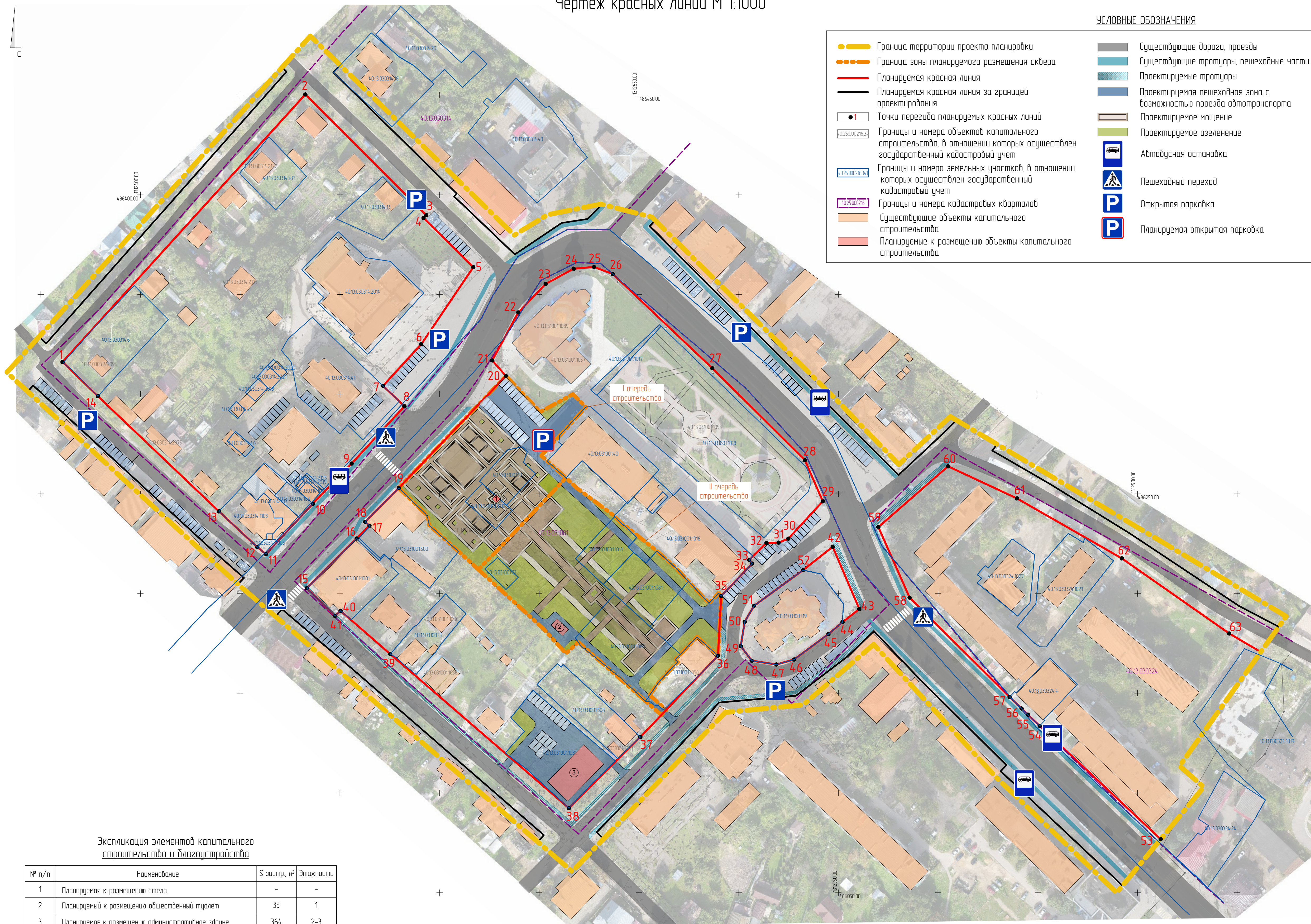
ИЗМ.						ПТТ			
Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул.Успенская, ул.Герцена, ул.М.Горького, ул.Плеханова, площадь Ленина, ул.Почтовая, ул.Парижской Коммуны, ул.Ленина в г. Малоярославец Калужской области						Станд.	Лист	Листов	
Изм.	Кол.ч.	Лист	Взнос	Подпись	Дата	Проект планировки территории	П	1	3
Разраб.		Виноградова				Основной чертеж проекта планировки М 1:1000			
Н.Контр.		Юдин							



# Чертеж красных линий М 1:1000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории проекта планировки
- Граница зоны планируемого размещения сквера
- Планируемая красная линия
- Планируемая красная линия за границей проектирования
- Точки перегиба планируемых красных линий
- 40.25.00026.34 Границы и номера объектов капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- 40.25.00026.34 Границы и номера земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- 40.25.00026 Границы и номера кадастровых кварталов
- Существующие объекты капитального строительства
- Планируемые к размещению объекты капитального строительства
- Существующие дороги, проезды
- Существующие тротуары, пешеходные части
- Проектируемые тротуары
- Проектируемая пешеходная зона с возможностью проезда автотранспорта
- Проектируемое мощение
- Проектируемое озеленение
- P Автобусная остановка
- P Пешеходный переход
- P Открытая парковка
- P Планируемая открытая парковка



### Экспликация элементов капитального строительства и благоустройства

№ п/п	Наименование	S застр., м²	Этажность
1	Планируемая к размещению стена	-	-
2	Планируемый к размещению общественный туалет	35	1
3	Планируемое к размещению административное здание	364	2-3





1. Система координат МСК-40  
2. Система высот - Балтийская

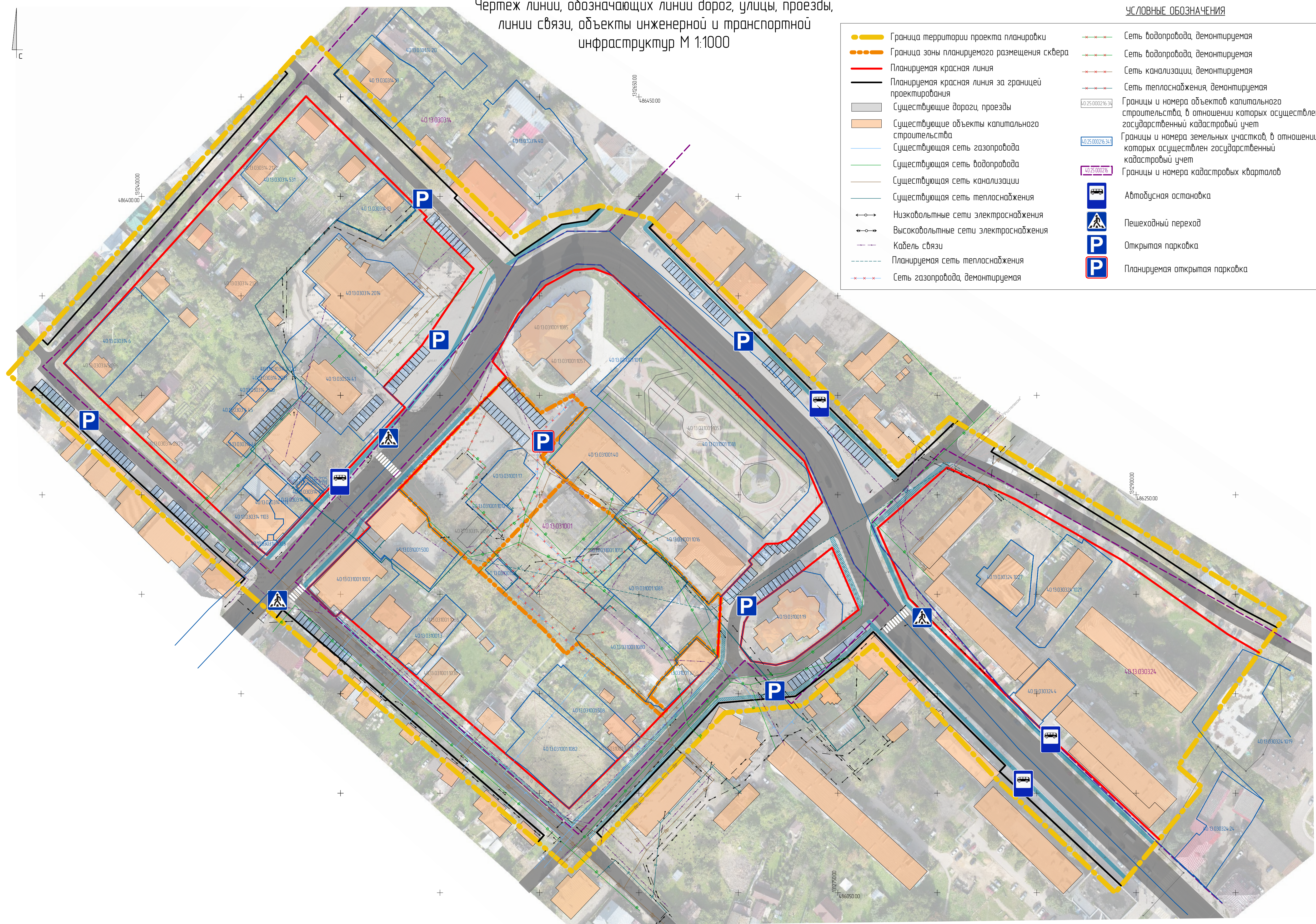
Изм.						Пит		
Колуч	Лист	Ндвк	Подпись	Дата	Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул.Успенская, ул.Герцена, ул.М.Горького, ул.Плеханова, площадь Ленина, ул.Почтовая, ул.Парижской Коммуны, ул.Ленина в г. Малоярославец Калужской области			
Разраб	Виноградова				Проект планировки территории	Станд	Лист	Листов
						П	2	3
Н.Контр	Юдин				Чертеж красных линий М 1:1000	<b>ВЕРСТА</b> архитектурно-кадастровое бюро		



Чертеж линий, обозначающих линии дорог, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории проекта планировки
- Граница зоны планируемого размещения сквера
- Планируемая красная линия
- Планируемая красная линия за границей проектирования
- Существующие дороги, проезды
- Существующие объекты капитального строительства
- Существующая сеть газопровода
- Существующая сеть водопровода
- Существующая сеть канализации
- Существующая сеть теплоснабжения
- Низковольтные сети электроснабжения
- Высоковольтные сети электроснабжения
- Кабель связи
- Планируемая сеть теплоснабжения
- Сеть газопровода, демонтируемая
- Сеть водопровода, демонтируемая
- Сеть канализации, демонтируемая
- Сеть теплоснабжения, демонтируемая
- 40.25.00026.34 Границы и номера объектов капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- 40.25.00026.34 Границы и номера земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- 40.25.00026 Границы и номера кадастровых кварталов
-  Автобусная остановка
-  Пешеходный переход
-  Открытая парковка
-  Планируемая открытая парковка



1. Система координат МСК-40  
2. Система высот - Балтийская

						ППТ			
						Разработка проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул.Успенская, ул.Герцена, ул.М.Горького, ул.Плеханова, площадь Ленина, ул.Почтовая, ул.Парижской Коммуны, ул.Ленина в г. Малоярославец Калужской области			
Изм.	Кол.ч.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Станд.	Лист	Листов
						П	П	3	3
						Чертеж линий, обозначающих линии дорог, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур М 1:1000			
						<b>ВЕРСТА</b> архитектурно-кадастровое бюро			