

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
«ТВЕРЬЖИЛКОММУНПРОЕКТ»

---

**ОБЪЕКТ**                    **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН, КАБЛУКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ, Д. КРУПШЕВО**

**СТАДИЯ**                    **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 1**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**2019**

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
«ТВЕРЬЖИЛКОММУНПРОЕКТ»

---

**ОБЪЕКТ**                    **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН, КАБЛУКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ, Д. КРУПШЕВО**

**СТАДИЯ**                    **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 1**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ( ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Индв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. Инв.
--------------	--------------	------------

Руководитель отдела  
территориального планирования

И.В. Верещагина

2019

№ раздела, подраздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	ППТ.1	Утверждаемая (основная) часть проекта планировки территории	
Том 2	ППТ.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Том 3	ПМТ.3	Проект межевания территории	

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

<b>18-122-ППТ - СП</b>		
<b>СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	Стадия	Лист
	ППТ	1
	<b>АО ПИ «Тверьжилкоммунпроект»</b>	

**СОСТАВ**

**Том 1 «Утверждаемая (основная) часть проекта планировки территории»**

**Текстовая часть**

1 Общие положения.....	2
2 Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта.....	2
5 Перечень объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, в том числе объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.....	5
6 Границы территорий общего пользования.....	5
7 Заверение проектной организации.....	5
<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>6</b>
8 Прилагаемые материалы	

**Графическая часть (прилагается)**

Обозначение	Наименование	Примечание
лист 1	Основной чертеж М 1:1000	
лист 2	Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	

Взам. инв. №														
Подп. и дата														
Инв. № подл.														
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата								
	ГИП	Верещагина												
	Разраб.	Кора												
<b>Пояснительная записка</b>						Стадия	Лист	Листов						
												ППТ	1	8
												<b>АО ПИ «Тверьжилкоммунпроект»</b>		



## Текстовая часть

### 1 Общие положения

Проект планировки территории разработан на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Разработка проекта планировки произведена на основании следующих документов:

- Постановления Администрации Каблукковского с/п Калининского района Тверской области № 100 от 19.07.2019 г. «О подготовке документации по планировке территории»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Постановления Администрации Тверской области за № 335-па от 13.11.2007г. «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории»;
- Постановления правительства Тверской области №523-ПП от 12.09.2012 г.;
- Постановления Администрации Тверской области за № 283-па от 14.06.2011г. «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области».

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке в масштабе 1:500 (система координат – МСК-69, система высот – Балтийская 1932 г.) предоставленной заказчиком.

### 2 Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта

Предлагаемая транспортная структура включает улицы в жилой застройке – проезжая часть из 2-х полос, шириной 12м в красных линиях.

Предусматривается использование земельного участка с кадастровым номером 69:10:0180501:170 для расширения дорожного полотна на севере поселка.

Предусматривается возможность проезда автотранспорта по укрепленным тротуарам в случаях возникновения дорожно-транспортных заторов.

По обеим сторонам дороги располагаются пешеходные тротуары. Планировочные отметки дорог и габариты тротуаров проектируются с условием беспрепятственного передвижения по ним маломобильных групп населения и инвалидов на креслах-колясках.

Проектом предусмотрены гостевые стоянки в районе зон отдыха – в центре проектируемой территории и в восточной части. Стоянки для автомобилей предусматриваются индивидуально на каждом участке.

### 3 Параметры инженерной и социальной инфраструктур и благоустройства

В настоящее время часть территории уже застроена, оставшаяся часть массива представляет собой территорию свободную от застройки, покрытую равнинной растительностью.

Объекты культурно-бытового обслуживания населения имеются в д. Крупшево, Каблуково.

Проектируемая территория расположена в южной части деревни Крупшево Каблукковского сельского поселения Калининского района Тверской области.

Территория в соответствии с отводом земельного участка ограничена с севера и юго-запада землями населенных пунктов деревни Крупшево, с запада и юго-востока землями лесного фонда, с востока землями сельскохозяйственного назначения.

Территория имеет общую совокупную площадь – 31,61 га.

На земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
									2
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

**Проектное решение.**

По настоящему проекту планировки размещения жилой застройки д. Крупшево Каблукковского сельского поселения Калининского района Тверской области, после освоения всех участков, отведенных под жилищное строительство в границах населенного пункта, на проектируемой территории будет проживать около 316 чел.

Проектируемый рельеф учитывает архитектурно-планировочные решения застройки участка, существующее положение прилегающей территории и условия естественного водоотвода с участка.

В поселке предусматривается жилая застройка 1-2-этажными индивидуальными жилыми домами.

**Инженерная инфраструктура**

Проектом предлагается развитие инженерного обеспечения, в том числе:

а) водоснабжение – индивидуальное.

б) канализация – индивидуальное;

в) электроснабжение – питающая сеть 6 кВ до трансформаторной подстанции и распределительная кабельная линия 0,4 кВ от ТП до каждого домовладения.

г) уличное освещение – выполняется светильниками на стальных оцинкованных опорах.

д) газоснабжение – газовое поквартирное отопление и горячее водоснабжение, пищеприготовление – газовые плиты;

е) сети связи – телефонизация, радиофикация, доступ в интернет, охранно-пожарная сигнализация, система ограничения доступа, видеонаблюдение.

Все сети предполагается размещать в технических коридорах, идущих в направлениях автодорог и проездов за границами жилых участков.

**Благоустройство территории.**

Благоустройство территории включает в себя создание сети внутриквартальных проездов.

По организации благоустройства территории проектируемой жилой застройки будут предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

Озеленение проектируемой территории предлагается осуществить посадкой деревьев и кустарников, хорошо акклиматизирующихся в местных условиях, дающих наибольший декоративный эффект, устройством газонов, цветников.

**4 Плотность и параметры застройки**

Показатели параметров жилой застройки сведены в табл. 1

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.								Лист
			Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Табл. 1

№№ п/п	Наименование показателей.	Единицы измерения	Существующее положение (15.11.2018г.)	Расчетный срок.
<b>1.</b>	<b>Территория.</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории.	Га	-	31,6
1.2	Площадь территории в рамках землеотвода.	Га	-	31,6
	В том числе:			
1.3	Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства	Га	-	19,97
1.4	Площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства	Га	-	3,19
1.5	Территория под объекты административно-хозяйственного назначения.	Га	-	-
1.6	Отдых (рекреация)	Га	-	3,73
1.7	Площадь дорог в красных линиях	Га	-	4,71
1.8	Площадь застройки:		-	
	Жилых строений.	м2	-	-
	Общественных и технических строений.	м2	-	-
1.9	Количество парковочных мест за пределами участков индивидуальной застройки.	машиномес т	-	25
<b>2.</b>	<b>Население.</b>			
2.1	Число проживающих.	чел.	-	316
2.2	Плотность населения:	чел/га	-	10
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд.</b>			
3.1	Площадь жилого фонда. В т.ч.:	тыс.кв.м общ. площ.	-	16,5
	- опорный (существующий сохраняемый) .	-«-	-	-
	- новое строительство	-«-		14,0
3.2	Структура жилищного фонда по этажности:	%	-	100,0
	- 1эт.	-«-	-	20
	- 2эт			80
3.3	Средняя этажность.	эт.	-	1,8
3.4	Средняя плотность жилищного фонда на 1 га расчетной территории микрорайона.	кв.м / га	-	522,15
<b>4.</b>	<b>Культурно-бытовое обслуживание.</b>			
4.1	Общая площадь. В т.ч.:	тыс.кв.м общ. площ.	-	-
	- опорный (существующий сохраняемый) .	-«-	-	-
	- новое строительство.	-«-		
4.3	Средняя плотность на 1 га расчетной территории микрорайона.	кв.м / га	-	-

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
-----	------	------	--------	-------	------

4.4	Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений.	тыс.кв.м общ. площ.	-	-
4.5	Площадь детских дошкольных учреждений	тыс.кв.м общ. площ.	-	-
4.6	Количество мест в детских дошкольных учреждениях	мест	-	-
5	<b>Инженерное оборудование</b>			
5.1	Водопотребление	м <sup>3</sup> /сут		-
5.2	Водоотведение	м <sup>3</sup> /сут		-
5.3	Электропотребление	кВт		-
5.4	Расход газа	Нм <sup>3</sup> /час		-

**5 Перечень объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, в том числе объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.**

Проектом планировки территории не предусматривается размещение на отведенной площадке объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Проектируемая территория разбита на 2 этапа проектирования. Данный проект планировки разработан на первый этап проектирования. На территории, проектируемой на втором этапе, предусмотрены объекты культурно-бытового обслуживания населения, гаражи и стоянки для легковых автомобилей, детские, спортивные и хозяйственные площадки, зеленые насаждения.

**6 Границы территорий общего пользования.**

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Участки проектируемой застройки объединены в группы территориями общего пользования (озеленение, пешеходные связи, спортивные площадки, зона отдыха и т.п.)

Границы территорий общего пользования устанавливаются по красным линиям и по границам зоны общего пользования, обозначенной на основном чертеже.

**7 Заверение проектной организации**

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

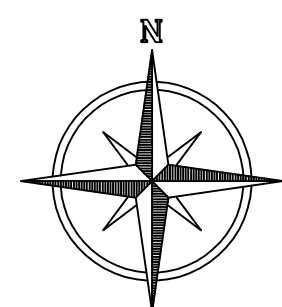
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
										5
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

# ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							6
Изм	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата		





Этапы проектирования:



Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование:	Ед. изм.	Количество
1	Площадь проектируемой территории	га	31,6
2	Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства	га	19,97
3	Площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства	га	3,19
4	Отдых (рекреация)	га	3,73
5	Площадь дорог в красных линиях	га	4,71

Экспликация здания и сооружений

Порядковый номер	Наименование:
1-165	Индивидуальные жилые дома
167-168, 171	Личное подсобное хозяйство
169	Трансформаторная подстанция
170	Зоны отдыха
166	Агроферма

Условные обозначения

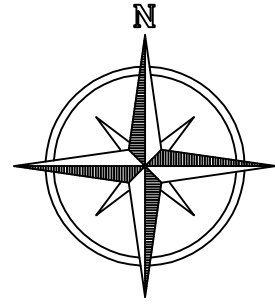
	граница проектируемой территории		зона индивидуальной жилой застройки
	границы земельных участков		зона для ведения личного подсобного хозяйства
	границы красных линий		отдых (рекреация)
	линии регулирования застройки		зона административно-хозяйственная
	1076 кв.м. площадь участка (кв.м.)		охранная зона трансформаторной подстанции
	3 номер участка		охранная зона газопровода

Лист 1 из 2

Имя, № подл.

Изм.	Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Стадия	Масса	Масштаб
					ПП		1:1 000
И.контр.					Лист 1	Листов 2	
Утв.					Основной чертёж планировки территории		ЛО ТИ "Тверьжилкоминвест"





Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- границы красных линий

Лист 1 из 2  
 Дата: 10.10.2014  
 Имя: И.И.И.  
 Фамилия: Ф.Ф.Ф.  
 Адрес: г. Тверь, ул. Мухоморова, д. 10

Изм/Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Масштаб
1	1			Проект планировки территории под жилищную застройку расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Кабуляковское сельское поселение, д. Фрунзено	ПП	1:1 000
Разраб.	Игорь				Лист 1	Листов 2
Н.контр.				Разбивочный чертеж красных линий	АО "ПИ "Тверьжилкоминвест"	
Утв.	Верещанина				Формат А1	