

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 2**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
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 2**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Руководитель отдела  
территориального планирования

И.В. Верещагина

2019

Инв.№ подл.	Подл. и дата	Взам. Инв.

№ 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>	





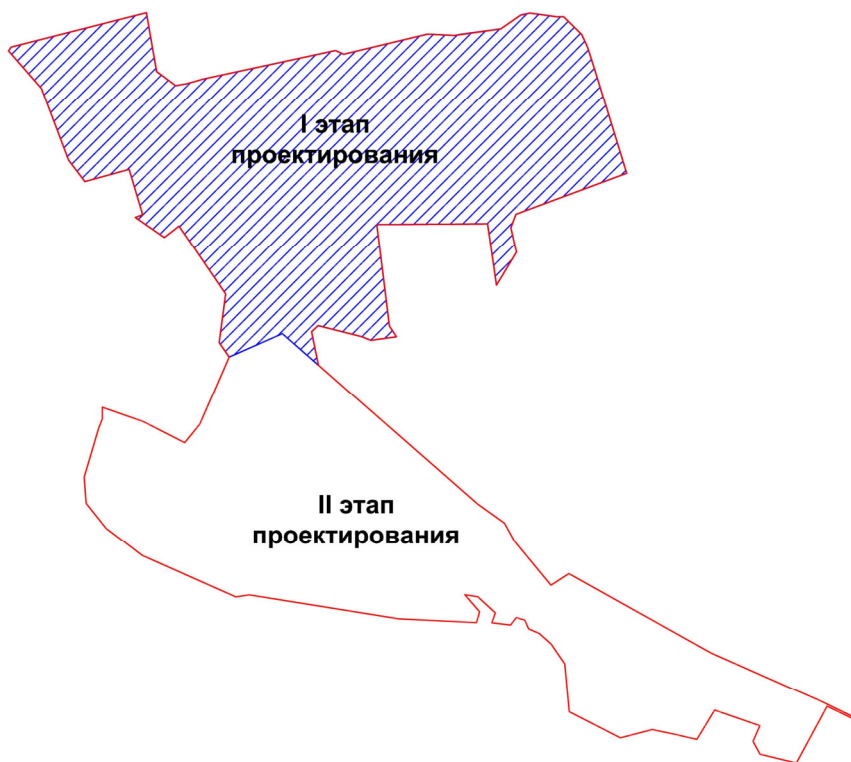
69:10:0000018:3058, 69:10:0000018:3059, 69:10:0000018:3060, 69:10:0000018:2472,  
 69:10:0000018:2885, 69:10:0000018:2872, 69:10:0000018:2873, 69:10:0000018:2874,  
 69:10:0000018:2879, 69:10:0000018:2876, 69:10:0000018:2877, 69:10:0000018:2878,  
 69:10:0000018:2880, 69:10:0000018:2881, 69:10:0000018:2882, 69:10:0000018:2883,  
 69:10:0000018:2884, 69:10:0000018:2890, 69:10:0000018:2886, 69:10:0000018:2889,  
 69:10:0000018:2888, 69:10:0000018:2887, 69:10:0000000:1169,  
 69:10:0000018:3114, 69:10:0000018:3113, 69:10:0000018:3115, 69:10:0000018:3116, 69:10:0000018:3117,  
 69:10:0000018:3111, 69:10:0000018:3112, 69:10:0000000:1168, 69:10:0000000:1170, 69:10:0000000:1171,  
 69:10:0000000:1172, 69:10:0000000:1173, 69:10:0000000:1174.

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.

Данная территория является первым этапом проектирования развития территории. Общая площадь проектируемой территории 58,9 га, оставшиеся 27,29 га, расположенные южнее исходного массива, будут проектироваться, как второй этап, где кроме жилых домов, разместятся гостевые домики, кафе, спортивный городок, эколавка, шатер для проведения мероприятий, пирс, стоянка для лодок, детские площадки, зона отдыха с зоопарком.



В структурно - геоморфологическом отношении территория, как часть древней Восточно-Европейской (Русской) равнины, определяется как платформенная пластово-денудационная равнина, сильно всхолмленная или слегка волнистая.

Современный рельеф сформировался в результате эрозионно-аккумулятивной деятельности нескольких стадий оледенений. Участок расположен на зандровой низине Верхневолжского геоморфологического района, в долине реки Волги. В основании Волжской низины лежит доледниковое понижение, возникшее благодаря деятельности рек, общее широкое понижение позже было занято ледником, оставившим слой моренных суглинков.

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

									Лист
									3
Изм	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах 161,50 – 174,80 м. абс. Территория представлена луговиной, отдельными группами кустов и мелколиственными породами деревьев. Рельеф осложнен наличием канав.

Климат района объекта проектирования умеренно-континентальный, характеризующийся зимой устойчивым снежным покровом в течение нескольких месяцев, летом – значительными суточными амплитудами температуры воздуха, влажности и максимумом осадков. Устойчивый переход среднесуточной температуры через 0°С к положительным значениям (теплый период) происходит в начале апреля. Вегетационный период начинается во второй половине апреля и заканчивается в первой половине октября.

Продолжительность периода вегетации составляет 170 дней. Оттаивание почв на глубине 10 и 30 см происходит в среднем 9–26 апреля. Дата полного оттаивания почвы приходится на 21–30 апреля. Прогревание почвы до 10°С и 15°С на глубине 10 см происходит в среднем 14–26 мая, на глубине 20 см – 13 мая–12 июня.

Начало весенних полевых работ определяется временем подсыхания почвы до мягкопластичного состояния, которое в зависимости от типа почвы и выпадения осадков в слое 10–12 см наступает через 19–26 дней после схода снежного покрова.

Средняя дата последнего заморозка весной приходится на 10–26 мая. Первые заморозки осенью отмечаются в среднем между 10 и 26 сентября. Продолжительность безморозного периода составляет 105–139 дней.

Среднегодовая температура – 3,8 гр.С., количество осадков за год – 593 мм.

В настоящее время часть территории уже застроена, что отображает второй лист Материалов по обоснованию данного проекта, оставшаяся часть массива представляет собой территорию свободную от застройки, покрытую равнинной растительностью.

На земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия.

По обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктур территория относится к хорошо обеспеченным.

### **3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений, параметров планируемого строительства систем социального, транспортного и инженерного обеспечения, необходимых для развития территории**

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.

Данным проектом не предусмотрено размещение социальных объектов, такие как детский сад и школа. Был сделан запрос в Управление образования администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» – существующей мощности в поселении достаточно.

#### ***Транспортная инфраструктура.***

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

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

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

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
									4
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				





В районе проектируемого объекта опасных природных явлений не наблюдалось.

Пожарная безопасность зданий и сооружений, расположенных на рассматриваемой территории, обеспечивается соблюдением требований по выполнению объемно-планировочных и конструктивных решений, применением электрооборудования, соответствующего классу зон по ПУЭ, с учетом нормативных требований при устройстве отопления и вентиляции. Объемно-планировочные решения обеспечивают эвакуацию людей из зданий при пожаре или стихийных бедствиях.

Здания и сооружения размещаются с соблюдением противопожарных разрывов, к ним предусматриваются подъезды и проезды для пожарных машин.

Степень огнестойкости здания должна соответствовать требованиям СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Для тушения локальных возгораний в зданиях должно быть предусмотрено наличие первичных средств пожаротушения в соответствии с утвержденными нормами.

Наружное пожаротушение будет осуществляться от проектируемых пожарных гидрантов, установленных через 100-150м на сети хозяйственно-питьевого водопровода.

Молниезащита зданий и сооружений выполняется в соответствии с «Инструкцией по устройству молниезащиты зданий и сооружений», утвержденной приказом от 30.06.2003 г. № 280 Минэнерго России и РД 132.21-122-87.

## 7 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели сведены в табл.2

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Табл. 2

№№ 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			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	-	-
4.4	Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений.	тыс.кв.м общ. площ.	-	-

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

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

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		-

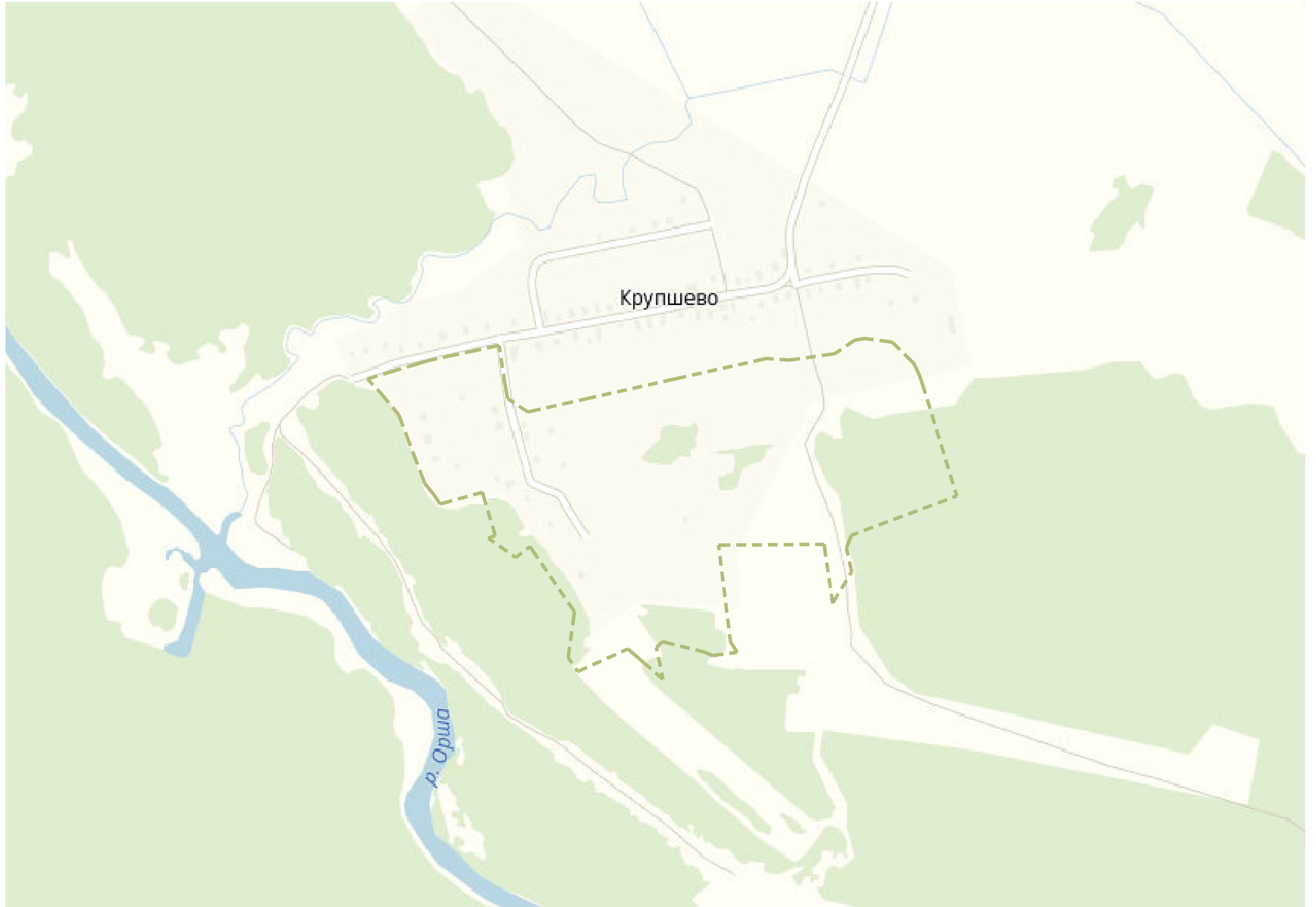
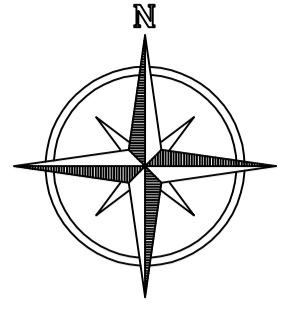
## 8 Исходные данные для разработки проекта планировки территории

1. Постановления Администрации Каблуковского с/п Калининского района Тверской области № 100 от 19.07.2019 г. «О подготовке документации по планировке территории»;

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			Изм	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

# ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							9
Изм	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

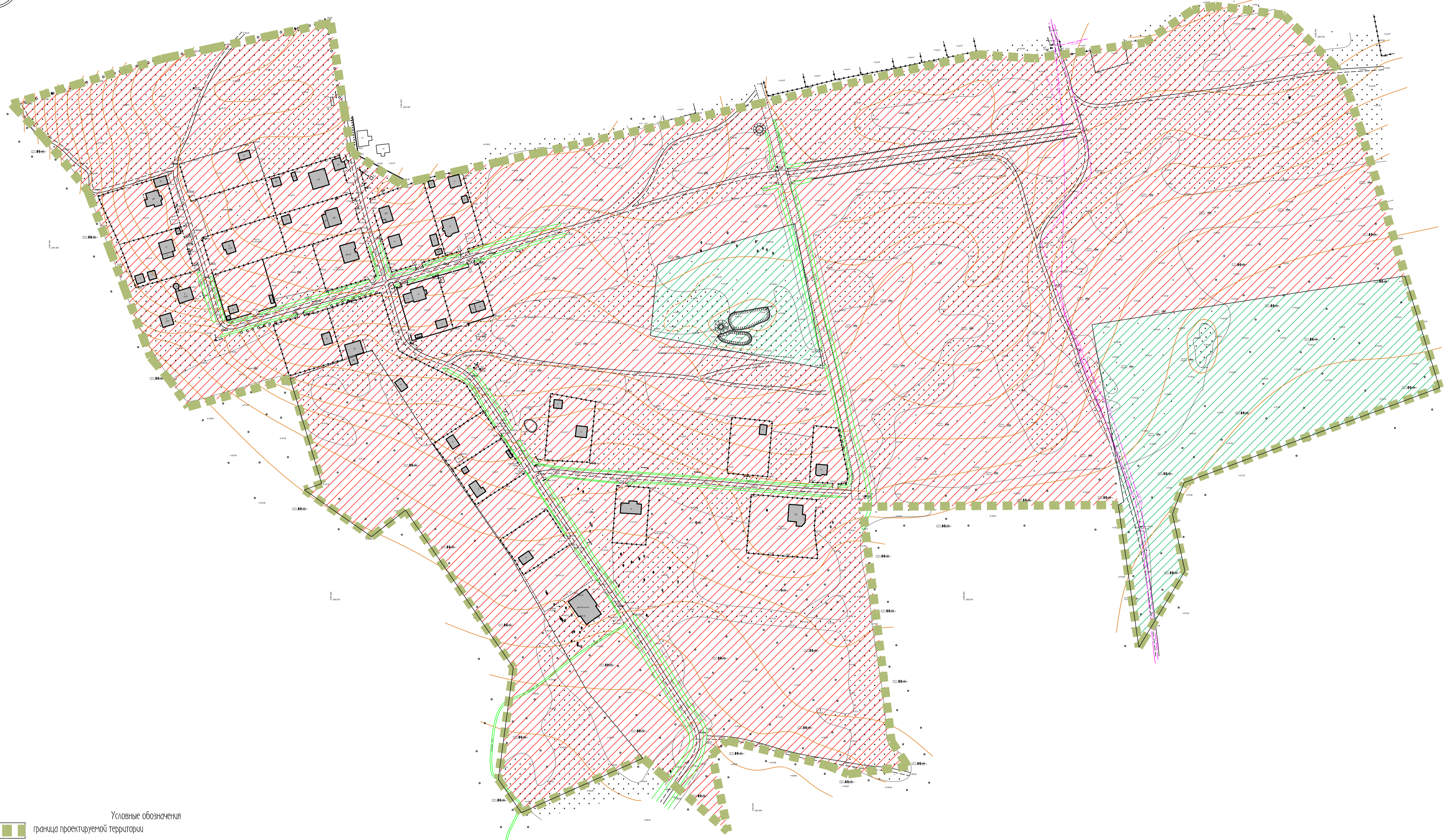
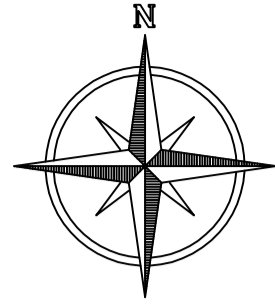


Условные обозначения

■ граница проектируемой территории

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инд. № дубл.	Подп. и дата	Стр. №	Лист, примеч.

Изм/Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Проект планировки территории под жилищную застройку расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Кабуляковское сельское поселение, д. Крупшево	Стадия	Масса	Масштаб
ГИП	Верещанина				ПП		1:1 000
Разраб.	Пора				Лист 1	Листов 7	
Т.контр.					ЛО ТИД "Тверьжилкоминвест"		
И.контр.	Верещанина				Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования		
Утв.	Верещанина						

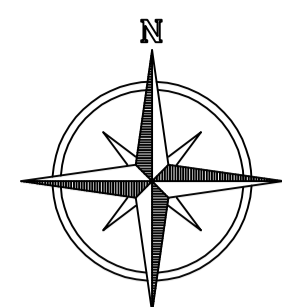


Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- жилые зоны
- зоны рекреационного назначения
- существующая застройка

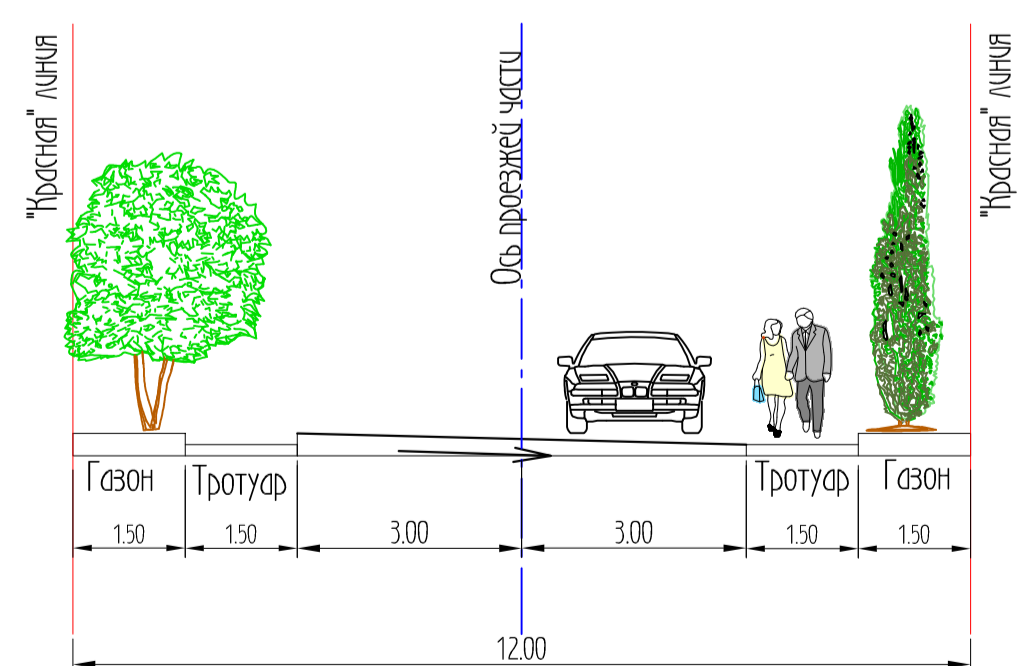
Лист № 2 / Листов 7  
 Имя, № подл. / Подл. и дата  
 Власт. инв. № / Власт. инв. №  
 Имя, № подл. / Подл. и дата  
 Стр. № 1 / Стр. № 1  
 Перв. примен.

Изм/Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Проект планировки территории под жилищную застройку расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Кабуляновское сельское поселение, д. Фрунзево	Стадия	Масса	Масштаб
ГИП	Верещанина				ПП		1:1 000
Разраб.	Пора				Лист 2	Листов 7	
Т.контр.					ЛО "ТИ" "Тверьжилкоминвест"		
И.контр.	Верещанина				Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории		
Утв.				Формат А1			



- Условные обозначения
- граница проектируемой территории
  - границы земельных участков
  - границы красных линий
  - основные пешеходные связи
  - направления движения

Поперечный профиль основной улицы



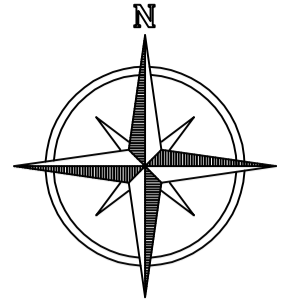
Изм/Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Проект планировки территории под жилищную застройку расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Кабуляковское сельское поселение, д. Труфаново  Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	Стадия	Масштаб
ГИП	Верещагина				ПП	1:1 000
Разраб.	Пора				Лист 3	Листов 7
Т.контр.					ЛО ТИИ "Тверьжилкомпроект"	
Н.контр.	Верещагина				Формат А1	

Лист 3 из 7

Имя, № докл.

Взл. и дата

Имя, № докл.



Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- границы земельных участков
- границы красных линий
- проектная отметка
- существующая отметка
- уклон  
длина, м

Лист 4 из 7

Стр. 4 из 7

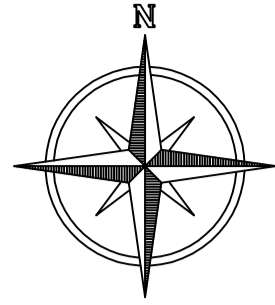
Имя, № докум. Подп. и дата

Имя, № докум. Подп. и дата

Имя, № докум. Подп. и дата

Изм/Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Статус	Масштаб
Изм. 1	130.10	Вережанина		Проект планировки территории под жилищную застройку расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Кабуляновское сельское поселение, д. Пролетарское	1:1 000
Разраб.	Вережанина			Лист 4	Листов 7
Т.контр.	Вережанина			АО ТИ "Тверьжилкоминвест"	





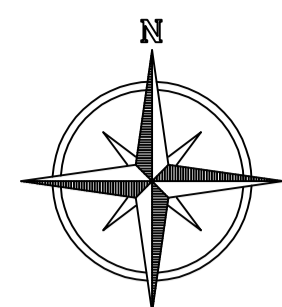
Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- границы земельных участков
- границы красных линий
- охранная зона трансформаторной подстанции
- охранная зона газопровода

Имя, № подл. / Подл. и дата / Взам. инв. № / Инв. № дубл. / Подл. и дата / Стар. № / Перв. примен.

Изм.	Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Проект планировки территории под жилищную застройку расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Кабуляновское сельское поселение, д. Фрунзево	Стадия	Масса	Масштаб
ГИП		Верещанина				ПП		1:1 000
Разраб.		Пора				Лист 5	Листов 7	
Т.контр.						ЛО ТИИ "Тверьжилкомпроект"		
Н.контр.		Верещанина				Формат А1		
Утв.					Схема границ зон с особыми условиями использования территории			





Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- границы земельных участков
- границы красных линий

Лист 7	Листов 7
Изм. №	Изм. №
Лист	Листов
Изм. №	Изм. №
Лист	Листов
Изм. №	Изм. №
Лист	Листов

Изм. Лист	№ Докум.	Подп.	Дата	Проект планировки территории под жилищную застройку расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Кабуляновское сельское поселение, д. Крушицево	Стадия	Масса	Масштаб	
ГИП	Верещанина				ПП		1:1 000	
Разраб.	Пора				Лист	7	Листов	7
Т.контр.					АО ТИД "Тверьжилкоминвест"			
И.контр.								
Утв.	Верещанина			Схема подъездных путей к коттеджному поселку				