

Приложение
к постановлению администрации
городского округа города Калуги
от 30.03.2026 № 166-п

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

**Проект планировки территории
индустриального парка «Грабцево»
применительно к кварталу, расположенному
в районе кольцевого пересечения улицы
Автомобильной и улицы без названия**

**Основная часть
проекта планировки территории**

Индивидуальный предприниматель: _____ Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2026 год

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ
РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТАМ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА
И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ И
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ
КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР,
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

**1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том
числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах,
установленных градостроительным регламентом)**

1.1. Положение о плотности застройки территории.

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее – Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»), подготовка документации по планировке территории осуществлена применительно к территориальной зоне П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации».

Проектом планировки территории приняты:

- основные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны П-4;
- условно разрешенные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны П-4;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют установленным для зоны П-4.

В статье 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общие для всех территориальных зон.

В статье 20 раздела 20.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» установлены градостроительные регламенты территориальной зоны П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации».

**Плотность застройки территории квартала, в границах которого планируется
размещение комплекса объектов капитального строительства, относящихся к
объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание
автосервиса**

Согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и, сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее - СП 42.13330.2016) основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории. Определяется отношением суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади квартала.
- коэффициент плотности застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не

учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства. Определяется отношением суммарной общей площадью наземных этажей, определенной по внешним размерам всех зданий и сооружений к площади квартала.

Согласно СП 42.13330.2016 для городских населенных пунктов плотность застройки функциональных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

Нормативные показатели плотности застройки кварталов промышленных функциональных зон составляют:

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

Проектом планировки территории планируется размещение комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса.

Площадь квартала составляет 6420 кв.м. Общая площадь наземных этажей планируемых зданий и сооружений по внешнему контуру наружных стен составит около 1732 кв.м. Общая площадь застройки планируемых зданий и сооружений, без учета подземных этажей – 1732 кв.м, с учетом подземных этажей – 1768 кв.м.

Расчетные показатели плотности застройки квартала составляют:

- коэффициент застройки – 0,27 (без учета подземных этажей) и 0,28 (с учетом подземных этажей);
- коэффициент плотности застройки – 0,27.

Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016.

1.2. Положение о параметрах застройки территории.

В границах проекта планировки территории расположено строение, подлежащее сносу.

Планируется размещение комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса, на территории земельного участка с кадастровым номером 40:26:000106:424.

Перечень объектов капитального строительства

Таблица 1

Наименование ОКС	Количество ОКС			
	Подлежащие сносу	Сохраняемые	Планируемые	Сохраняемые и планируемые
Комплекс объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе:	-	-	1	1
здание мойки автомобилей	-	-	1	1
здание автосервиса	-	-	1	1
строение	1	-	-	-

Проектом планировки территории сохранены ранее установленные границы существующих элементов планировочной структуры:

- части промышленного района;

– улично-дорожной сети.

Проектом планировки территории установленные границы планируемых элементов планировочной структуры:

- квартала;
- территории общего пользования.

Проектом планировки территории установленные границы существующего элемента планировочной структуры - территории, занятой линейным объектом.

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта планировки площадью 7805 кв.м

Таблица 2

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал	6420
территория общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети	1385

1.2.1. Параметры комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобильного транспорта (код 04.01.006.001) и здание автосервиса (код 04.01.099.099)

Проектом планировки территории определены параметры объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здания мойки автомобилей и здания автосервиса с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в территориальной зоне П-4 и установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общими для всех территориальных зон в статье 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса

Таблица 3

№ на чертежах ППТ	Наименование	Максимальная площадь, занятая под зданием/зданиями (учитываются внешние размеры наземной части зданий), кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенная по внешним размерам здания/зданий, кв.м	Максимальное количество этажей ОКС, ед.	Максимальная этажность ОКС, ед.	Максимальная площадь застройки здания/зданий, кв.м	Площадь ЗПР кв.м
	Комплекс объектов капитального строительства, относящихся к объектам	1732, в том числе	1732, в том числе	1	1	1768, в том числе	6420*

	дорожного сервиса, в том числе:						
1	здание мойки автомобилей	372	372	1	1	372	
	подземные сооружения	0	0	1	0	36	
2	здание автосервиса	1360	1360	1	1	1360	

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», раздела 8 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и иных технических регламентов.

2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса.

Характеристики комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса

Таблица 4

№ на чертежах ППТ	Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь ОКС, кв.м	Максимальная площадь застройки ОКС, кв.м	Максимальное количество этажей ОКС, ед.	Максимальная этажность ОКС, ед.	Площадь ЗПР, кв.м
		Комплекс объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе:	1768, в том числе	1768, в том числе	1	1	6420
1	04.01.006.001	здание мойки автомобилей	372	372	1	1	
		подземные сооружения	36	36	1	0	
2	04.01.099.099	здание автосервиса	1360	1360	1	1	

3. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной инфраструктуры.

В границах проекта по внесению изменений в ППТ не планируется размещение объектов коммунальной инфраструктуры.

В случае строительства инженерных сетей на основании разрешения на размещение объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 установленные проектом планировки территории зоны планируемого размещения сетей инженерно-технического обеспечения носят рекомендательный характер.

4. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса и обеспечения жизнедеятельности человека объектов транспортной инфраструктуры.

В границах проекта по внесению изменений в ППТ не планируется размещение объектов коммунальной инфраструктуры.

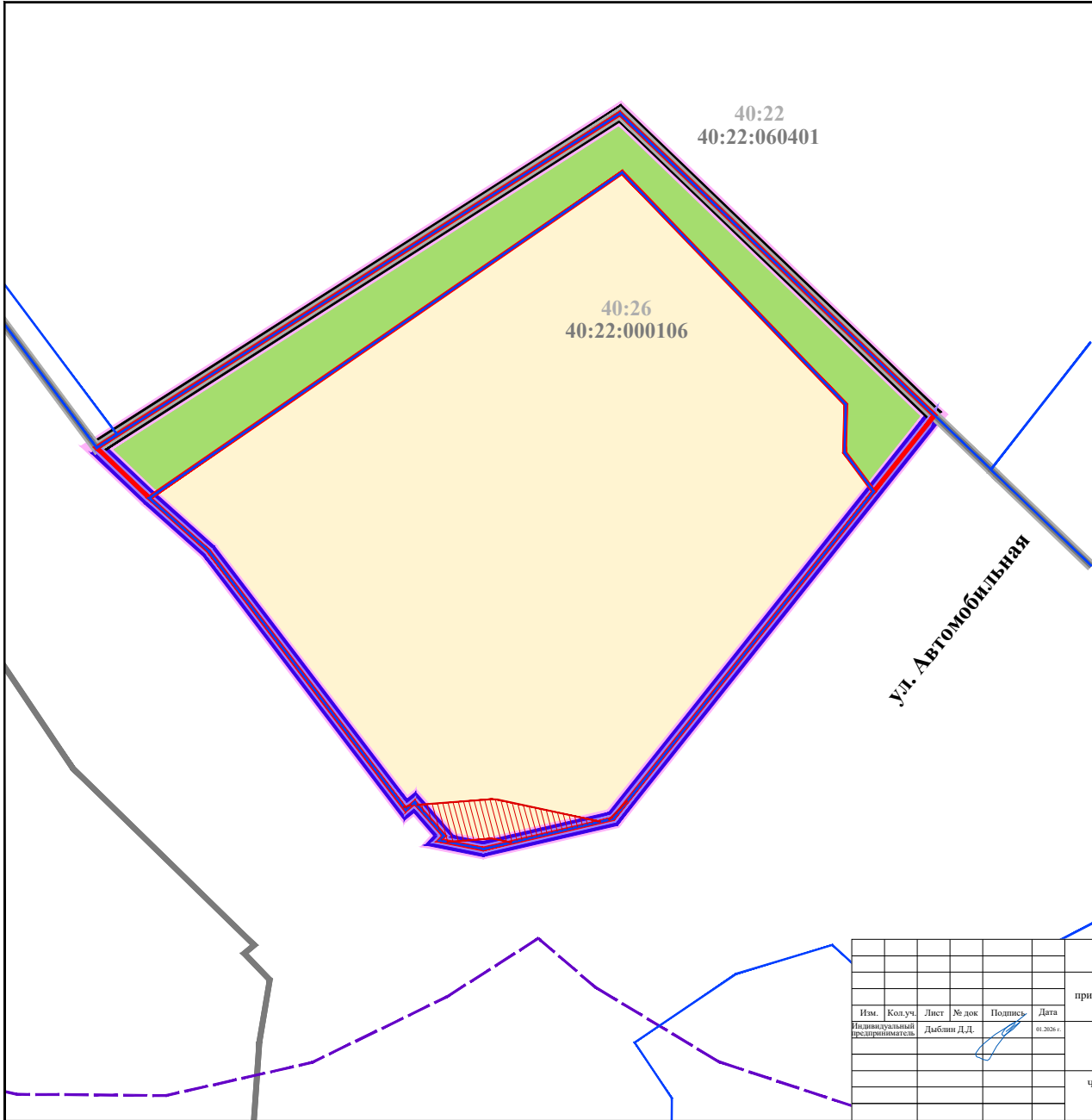
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ.

Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы и максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ ОКС на чертежах ППТ и (или) наименование ОКС	Очередность планируемого развития территории	Этапы архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС в составе очереди планируемого развития территории	Максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС
1	2	3	4

1	2	3	4
комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса	первая очередь развития территории	архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	2030 г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории:
 - границы и номера кадастровых районов
 - границы и номера кадастровых кварталов
 - границы земельных участков
 - границы зон с особыми условиями использования территории

Границы существующих элементов планировочной структуры:

- промышленного района
- квартала
- улично-дорожной сети
- территории, занятой линейным объектом

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

- квартала
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети

							Проект планировки территории индустриального парка «Гребцево» применительно к кварталу, расположенному в районе кольцевого пересечения улицы Автомобильной и улицы без названия		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории			
Индивидуальный предприниматель			Дыблин Д.Д.		01.2026 г.	Стадия	Лист	Листов	
						ПП	2	3	
						Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500			

* Координаты характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства соответствуют координатам точек границ земельного участка с кадастровым номером 40:26:000106:424

УЛ. Автомобильная

[illegible]