

Приложение
к постановлению администрации
городского округа города Калуги
от 30.12.2025 № 611-П

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

**Проект планировки
территории в районе улиц
Байконурской, Московской
применительно к территории
квартала в районе улицы Звездной,
бульвара Байконур
и площади Первых Космонавтов**

**Материалы основной части
проекта планировки территории**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ
РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА 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.

При определении параметров многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.005), планируемого к размещению в границах жилой функциональной зоны и территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоквартирными многоэтажными домами», соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, СП 532.1325800.2024. «Свод правил. Градостроительство. Модель городской среды центральная. Правила проектирования» (далее - СП 532.1325800.2024).

В соответствии с СП 532.1325800.2024:

Пункт 4.3. Площадь территории для применения центральной модели городской среды определяется с учетом пешеходных перемещений длительностью 5 мин. с радиусом 210 м и составляет 14 га;

Пункт 4.4. Основным расчетным элементом центральной модели городской среды является зона пешеходной доступности, при проектировании которой принимают основные технико-экономические показатели параметров центральной модели городской среды для территории жилой и многофункциональной застройки, приведенные в приложении А;

Пункт 4.5. Если площадь территории проектирования меньше установленной для центральной модели городской среды, проектирование такой территории осуществляется с учетом расчетных, функциональных и архитектурно-планировочных решений застройки, расположенной за границами территории проектирования. В таких случаях на территории проектирования параметры центральной модели новой застройки должны дополнять параметры застройки, расположенной за границами территории проектирования, суммарно обеспечивая нормируемые параметры центральной модели городской среды, указанные в приложении А СП 532.1325800.2024.

В соответствии с «СП 531.1325800.2024. Свод правил. Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения»:

Пункт 3.1.12. Плотность застройки в зоне пешеходной доступности, тыс. кв.м/га: Отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий жилой и многофункциональной застройки в габаритах наружных стен с учетом необходимых по расчету объектов социальной и общественно-деловой застройки, стоянок автомобилей (паркингов), гаражей, инженерно-технических объектов к площади зоны пешеходной доступности.

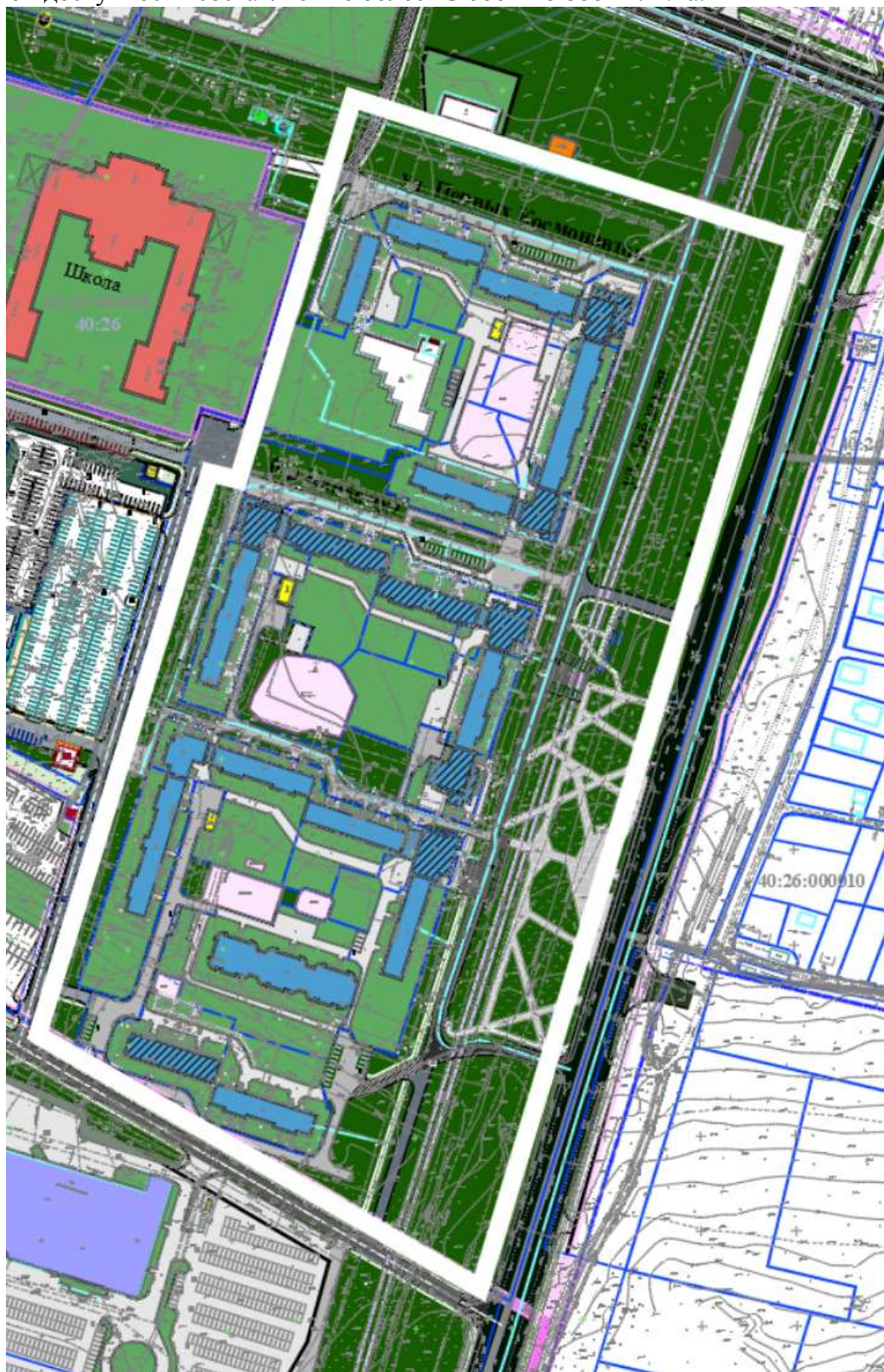
Пункт 3.1.13. Плотность застройки земельного участка в жилом квартале, тыс. кв.м/га: Отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий и сооружений к площади земельного участка в жилом квартале.

В соответствии с СП 532.1325800.2024 плотность застройки земельного участка в жилом квартале допускается принимать от 12 000 до 55 000 кв.м /га.

Показатель плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 40:26:000008:2763 площадью 5901 кв.м в жилом квартале, на территории которого

планируется размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.005) с общей площадью наземных этажей – 8826 кв.м составит 14959 кв.м/га.

В соответствии с СП 532.1325800.2024 плотность застройки территории зоны пешеходной доступности составляет не более 15 000 - 20 000 кв.м /га.



Граница зоны пешеходной доступности площадью 14 га.

Расчетные показатели плотности застройки в зоне пешеходной доступности

Таблица 1

Наименование ОКС	Площадь, занятая под зданиями и сооружениям, кв.м	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий жилой застройки в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь зоны пешеходной доступности, га	Плотность застройки территории зоны пешеходной доступности, кв.м /га
Квартал, в границах которого планируется размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.005)			14	9605
среднеэтажный МКД	568	3976		
среднеэтажный МКД	644	4508		
многоэтажный МКД	671	6039		
многоэтажный МКД	593	4607		
многоэтажный МКД	975	8775		
многоэтажный МКД	487	4304		
планируемый МКД	703	8826		
Квартал				
среднеэтажный МКД	891	6237		
многоэтажный МКД	540	3900		
среднеэтажный МКД	654	4578		
многоэтажный МКД	636	5724		
многоэтажный МКД	500	4500		
многоэтажный МКД	628	5652		
многоэтажный МКД	560	3776		
Квартал				
многоэтажный МКД	891	8019		
многоэтажный МКД	540	3900		
многоэтажный МКД	654	5886		
многоэтажный МКД	636	5724		
многоэтажный МКД	600	6000		
многоэтажный МКД	600	5400		

многоэтажный МКД	1400	12600		
многоэтажный МКД	653	5877		
многоэтажный МКД	630	5670		
Итого	15685	134478		

1.2 Положение о параметрах застройки территории.

На территории проекта планировки (далее - ППТ) расположены:

- два среднеэтажных многоквартирных жилых дома (далее - среднеэтажные МКД);
- пять многоэтажных многоквартирных жилых домов (далее - многоэтажные МКД);
- ТП 10/0,4 кВ;
- инженерные сети;
- улицы и проезды.

В границах ППТ планируется размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (далее - МКД № 1) (код 01.02.001.005);

Перечень объектов капитального строительства

Таблица 2

Наименование ОКС	Количество ОКС			
	Подлежащие сносу	Сохраняемые	Планируемые	Сохраняемые и планируемые
среднеэтажные многоквартирные жилые дома, среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями	-	2	-	2
многоэтажные многоквартирные жилые дома, многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями	-	5	1	6

Проектом планировки территории ранее установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- микрорайона;
- квартала;
- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети;
- территории, занятой линейным объектом.

Проектом планировки территории ранее установлены границы планируемых элементов планировочной структуры:

- улично-дорожной сети;
- территории, предназначенной для размещения линейного объекта.

Проектом по внесению изменений в проект планировки территории сохранены границы планировочных элементов «территории, предназначенной для размещения линейного объекта» и «территории, занятой линейным объектом».

Проектом по внесению изменений в проект планировки территории сохранены, уточнены границы элементов планировочной структуры:

- микрорайона;
- квартала;
- улично-дорожной сети.

Проектом по внесению изменений в проект планировки территории отменены границы элемента планировочной структуры «территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети».

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта по внесению изменений в ППТ площадью 25086 кв.м

Таблица 3

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал	22121
улично-дорожная сеть	29644
территория, предназначенная для размещения линейного объекта и территория, занятая линейным объектом	5000 (ориентировочная общая площадь всех элементов)

1.2.1. Параметры планируемого МКД № 1 (код. 01.02.001.005)

ППТ определены параметры планируемого МКД № 1 (код 01.02.001.005), границы и площадь его зоны планируемого размещения (далее – ЗПР МКД) с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», (далее - ПЗЗ), предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в территориальной зоне Ж-1, и установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общими для всех территориальных зон в статье 20 раздела 1 ПЗЗ.

Параметры планируемого МКД и ЗПР МКД

Таблица 4

№ МКД на чертежах ППТ	Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД), кв.м	Максимальная суммарная поэтажная площадь наземной части МКД в габаритах наружных стен, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность МКД, ед.	Максимальная площадь застройки МКД, кв.м.	Площадь ЗПР МКД*, кв.м
1	703	8826	13	12	703	5901

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении 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.

Число машино-мест постоянного и временного хранения принимается в соответствии с разделом 1 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Площадь придомовых площадок многоквартирного дома различного назначения и территории озеленения принимается по нормам расчета площади придомовых площадок различного назначения в соответствии с разделом 1.1 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

**2. Положения о характеристиках объекта капитального строительства жилого назначения.
Характеристики планируемого МКД**

Таблица 5

№ МКД	Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальная площадь застройки, кв.м, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность МКД, ед.	Площадь ЗПР*, кв.м
1	01.02.001.005	многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением	7753	703	13	12	5901

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении 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.

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии не превышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 4 и № 5, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных статьей 20 раздела 1, раздела 2.2, раздела 21.2 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (ред. от 28.05.2025) «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

3. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности человека 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.

Водоснабжение

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоснабжения, планируется размещение подводящей к МКД сети водоснабжения.

Водоотведение

Хозяйственно-бытовая канализация

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоотведения, планируется размещение подводящей к МКД сети водоотведения.

Ливневая канализация

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоотведения (ливневой канализации), планируется размещение подводящей к МКД сети ливневой канализации.

Теплоснабжение

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы теплоснабжения, планируется размещение подводящей к МКД сети теплоснабжения.

Газоснабжение

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

Электроснабжение

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы электроснабжения, планируется размещение подводящей к МКД сети электроснабжения (силовые кабели 0,4 кВ) от ТП 10/0,4 кВ.

4. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности человека объектов транспортной инфраструктуры

Планируется размещение (строительство) второстепенного проезда (подъезда к планируемому МКД). Категория и параметры планируемого проезда принимается в

соответствии с таблицей 11.6 СП 42.13330.2016. Основные характеристики (параметры) планируемого проезда могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проекта.

5. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности человека объектов социальной инфраструктуры

Для определения уровня потребности в учреждениях системы социальной инфраструктуры и предполагаемой возможности обеспечения потребности жителей планируемых жилых домов в учреждениях системы социальной инфраструктуры определена расчетная численность жителей планируемых жилых домов с применением формулы заселения жилого дома и квартир, установленной в таблице 5.1 СП 42.13330.2016 для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта, относящегося к стандартному жилью:

- $k = N_{\text{ж}}$;
- k - общее число жилых комнат в квартире или доме;
- $N_{\text{ж}}$ - численность проживающих людей.

Общее количество квартир в планируемом МКД составляет 88 единиц, общее ориентировочное количество жилых комнат 286 единиц.

Общая ориентировочная расчетная численность населения в планируемом МКД может составить 286 человек.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения
(объектах социальной инфраструктуры) планируемого МКД для расчетной численности 286 человек**

Таблица 6

№	Наименование объекта	Норматив			Расчетная потребность для расчетной численности 286 человек	Обеспечение потребности для расчетной численности 286 человек
		Ед. измерения	Норма на 1000 человек	Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	Дошкольная образовательная организация	мест	58	500 (пешеходная)	17	детский сад во встроенно-пристроенных помещениях планируемого МКД на территории соседнего квартала
2	Общеобразовательная организация	мест	165	800 (пешеходная)	47	здание средней школы на 1125 мест (код 26.1.1.1.) на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000000:4212
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м общей площади	70-80	500 (пешеходная)	20-23	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
4	Физкультурно-спортивные центры жилых районов, в том числе:			500 (пешеходная)		встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
	Спортивные залы общего пользования	кв.м площади пола	60-80		17-23	
	Бассейны крытые и открытые общего пользования	кв.м зеркала воды	20-25		6-7	
5	Поликлиники и их филиалы, в том числе			1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)		встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением

	Поликлиниках для взрослых ¹	1 объект на 50 тыс.	1 объект на 50 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)	численность населения меньше 50 тыс.	-
	Детская поликлиника	1 объект на 30 тыс.	1 объект на 30 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)	численность населения меньше 30 тыс.	-
7	Помещения для культурно-массовой и воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв.м площади пола	50-60	500 (пешеходная)	14-17	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
8	Клубы	посетительское место	80	не нормируется	23	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
9	Магазины (предприятия торговли)	кв.м торговой площади	280	500 (пешеходная)	80	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
6	Рыночные комплексы	кв.м торговой площади	24-40	500 (пешеходная)	7-12	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
8	Предприятия общественного питания	место	40	500 (пешеходная)	12	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	9	500 (пешеходная)	3	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением

¹Проектную мощность амбулаторно-поликлинических организаций (в том числе диспансеров без стационаров) определяют заданием на проектирование и рассчитывают как сумму пропускной способности всех кабинетов врачебного приема. Для определения проектной мощности среднюю пропускную способность одного кабинета врачебного приема в территориальных поликлиниках для взрослых принимают равной 18 посещениям в смену, для детей - 14, в консультативных поликлиниках и диагностических центрах для взрослых - 12 посещений в смену, для детей - 9 посещений в смену. «СП 158.13330.2014. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования».

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ,
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 жилого, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов представлены в таблице 7.

Таблице 7

№ 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
МКД № 1, объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимые для его обслуживания	первая очередь развития территории	архитектурно- строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	I квартал 2030 г.

	границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
Кадастровый план территории:	
	номер кадастрового квартала
	границы земельных участков
	объекты недвижимости
	границы зоны с особыми условиями использования территории

40:26 номер кадастрового квартала

объекты недвижимости

	объекты недвижимости
--	----------------------

— границы зоны с особыми условиями использования территории

4

Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 1		
№ точки	X	Y
1	439270.74	1299989.36
2	439270.20	1299991.04
3	439262.56	1299988.57
4	439263.06	1299986.06

№ точки	X	Y
1	439270.74	1299989.36
2	439270.20	1299991.04
3	439262.56	1299988.57
4	439263.08	1299986.95

б-р Байконур

40:26:000008

ИКЛ № 1

						Проект планировки территории в районе улицы Байконурской, Московской применительно к территории квартала в районе улицы Звездной, бульвара Байконур и площади Первых Космонавтов			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Несамостоятельный предварительный		Дыблин Д.Д.			10.2025 г.		ПП	1	3
						Чертеж красных линий. Масштаб 1:500			

