

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 35/к от 06.06.2026

Проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы применительно к территории квартала № 5

Основная часть проекта планировки территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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 ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ,
ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, 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» на территории проектирования установлены территориальные зоны:

- Ж-1 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами»;
- О-4 «Зона общественно-делового и многофункционального назначения».

Генеральным планом городского округа «Город Калуга» установлена жилая зона в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000372:632, 40:26:000372:6542 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, расположенных между территориальными зонами Ж-1 и О-4, на основании выше указанного будут внесены изменения в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части установления территориальной зоны - Ж-1 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами» в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000372:632, 40:26:000372:6542 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, расположенных между территориальными зонами Ж-1 и О-4 в границах проекта по внесению изменений в проект планировки территории.

Проектом планировки территории приняты:

- основные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны Ж-1;
- условно разрешенные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны Ж-1;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, соответствующие установленным для зоны Ж-1.

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 2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» установлены градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами».

Плотность застройки в зоне пешеходной доступности

При определении параметров трех планируемых многоэтажных многоквартирных жилых домов (код 01.02.001.006) и планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением посредством завершения строительства объекта незавершенного строительства (код 01.02.001.004) соблюдались нормативные показатели плотности застройки, установленные 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 пунктом 3.1.12, «СП 531.1325800.2024. Свод правил. Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения» 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.

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

Границы зоны пешеходной доступности



Плотность застройки в зоне пешеходной доступности

Таблица 1

Наименование ОКС	Кадастровый номер ОКС	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий жилой и многофункциональной застройки в габаритах наружных стен и иных ОКС, тыс. кв.м	Площадь зоны пешеходной доступности, га	Расчетная плотность застройки в зоне пешеходной доступности, тыс. кв.м/га	Расчетная плотность застройки в зоне пешеходной доступности, кв.м/га
жилой дом № 3-5 этап строительства	40:26:000384:6574	13,32	14	12,85	12848,57
многоквартирный дом	40:26:000384:3564	13,54			
многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения № 1 по ГП (2 этап строительства, квартал 10)	40:26:000384:4577	26,95			
многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и надземной многоуровневой автостоянкой	40:26:000384:4029	7,05			
многоквартирный дом	40:26:000384:4251	7,12			
центральный тепловой пункт для теплоснабжения и горячего водоснабжения потребителей 10 квартала	40:26:000384:4572	0,12			
РТП – 10 кВ «Центральный»	40:26:000384:3360	0,07			
многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	40:26:000372:6137	9,04			
планируемая наземная стоянка на 299 м/м на территории земельного участка с кадастровым номером 40:26:000384:5077	-	12,69			
планируемый многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением посредством завершения строительства объекта	-	27,70			

незавершенного строительства с кадастровым номером 40:26:000372:9697					
планируемый многоквартирный жилой дом № 1	-	16,97			
планируемый многоквартирный жилой дом № 2	-	16,97			
планируемый многоквартирный жилой дом № 3	-	16,97			
планируемая ТП 10/0,4 кВ	-	0,04			
ТП 10/0,4 кВ	40:26:000372:8642	0,04			
центральный тепловой пункт для теплоснабжения и горячего водоснабжения потребителей 5 квартала	40:26:000372:7611	0,10			
планируемое здание многофункционального медицинского центра на территории земельного участка с кадастровым номером 40:26:000372:18630		6,70			
апарт-отель с подземной автостоянкой на 40 м/мест		4,49			
ИТОГО		179,88			

Плотность застройки земельных участков в жилых кварталах

В соответствии с пунктом 3.1.13 «СП 531.1325800.2024. Свод правил. Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения» 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.

Плотность застройки земельных участков в жилых кварталах

Таблица 2

Наименование ОКС	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий и сооружений, тыс. кв.м	Площадь земельного участка или образуемого земельного участка, га	Расчетная плотность застройки земельного участка в жилом квартале, тыс. кв.м/га	Расчетная плотность застройки земельного участка в жилом квартале, кв.м/га
планируемый многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением посредством завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 40:26:000372:9697	27,70	1,14	24,30	24298,25
планируемый многоквартирный жилой дом № 1	16,97	0,65	26,11	26108
планируемый многоквартирный жилой дом № 2	16,97	0,73	23,24	23247
планируемый многоквартирный жилой дом № 3	16,97	0,67	25,33	25329
ИТОГО	78,54	3,19		

1.2. Положение о параметрах застройки территории

На территории проекта планировки расположены:

- многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного;
- жилой дом - объект незавершенного строительства;
- две ТП 10/0,4 кВ;
- центральный тепловой пункт для теплоснабжения и горячего водоснабжения потребителей 5 квартала;
- две вышки связи;
- инженерные сети;
- улицы и проезды.

ТП 10/0,4 кВ и часть инженерных сетей подлежит демонтажу.

В границах проекта планировки территории (далее - ППТ) планируется размещение трех многоквартирных жилых домов (код 01.02.001.006) и многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением посредством завершения строительства объекта незавершенного строительства (код 01.02.001.004) и ТП 10/0,4 кВ.

Перечень объектов капитального строительства.

Таблица 3

Наименование ОКС	Количество ОКС			
	Подлежащие сносу	Сохраняемые	Планируемые	Сохраняемые и планируемые
1	2	3	4	5
многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно- пристроенными помещениями общественного назначения	-	1	-	1
многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно- пристроенными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004) (далее – МКД № 4)	-	-	1 планируемый посредством завершения строительства объекта незавершенного строительства	1

1	2	3	4	5
многоквартирные жилые дома (код 01.02.001.006) (далее – МКД № 1, МКД № 2, МКД № 3)	-	-	3	3
ЦТП		1		1
ТП 10/0,4 кВ	1	1	1	2
вышки связи	-	2	-	2

Проектом по внесению изменений в ППТ отменены ранее установленные границы элементов планировочной структуры.

Проектом по внесению изменений в ППТ установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- улично-дорожной сети;
- территории, занятой линейным объектом.

Проектом по внесению изменений в ППТ установлены границы планируемых элементов планировочной структуры:

- кварталов;
- общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети;
- улично-дорожной сети;
- территории, предназначенной для размещения линейного объекта.

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта по внесению изменений в ППТ площадью 55334 кв.м

Таблица 4

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал № 5.1	20926
квартал № 5.2	19104
улично-дорожная сеть	14379
территория общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети	925
территория, предназначенная для размещения линейного объекта и территория, занятая линейным объектом	4400 (ориентировочная общая площадь всех элементов)

1.2.1. Параметры трех планируемых МКД (код 01.02.001.006) и планируемого МКД (код 01.02.001.004)

Проектом планировки территории определены параметры трех планируемых МКД № 1, МКД № 2 и МКД № 3 (код 01.02.001.006) и планируемого МКД № 4 (код 01.02.001.004) посредством завершения строительства объекта незавершенного строительства и их зоны планируемого размещения (далее – ЗПР) 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, общих для всех территориальных зон в разделе 1 статьи 20 ПЗЗ:

Параметры планируемых МКД

Таблица 5

№ МКД на чертежах ППТ	Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД) *, кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенная по внешним размерам МКД**, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций МКД, ед.	Максимальная площадь застройки МКД, кв.м	Площадь ЗПР МКД***, кв.м
1	738	16974	24	23	738	6455
2	738	16974	24	23	738	7278
3	738	16974	24	23	738	6656
4****	2 781	27700	12	11	2 781	11398
ИТОГО	4995	78622			4995	31787

*применяется для определения процента застройки в границах земельного участка в соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 8 ПЗЗ

**применяется для определения коэффициента плотности застройки в зоне пешеходной доступности и коэффициента плотности застройки земельного участка в жилом квартале в соответствии с СП 532.1325800.2024

***применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 ПЗЗ, 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.

****планируемый многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением посредством завершения строительства объекта незавершенного строительства (код 01.02.001.004)

Строительство МКД возможно после установления территориальной зоны Ж-1 в Правилах землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000372:632, 40:26:000372:6542 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, расположенных между территориальными зонами Ж-1 и О-4 в границах проекта по внесению изменений в проект планировки территории.

1.2.2. Параметры планируемых объектов инженерной инфраструктуры и ЗПР объектов инженерной инфраструктуры

Проектом планировки площадь ЗПР объектов инженерной инфраструктуры определена согласно техническим регламентам и местным нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга».

Таблица 6

Наименование объекта	Мощность	Площадь ЗПР ОКС, кв.м
ТП	10/0,4 кВ	134

1.2.3. Параметры (площадь) территорий благоустройства и площадок для занятий спортом, планируемых к размещению

В соответствии с пунктом 1 раздела 1.2 ПЗЗ минимальную площадь территорий благоустройства и площадок для занятий спортом на территории незастроенного квартала или квартала, застроенного не более чем на 30 % от площади его территории, на ЗУ, образуемом участке с видами разрешенного использования «благоустройство территории» и «площадки для занятий спортом» или в зоне планируемого размещения элементов благоустройства территории и (или) площадок для занятий спортом следует принимать по нормам расчета их площади исходя из общего количества квартир в жилых домах, расположенных и (или) планируемых к размещению на территории такого квартала, с учетом расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий.

Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для видов разрешенного использования «благоустройство территории», «площадки для занятий спортом» устанавливаются в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга». Проектом планировки территории определены параметры (площадь) территорий благоустройства и площадок для занятий спортом, планируемых к размещению с учетом требований СП 31-115-2006. «Свод правил по проектированию и строительству. Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения».

Проектом планировки территории установлена ЗПР площадок для занятия спортом площадь 755 кв.м.

2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения

Характеристики планируемых МКД

Таблица 7

№ МКД на чертежах ППТ	Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальная площадь застройки, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность, ед.	Площадь ЗПР*, кв.м
1	01.02.001.006	многоэтажный многоквартирный жилой дом	15983	738	24	23	6455
2			15983	738	24	23	7278
3			15983	738	24	23	6656
4**	01.02.001.004	многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением	26329	2 781	12	11	11398

* применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 ПЗЗ, 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.

******планируемый многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением посредством завершения строительства объекта незавершенного строительства (код 01.02.001.004)

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии непревышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 3 и № 5, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделами 1, 2.2 статьи 20 ПЗЗ.

Строительство МКД возможно после установления территориальной зоны Ж-1 в ПЗЗ в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000372:632, 40:26:000372:6542 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, расположенных между территориальными зонами Ж-1 и О-4 в границах проекта по внесению изменений в проект планировки территории.

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

Водоснабжение

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям водоснабжения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

2. Планируется демонтаж и (или) реконструкция сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, расположенных на территории ЗПР жилых домов и попадающую под дорожное полотно планируемого основного проезда, в связи с изменением их местоположения.

3. Планируется размещение сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения на территории общего пользования.

4. Для проверки пропускной способности существующих сетей водоснабжения необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и при необходимости переложить участки сетей водоснабжения с недостаточной пропускной способностью.

Противопожарные мероприятия: система пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты.

Водоотведение

Хозяйственно-бытовая канализация

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям водоотведения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

2. Режим водоотведения – круглосуточный.

3. Система водоотведения общесплавная.

4. Планируется размещение сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации на территории общего пользования.

5. Планируется размещение сетей самотечной ливневой канализации и сетей дренажа на территории общего пользования.

Для проверки пропускной способности существующих сетей хозяйственно-бытовой канализации необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и при необходимости переложить участки сетей хозяйственно-бытовой канализации с недостаточной пропускной способностью.

Ливневая канализация

В настоящее время дренаж и сети самотечной ливневой канализации проходят по территории земельного участка существующего МКД и вдоль магистральной улицы районного значения.

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения всех объектов капитального строительства, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

2. Для проверки пропускной способности существующих сетей дождевой канализации необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и при необходимости переложить участки сетей дождевой канализации с недостаточной пропускной способностью.

3. Планируется размещение сетей самотечной ливневой канализации вдоль реконструируемых и планируемых улицы и проездов.

Теплоснабжение

1. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) всех объектов капитального строительства, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

2. Для проверки пропускной способности существующих тепловых сетей необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и при необходимости переложить участки тепловых сетей с недостаточной пропускной способностью.

Электроснабжение

1. Планируется размещение ТП 10/0,4 кВ;

2. Демонтаж и (или) реконструкция силовых кабелей 0,4 кВ. силовых кабелей 0,4 кВ. силовых кабелей 10 кВ, расположенных на территории ЗПР жилых домов, в связи с изменением их местоположения.

3. Размещение ВЛ 0,4 кВ, силовых кабелей 0,4 кВ, силовых кабелей 10 кВ.

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

Характеристики нелинейного объекта капитального строительства коммунальной инфраструктуры

Таблица 8

Наименование объекта	Мощность	Площадь ЗПР ОКС, кв.м
ТП	10/0,4 кВ	134

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 жилого и общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности человека объектов транспортной инфраструктуры

Планируется строительство улицы в зоне жилой застройки основных и второстепенных проездов с парковочными карманами и организацией разворотных площадок, а также реконструкция основного проезда с размещением парковочных карманов.

Планируется размещение (строительство):

1. Улицы в зоне жилой застройки с разворотной площадкой;
2. Основных проездов с разворотными площадками;
3. Второстепенных проездов.

Планируется реконструкция для достижения нормативных параметров, обеспечивающих существующую и планируемую интенсивность движения автомобильного транспорта и организации парковочных карманов основного проезда.

В соответствии с техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ уровень ответственности сооружений – нормальный.

Категория улиц принимается в соответствии с таблицей 8.2 СП 42.13330.2026, категория проездов в соответствии с таблицей 8.9 СП 42.13330.2026.

Проектируемые участки дорог проходят по местности свободной от капитальной застройки.

Основные характеристики (параметры) планируемых и реконструируемых улиц и проездов, принятые в соответствии с нормативными документами и обеспечивающие требования в соответствии с техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ представлены в таблицах 7 и 8.

Основные характеристики (параметры) планируемых и реконструируемых улиц и проездов могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проекта.

Основные характеристики (параметры) реконструируемой и планируемой улиц в зоне жилой застройки

Таблица 9

Наименование показателей	Ед. измерения	Показатели		Нормативные документы
Категория дороги	Улицы местного значения: улицы в зоне жилой застройки			СП 42.13330.2026 таблица 8.5
		Нормативные	Принятые в проекте	
Расчетная скорость движения	км/ч	40 или 50	40 или 50	СП 42.13330.2026 таблица 8.5
Допустимая скорость движения	км/ч	40 или 50	40 или 50	СП 42.13330.2026 таблица 8.5
Наименьший радиус кривых - в плане с виражом/ без виража	м	70/80 или 110/140	от 70 до 140	СП 42.13330.2026 таблица 8.5
Наименьшие расстояния видимости: - для остановки	м	65	не менее 65	СП 396.1325800.2018 таблица Д.1
Наибольший продольный уклон	‰	80	до 80	СП 42.13330.2026 таблица 8.5
Общее число полос движения	шт.	2-4	4	СП 42.13330.2026 таблица 8.5
Ширина: - проезжей части - ширина полосы движения - количество полос движения - разделительной полосы в случае её наличия - тротуара (минимальная) - парковочного кармана - ширина улицы в красных линиях	м м м м м м м м	12,0 3,0-3,5 2-4 3,5 2,0 2,5 15-30	4 х 3,0 3,0 4 3,5 2,0 3,6 от 25 до 34	СП 42.13330.2026 таблица 8.5 СП 42.13330.2026 таблица 8.5 СП 42.13330.2026 таблица 8.5 СП 42.13330.2026 таблица 8.5 СП 42.13330.2026 таблица 8.5 СП 396.1325800.2018 таблица 8.2 СП 42.13330.2026 таблица 8.5
Поперечный уклон: - проезжей части - тротуара - парковочного кармана - газона	‰ ‰ ‰ ‰	20 20 10 20	20 20 10 20	СП 396.1325800.2018 пункт 5.5.8

Основные характеристики (параметры) планируемых основных проездов

Таблица 10

Наименование показателей	Ед. измерения	Показатели		Нормативные документы
Категория дороги		Проезды основные		СП 42.13330.2026 таблица 8.6
		Нормативные	Принятые в проекте	
Расчетная скорость движения	км/ч	40	40	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
Допустимая скорость движения	км/ч	40	40	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
Наименьший радиус кривых - в плане с виражом/ без виража	м	50	50	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
Наибольший продольный уклон	‰	70	до 70	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
Общее число полос движения	шт.	2	2	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
Ширина:				
- проезжей части	м	6,0	2х3,0	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
- ширина полосы движения	м	3,0	3,0	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
- количество полос движения	м	2	2	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
- тротуара (минимальная)	шт	1,0	1,0	СП 42.13330.2026 таблица 8.6
- парковочного кармана	м	2,5	2,5	СП 396.1325800.2018 таблица 8.2
Поперечный уклон:				
- проезжей части	‰	20	20	СП 42.13330.2026
- тротуара	‰	20	20	пункт 8.52
- парковочного кармана	‰	10	10	СП 396.1325800.2018
- газона	‰	20	20	пункт 5.5.8, 5.5.10

Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры приняты в соответствии с СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

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 планируемого жилого дома в учреждениях системы социальной инфраструктуры определена расчетная численность жителей планируемых жилых домов делением суммарной общей площади квартир в планируемых МКД равной 44769 кв.м на норму жилищной обеспеченности равную 30 кв.м на 1 человека, установленную СП 42.13330.2026, таблица 6.1. для стандартного типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта. Уровень комфорта МКД определен в соответствии с «Условиями отнесения жилых помещений к стандартному жилью», утвержденными Приказом Минстроя России от 29.04.2020 № 237/пр, согласно которому квартира, общая площадь которой составляет не более 100 кв.м относится к стандартному жилью.

Расчетная численность населения составит 1492 человека.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения
(объектах социальной инфраструктуры) планируемых МКД для расчетной численности 1492 человека**

Таблица 11

№	Наименование объекта	Норматив			Расчетная потребность на 1492 человека	Обеспечение потребности 1492 человека
		Ед. измерения	Норма на 1000 человек	Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	Дошкольная образовательная организация	мест	58	500 (пешеходная)	87	здание детского сада (детский сад, ясли «Планета»), расположенный по адресу: ул. 65 лет Победы, д. 8
2	Общеобразовательная организация	мест	165	800 (пешеходная)	246	средняя общеобразовательная школа № 6 имени А.С. Пушкина
3	Объекты спорта, массового спорта и физической культуры	единовременная пропускная способность	122 чел.	-	182	встроенно-пристроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением, расположенные по адресам: ул. Фомушина, д. 31; ул. Серафима Туликова, д. 2
4	Плоскостные спортивные сооружения	кв.м	1565,3	1000 (пешеходная)	23335	Футбольное поле по адресу: Калуга, сквер имени Волкова

5	Спортивные залы	кв.м площади пола спортивного зала	280	1000 (пешеходная)	418	правильный спортзал по адресу: Калуга, ул. Фомушина, 31
6	Плавательные бассейны	кв.м площади зеркала воды	17,3	30 мин. транспортной доступности (общественный транспорт)	26	Атмосфера по адресу: Калуга, ул. Генерала Попова, 15 Калужского государственного университета им. К. Э. Циолковского, бассейн по адресу: Калуга, ул. Фомушина, 1
7	Кинозалы и кинотеатры, центры воспроизведения аудиовизуального контента	мест	25–35	15–30 мин. транспортной доступности (общественный транспорт)	37-52	Кинозал ИКЦ по адресу: Калуга, ул. Октябрьская, 17а
8	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв.м площади пола	50–60	500 (пешеходная)	75-90	встроено-пристроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
9	Многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг	Одно окно в МФЦ на 5 тыс. чел.	Одно окно в МФЦ на 5 тыс. чел.	45 мин. транспортной доступности (личный транспорт)	численность населения менее 5 тыс. чел.	МФЦ Мои Документы Октябрьская по адресу: Калуга, ул. Братьев Луканиных, 1

10	Отделения и филиалы банков	одно операционное место (окно) на 2–3 тыс. чел.;	0,5	500 (пешеходная)	1	встроено-пристроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
11	Бани	мест	5	-	8	Русская баня по адресу: Калуга, ул. Верховая, 21а
12	Объекты почтовой связи	один объект на 10–15 тыс. чел.	-	1500 м пешеходной доступности	-	встроено-пристроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
13	Фармацевтические (аптечные) организации	объектов	13	500 м пешеходной доступности (800 м при одно- и двухэтажной застройке);	19	аптека по адресу: Калуга, ул. 65 лет Победы, 45

14	Объекты общественного питания	посадочных мест	40, в том числе для объектов микрорайонного уровня – 8 посадочных мест	30 мин. транспортной доступности (общественный транспорт); для объектов микрорайонного уровня: в городских населенных пунктах при застройке: - многоэтажной, среднеэтажной – 500 м пешеходной доступности; - малоэтажной, индивидуальной жилой застройке – 800 м пешеходной доступности; в сельских населенных пунктах – 2000 м пешеходной доступности	60, в том числе для объектов микрорайонного уровня – 12 посадочных мест	встроенно-пристроенные общественные помещения планируемого МКД с гибким функциональным назначением, встроенно-пристроенные общественные помещения МКД, расположенные по адресам: ул. Фомушина, д. 26, ул. Хорошая д. 2, ул. Фомушина, д. 33
15	Пункты выдачи товаров интернет-магазинов	кв.м	30	500 м пешеходной доступности	45	Яндекс Маркет по адресу: Калуга, ул. 65 лет Победы, 33

16	Объекты бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские и др.)	рабочих мест	9 рабочих мест на 1 тыс. чел., в том числе: для объектов микрорайонного уровня – 2 рабочих места на 1 тыс. чел.;	В городских населенных пунктах при застройке: - многоэтажной, среднеэтажной – 500 м пешеходной доступности; - малоэтажной, индивидуальной жилой застройке – 800 м пешеходной доступности;	13 рабочих мест, в том числе: для объектов микрорайонного уровня – 2 рабочих места;	встроенно-пристроенные общественные помещения планируемого МКД с гибким функциональным назначением, встроенно- пристроенные общественные помещения МКД, расположенный по адресу: ул. Фомушина, д. 31
17	Здания для размещения концертных организаций	посадочных мест	5-4	1 ч транспортной доступности (личный транспорт)	8-6	SlaughterHouse Concert Club and Bar по адресу: Калуга, 2-й Берендяковский пер., 1
18	Театры	посадочных мест	5-4	1 ч транспортной доступности (личный транспорт)	8-6	Зал-трансформер ИКЦ по адресу: Калуга, ул. Октябрьская, 17а

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА
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.**

Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы и максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов представлены в таблице 12.

Таблица 12

№ 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
МКД № 4 (код 01.02.001.004), 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 2031 г.

1	2	3	4
МКД № 1 (код 01.02.001.006), объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимые для его обслуживания	вторая очередь развития территории	архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	I квартал 2033 г.
МКД № 2 (код 01.02.001.006), объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимые для его обслуживания	третья очередь развития территории	архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе второй очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	I квартал 2035 г.
МКД № 3 (код 01.02.001.006), объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимые для его обслуживания	четвертая очередь развития территории	архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе второй очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	I квартал 2037 г.

Строительство МКД возможно после установления территориальной зоны Ж-1 в Правилах землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000372:632, 40:26:000372:6542 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, расположенных между территориальными зонами Ж-1 и О-4 в границах проекта по внесению изменений в проект планировки территории.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ул. Павла Ягужинского

Квартал № 5.1

Квартал № 5.2

ул. Фомушина

[illegible]

	границы территории проекта планировки
1	номера многоквартирных жилых домов согласно чертежу "Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории"

40:26: номер и границы кадастрового квартала

Границы земельных участков

	Границы земельных уча
	объединения земельных участ

Границы зон с особыми условиями

— — — — —	граница зон с особыми условиями использования территории
— — — — —	
— — — — —	

Границы зон планируемого размещения ОКС:

 многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004)

 многоквартирных жилых домов (код 01.02.001.006)

Номера характерных точек границ зон

планируе

№ точки	X	Y
1	1295793.46	428002.16
2	1295837.76	428005.07
3	1295840.60	428013.36
4	1295862.01	428017.73
5	1295866.41	428013.98
6	1295880.18	428011.27
7	1295870.80	427984.11
8	1295874.74	427982.99
9	1295887.41	427982.40
10	1295869.06	427960.80
11	1295860.65	427936.20
12	1295855.53	427921.17
13	1295851.51	427909.13
14	1295835.05	427914.20
15	1295817.92	427921.85
16	1295814.99	427923.06
17	1295820.14	427938.92
18	1295812.64	427935.95
19	1295815.41	427952.31
20	1295800.88	427957.28
21	1295785.99	427962.37
22	1295786.66	427970.29
23	1295791.00	427970.01
24	1295792.27	427969.46
25	1295792.97	427970.54
26	1295794.87	427976.70
27	1295793.01	427980.51
28	1295787.67	427983.33
29	1295789.62	427985.41

S= 6455 KB, M

OKC № 2

№ топик	X	Y
1	1295805.26	428055.48
2	1295880.19	428011.27
3	1295866.41	428015.98
4	1295862.91	428017.73
5	1295840.60	428013.36
6	1295837.76	428005.07
7	1295793.46	428020.16
8	1295804.86	428063.92
9	1295809.80	428082.87
10	1295866.72	428064.05
11	1295878.44	428069.15
12	1295883.39	428114.45
13	1295901.27	428097.01
14	1295906.33	428102.05
15	1295906.69	428102.41
16	1295918.22	428090.84
17	1295921.66	428091.14
18	1295912.38	428067.61
19	1295918.82	428060.55
20	1295908.37	428051.01

S= 7278 KB. M

ORC № 3

№ точки	X	Y
1	1295918.89	428088.16
2	1295926.98	428095.65
3	1295988.78	428153.98
4	1295890.14	428138.38
5	129589.85	428173.24
6	1295843.04	428178.99
7	1295834.10	428176.19
8	1295809.80	428082.87
9	1295866.72	428064.05
10	1295878.14	428098.59
11	1295883.39	428114.45
12	129601.27	428101.01
13	1295906.33	428102.05
14	1295906.69	428102.41
15	1295918.22	428090.84

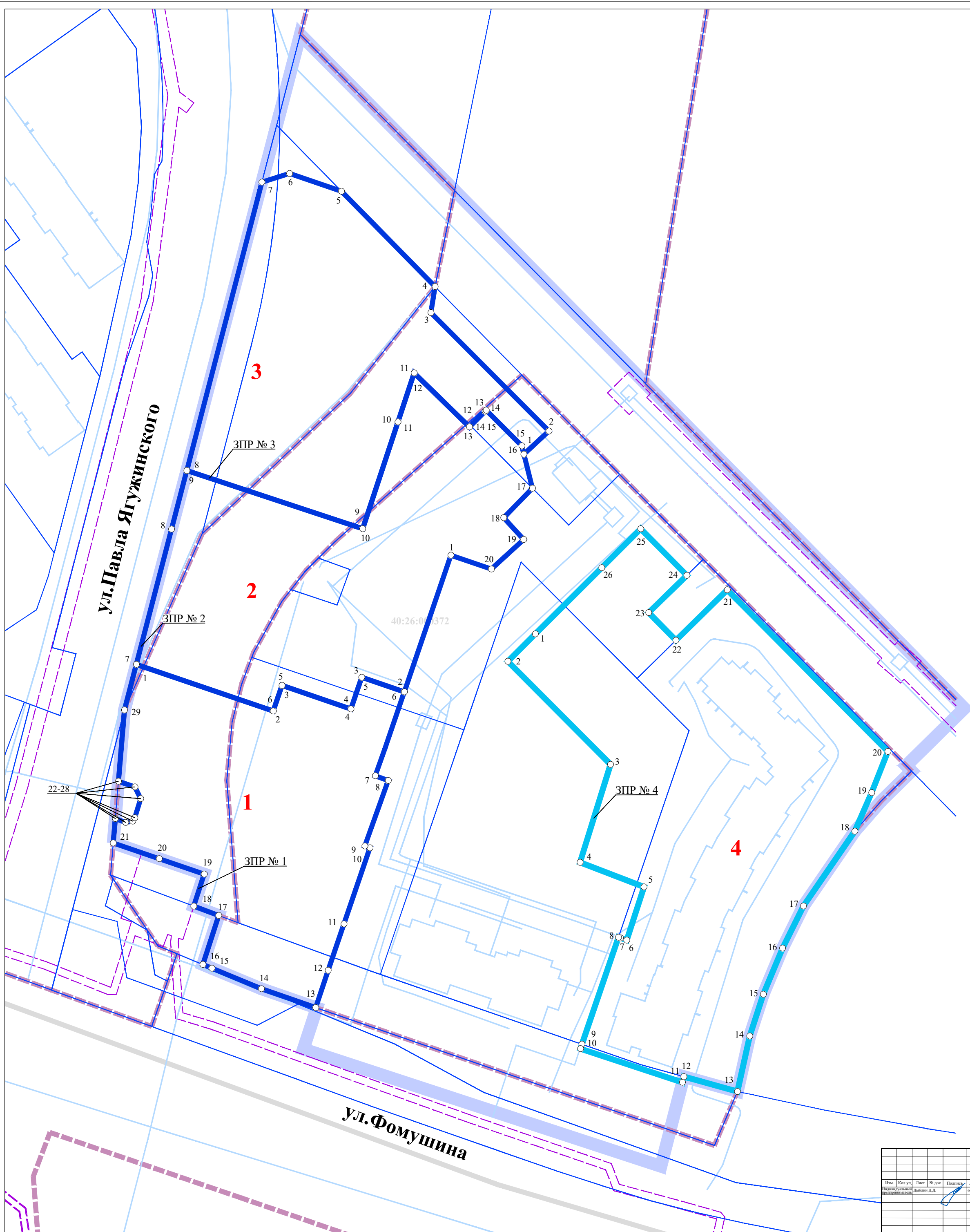
S= 6656 KB, M

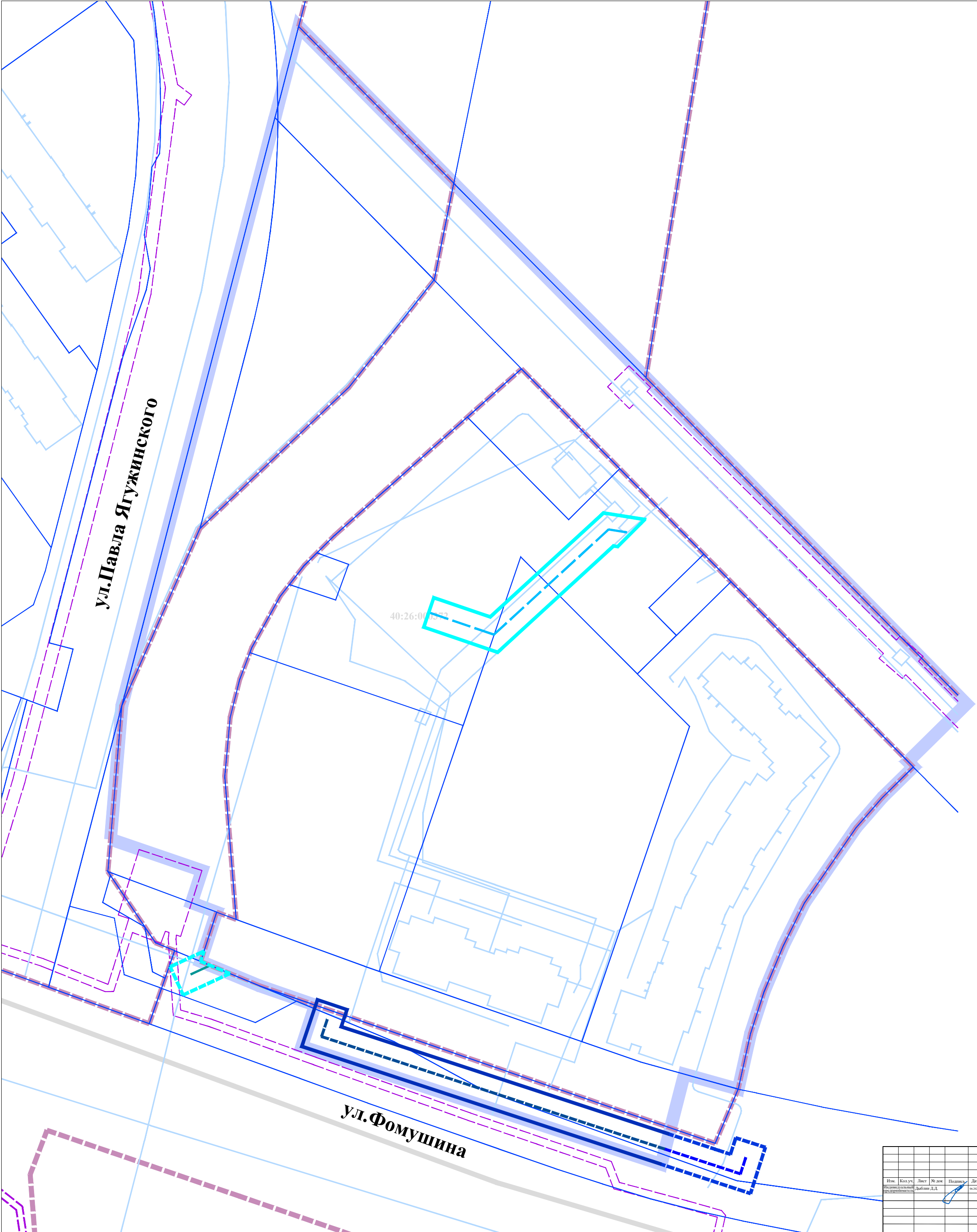
OKC № 4

№ топки	X	Y
1	1295922.60	428303.01
2	1295913.08	428021.13
3	1295913.94	427987.80
4	1295937.07	428562.12
5	129597.77	427948.16
6	1295952.19	427930.95
7	1295961.14	427931.65
8	1295910.52	427937.86
9	1295937.68	427807.25
10	1295937.23	427809.81
11	1295970.20	427884.95
12	1295970.67	427886.78
13	1295988.00	427881.97
14	1295992.00	427899.94
15	1295996.38	427913.34
16	1296002.62	427928.34
17	1296009.38	427942.00
18	1296026.00	427966.19
19	1296031.44	427966.66
20	1296036.70	427991.98
21	1295984.72	428044.29
22	1295968.10	428027.96
23	129599.28	428036.92
24	129597.64	428036.96
25	129596.69	428064.03
26	1295944.61	428051.45

S= 11398 KB. N

* ОКС - объект капитального строительства

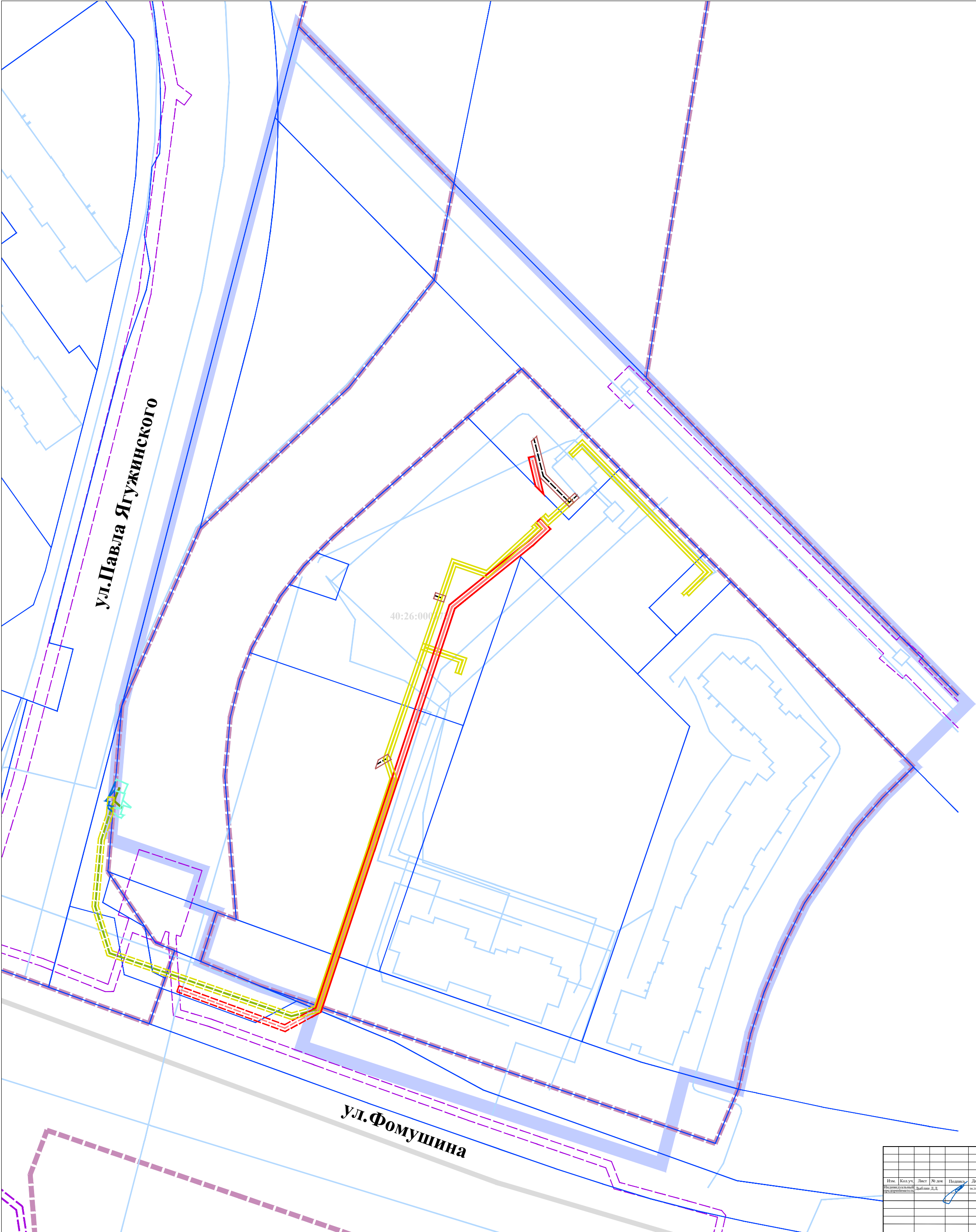
[illegible]



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
 - Кадастровый план территории:
 - номер и границы кадастрового квартала
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы зон с особыми условиями использования территории
 - границы территориальных зон
 - Коммуникация коммунальной инфраструктуры водоснабжения:
 - сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - Рекомендуемая коммуникация коммунальной инфраструктуры водоснабжения:
 - сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - Внешняя (подводящая) сеть:
 - сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - Рекомендуемая внешняя (подводящая) сеть:
 - сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - Границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:
 - сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - Рекомендуемая граница зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:
 - сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - Границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры (внешней (подводящей) сети):
 - сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - Рекомендуемая граница зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры (внешней (подводящей) сети):
 - сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- * ОКС - объект капитального строительства

							Проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы применительно к территории квартала № 5			
Им.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Инициальный разрабатывающий		Дыбан Д.Д.			06.08.2024			ПП	3.3	7
							Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 3. Масштаб 1:500			



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- границы территории проекта планировки
 - Кадастровый план территории:**
 - номер и границы кадастрового квартала
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы зон с особыми условиями использования территории
 - границы территориальных зон
 - Коммуникации коммунальной инфраструктуры электроснабжения:**
 - силовой кабель 0,4кВ
 - силовой кабель 10кВ
 - Рекомендуемая коммуникация коммунальной инфраструктуры электроснабжения:**
 - ВЛ 0,4кВ
 - силовой кабель 10кВ
 - Внешние (подводящие) сети:**
 - ВЛ 0,4кВ
 - силовые кабели 0,4кВ
 - Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:**
 - силового кабеля 0,4кВ
 - силового кабеля 10кВ
 - Рекомендуемые границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:**
 - силового кабеля 0,4кВ
 - силового кабеля 10кВ
 - Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры (внешней подводящих) сетей:**
 - ВЛ 0,4кВ
 - силовых кабелей 0,4кВ
 - Рекомендуемые границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры (внешней подводящей сети):**
 - ВЛ 0,4кВ
- * ОКС - объект капитального строительства

							Проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы применительно к территории квартала № 5			
Им.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
Инициальный разрабатывающий	Дыбан Д.Д.						Основная часть проекта планировки территории	Стадия ПП	Лист 3.5	Листов 7
							Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 5. Масштаб 1:500			