

Приложение
к постановлению администрации
городского округа города Калуги
от 20.08.2026 № 400-п

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская

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 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

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» подготовка проекта по внесению изменений в проект планировки территории осуществлена применительно к территориальной зоне Ж-3 «Зона жилой застройки смешанной этажности».

Планируется размещение многоквартирных домов и общественных зданий в границах территориальной зоны Ж-3 «Зона жилой застройки смешанной этажности». Территориальная зона Ж-3 «Зона жилой застройки смешанной этажности» предназначена для застройки жилыми домами различной этажности, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам. В зоне Ж-3 определены территории, подлежащие комплексному и устойчивому развитию. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности таких территорий объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга».

Основные виды разрешенного использования:

- соответствуют основным видам разрешенного использования, установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Условно разрешенные виды использования:

- соответствуют условно разрешенным видам использования, установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3, соответствуют установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Проектом планировки застроенной территории планируется размещение многоэтажных жилых домов и приняты:

- основные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны Ж-2;
- условно разрешенные виды использования, соответствующие условно разрешенным видам использования, установленным для зоны Ж-2;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3, установленными для зоны Ж-2.

Территориальная зона Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания

населения преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

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 3.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» установлены градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами».

В статье 20 раздела 4 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» установлены градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-3 «Зона жилой застройки смешанной этажности».

При определении параметров планируемого многоквартирного жилого со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.004) и планируемого здания для временного проживания (гостиница, апарт-отель) со встроенным паркингом (гаражом) (код 03.02.001.005), планируемых к размещению в границах жилой зоны, и территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков функциональных зон, установленные СП 42.13330.2026.

Расчетные показатели плотности застройки жилого квартала жилой функциональной зоны, на территории которого планируется размещение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) и здания для временного проживания (гостиницы, апарт-отеля) со встроенным паркингом (гаражом)

Таблица 1

Номер ОКС или их наименование на чертеже	Нормативный коэффициент застройки при реконструкции сложившегося квартала в соответствии СП 42.13330.2026	Нормативный коэффициент плотности застройки при реконструкции сложившегося квартала в соответствии СП 42.13330.2026	Суммарная поэтажная площадь наземных этажей зданий и сооружений, определенная по внешним размерам зданий и сооружений, кв.м	Площадь квартала, занятая под зданиями и сооружениями, кв.м	Площадь квартала, кв.м	Расчетный коэффициент застройки	Расчетный коэффициент плотности застройки
две ТП 6/0,4 кВ	0,52	1,04	96	96	42122	0,34	1,07
здание ресторана			1993	1327			
здание гостиницы			3232	887			
индивидуальные жилые дома			1460	997			
среднеэтажные многоквартирные жилые дома и среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения			16005	3201			
малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и малоэтажные многоквартирные жилые дома			2324	1186			
хозяйственные постройки населения			243	243			
здание котельной			234	234			
здания и сооружения инженерной инфраструктуры			3178	1373			
планируемый многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.004)			14020	4013			
планируемое здание для временного проживания (гостиница, апарт-отель) со встроенным паркингом (гаражом) (код 03.02.001.005)			2244	569			
Итого			45069	14166			

1.2. Положение о параметрах застройки территории
Перечень объектов капитального строительства

Таблица 2

Наименование ОКС	Количество ОКС			
	Сохраняемые	Строящиеся	Планируемое	Итого
три ТП 6/0,4 кВ	2	-	1	3
здание ресторана	1	-	-	1
здание гостиницы	1	-	-	1
индивидуальные жилые дома	9	-	-	9
среднеэтажные многоквартирные жилые дома и среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	-	-	5
малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и малоэтажные многоквартирные жилые дома	3	-	-	3
хозяйственные постройки населения	7	-	-	7
здание котельной	1	-	-	1
здания и сооружения инженерной инфраструктуры	1 комплекс зданий и сооружений	-	-	1 комплекс зданий и сооружений
планируемый многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.004) (далее - МКД)	-	-	-	1
планируемое здание для временного проживания (гостиница, апарт-отель) со встроенным паркингом (гаражом) (код 03.02.001.005) (далее - апарт-отель)	-	-	-	1

ППТ сохранены и/или изменены ранее установленные границы планировочных элементов.

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта по внесению изменений в ППТ площадью 76354 кв.м

Таблица 3

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал	42122
квартал	3761
квартал	2587
улично-дорожная сеть	26518
территория общего пользования	1366
территория, предназначенная для размещения линейного объекта, и территория, занятая линейным объектом	25000 (ориентировочная общая площадь всех элементов)

1.2.1. Параметры планируемого МКД (код 01.02.001.004)

ППТ определены параметры планируемого МКД (код 01.02.001.004) и его зона планируемого размещения (далее – ЗПР) с соблюдением требований, установленных статьей 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее - 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, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь ЗПР МКД*, кв.м
1	3583 ¹	14020	7	5	4013 ¹	5606 ²

*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.

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 статьи 20 ПЗЗ.

¹Необходимо получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга» по параметру «Максимальный процент застройки (%)».

²Применяется при условии поэтапного образования земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2 из исходных земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000292:1095, 40:26:000292:1060, 40:26:000292:1089 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, при условии указания в способах образования необходимость установления обременения земельного участка с условным номером :ЗУ1 посредством образования части этого земельного участка для обеспечения доступа к земельному участку с условным номером :ЗУ2 и размещения кабелей электроснабжения на основании проекта межевания территории.

1.3. Параметры планируемого здания для временного проживания (гостиницы, апарт-отеля) со встроенным паркингом (гаражом) (код 03.02.001.005)

ППТ определены параметры планируемого апарт-отеля и его зоны планируемого размещения (далее – ЗПР) с соблюдением требований, установленных статьями 20 ПЗЗ.

Параметры планируемого апарт-отеля

Таблица 5

Максимальная площадь, занятая зданием (учитываются внешние размеры наземной части здания), кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенная по внешним размерам здания, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная Этажность МКД, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь ЗПР*, кв.м
569 ¹	2244	4	4	569 ¹	794 ²

*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.

¹Необходимо получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга» по параметру «Максимальный процент застройки (%)».

²Применяется при условии образования несколькими этапами земельного участка перераспределением земельного участка с кадастровым номером 40:26:000292:1304, находящегося в частной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000292:1302 и 40:26:000292:1096, находящихся в неразграниченной собственности на основании проекта межевания территории.

2. Положения о характеристиках объекта капитального строительства жилого назначения

Характеристики планируемого МКД

Таблица 6

Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность МКД, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь ЗПР МКД*, кв.м
01.02.001.004	многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) ¹	21538	7	5	4013	5606 ²

*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.

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии непревышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 4 и № 8, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных статьей 20 раздела 1, разделом 3.2 ПЗЗ

¹Размещение возможно при условии выполнения проекта санитарно-защитной зоны котельной, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000292:363, с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух, и подтвержденный результатами натурных исследований и измерений, для уменьшения санитарно-защитной зоны, установленной постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 17.06.2025) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 № 10995)

²Применяется при условии поэтапного образования земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2 из исходных земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000292:1095, 40:26:000292:1060, 40:26:000292:1089 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, при условии указания в способах образования необходимости установления обременения земельного участка с условным номером :ЗУ1 посредством образования части этого земельного участка для обеспечения доступа к земельному участку с условным номером :ЗУ2 и размещения кабелей электроснабжения на основании проекта межевания территории.

Согласно приказу МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») необходимо подтвердить возможность обеспечения деятельности подразделений пожарной охраны на объектах защиты (жилые дома № 1 и 2) в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ.

3. Положения о характеристиках объекта капитального строительства общественно-делового назначения

Характеристики планируемого апарт-отеля

Таблица 7

Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь здания, кв.м	Рекомендуемая общая площадь апартаментов, кв.м	Рекомендуемая общая площадь помещений (машино-мест) встроенного паркинга (гаража), кв.м	Рекомендуемая общая площадь встроенных общественных помещений с гибким функциональным назначением, кв.м	Максимальное количество этажей, ед.	Максимальная этажность, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь ЗПР, кв.м
03.02.001.005	здание для временного проживания (гостиница, апарт-отель) со встроенным паркингом (гаражом)	2191	1147 (с учетом площади, занятой внутренними перегородками и стенами)	110 (с учетом площади, занятой внутренними перегородками, колоннами и стенами)	467 (с учетом площади, занятой внутренними перегородками и стенами; в случае ресторана – с учетом подсобных, хозяйственных помещений и помещений для персонала и площади антресоли)	4	4	569 ¹	794 ²

*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.

¹Необходимо получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга» по параметру «Максимальный процент застройки (%)».

²Применяется при условии образования несколькими этапами земельного участка перераспределением земельного участка с кадастровым номером 40:26:000292:1304, находящегося в частной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000292:1302 и 40:26:000292:1096, находящихся в неразграниченной собственности на основании проекта межевания территории.

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии непревышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 5 и № 7, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделами 1, 3.2 статьи 20 ПЗЗ.

4. 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

1. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей планируемого МКД к центральной системе холодного водоснабжения, принимаются согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к центральной системе холодного водоснабжения ГП «Калугаоблводоканал» № 54 ВС от 06.10.2025.

2. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей апарт-отеля к центральной системе холодного водоснабжения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

3. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоснабжения, планируется размещение подводящих к МКД и апарт-отелю сетей водоснабжения.

Водоотведение

Хозяйственно-бытовая канализация

1. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей планируемого МКД к центральной системе водоотведения принимаются согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к центральной системе водоотведения ГП «Калугаоблводоканал» № 54 ВО от 06.10.2025.

2. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей апарт-отеля к центральной системе водоотведения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

3. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоотведения, планируется размещение подводящих к МКД и апарт-отелю сетей водоотведения.

4. Планируется вынос (переустройство) сети водоотведения Ду=600 мм из ЗПР МКД в соответствии с техническими условиями ГП «Калугаоблводоканал» на вынос (переустройство) сети водоотведения Ду=600 мм из зоны застройки объекта: «Многоквартирный жилой дом», расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Академика Королева, д. 3, проходящей в границах земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000292:1089 и 40:26:000292:1095.

Ливневая канализация

Отведение поверхностных стоков с территорий улично-дорожной сети и планируемого объекта капитального строительства предусматривается по планируемым сетям водоотведения (комбинации открытой и закрытой).

1. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей планируемого МКД к системе поверхностного водоотвода принимаются согласно техническим условиям МУП «Калугаспецавтодор» исх. от 07.11.2025 № 110 на отвод поверхностных стоков с территории планируемого объекта: «Строительство

многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Академика Королева, д. 3», на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000292:1089.

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

3. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоотведения (ливневой канализации), планируется размещение подводящей к МКД и апарт-отелю 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.

Газоснабжение

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 газоснабжения, планируется размещение подводящих к МКД и апарт-отелю сетей газоснабжения.

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 (силовой кабель 0,4 кВ) от планируемой (перенесенной) ТП 10/0,4 кВ. Планируется перенос ТП 10/0,4 кВ.

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

Параметры проездов второстепенных в настоящее время не соответствуют требованиям «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288) и требуют реконструкции.

Параметры рекомендуемых к реконструкции проездов второстепенных 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» (утв. приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288):

1. Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

– 4,2 метра - при высоте здания от 13 метров до 46 метров включительно.

2. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть:

– для зданий высотой до 28 метров включительно - 5-8 метров.

Проектом планировки территории планируется устройство проездов второстепенных.

Проектом планировки территории планируется реконструкция проезда основного, проходящего по центру квартала. Общая ширина проезда основного от 4,9 до 5,6 м. Тротуар отсутствует.

Параметры проезда основного в настоящее время не удовлетворяют нормативным требованиям и требуют реконструкции.

Параметры реконструируемого и планируемых объектов транспортной инфраструктуры приняты в соответствии с таблицей 8.9 СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

6. 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 8906 кв.м, на норму жилищной обеспеченности равную 40 кв.м на 1 человека, установленную СП 42.13330.2026, таблица 6.1 для типа жилого дома и квартиры бизнес-класса 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. В планируемом МКД общая площадь каждой квартиры более 100 кв.м.

Расчетная численность населения составит 223 человека.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения
(объектах социальной инфраструктуры) планируемых МКД для расчетной численности 223 человека**

Таблица 8

№	Наименование объекта	Норматив			Расчетная потребность на 223 человека	Обеспечение потребности 223 человека
		Ед. измерения	Норма на 1000 человек	Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	Дошкольная образовательная организация	мест	58	500 (пешеходная)	13	детский сад № 1 Карамелька
2	Общеобразовательная организация	мест	165	800 (пешеходная)	37	МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 6 имени А.С. Пушкина»
3	Объекты спорта, массового спорта и физической культуры	единовременная пропускная способность	122 чел.	-	27	Персей по адресу: Калуга, ул. Октябрьская, 2, этаж 1
4	Плоскостные спортивные сооружения	кв.м	1565,3	1000 (пешеходная)	349	Футбольное поле по адресу: Калуга, сквер имени Волкова; физкультурно-оздоровительный комплекс открытого типа по адресу: Калуга, сквер имени Волкова
5	Спортивные залы	кв.м площади пола спортивного зала	280	1000 (пешеходная)	63	ZettaSport по адресу: Калуга, ул. Гагарина, 13, этаж 1

6	Плавательные бассейны	кв.м площади зеркала воды	17,3	30 мин. транспортной доступности (общественный транспорт)	4	Гранд Фитнес по адресу: Калуга, ул. Плеханова, 30
7	Кинозалы и кинотеатры, центры воспроизведения аудиовизуального контента	мест	25–35	15–30 мин. транспортной доступности (общественный транспорт)	6-8	XXI век по адресу: Калуга, ул. Кирова, 1
8	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв.м площади пола	50–60	500 (пешеходная)	11-14	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 по адресу: Калуга, ул. Ленина, 74, офис 122, этаж 1
10	Отделения и филиалы банков	одно операционное место (окно) на 2–3 тыс. чел.;	0,5	500 (пешеходная)	-	встроено-пристроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
11	Бани	мест	5	-	1	Баня на набережной по адресу: Калуга, 2-й Берендяковский пер., 1а

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);	3	Горздрав по адресу: Калуга, ул. Академика Королева, 4

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	9, в том числе для объектов микрорайонного уровня – 2 посадочных мест	Дом артиста по адресу: Калуга, ул. Академика Королева, 5; Кафе по адресу: Калуга, ул. Гоголя, 2, в здании гостиницы Зуль; Кафе по адресу: Калуга, ул. Академика Королева, 2, корп. 1
15	Пункты выдачи товаров интернет-магазинов	кв.м	30	500 м пешеходной доступности	7	Яндекс Маркет по адресу: Калуга, ул. Добровольского, 22

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;	2 рабочих мест, в том числе: для объектов микрорайонного уровня – (-) рабочих места;	Люби по адресу: Калуга, ул. Гоголя, 2, этаж 1; Апрель по адресу: Калуга, ул. Академика Королева, 27
17	Здания для размещения концертных организаций	посадочных мест	5-4	1 ч. транспортной доступности (личный транспорт)	1	Калужский Дом музыки по адресу: Калуга, ул. Кирова, 6
18	Театры	посадочных мест	5-4	1 ч. транспортной доступности (личный транспорт)	1	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 И ОБЩЕСТВЕННО-
ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ
ЭТИХ 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, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов представлены в таблице 9.

Таблица 9

№ 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
многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.004)	первая очередь развития территории	архитектурно- строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	I квартал 2032 г.
здание для временного проживания (гостиница, апарт-отель) со встроенным паркингом (гаражом) (код 03.02.001.005)	вторая очередь развития территории	архитектурно- строительное проектирование и строительство ОКС в составе второй очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	I квартал 2035 г.

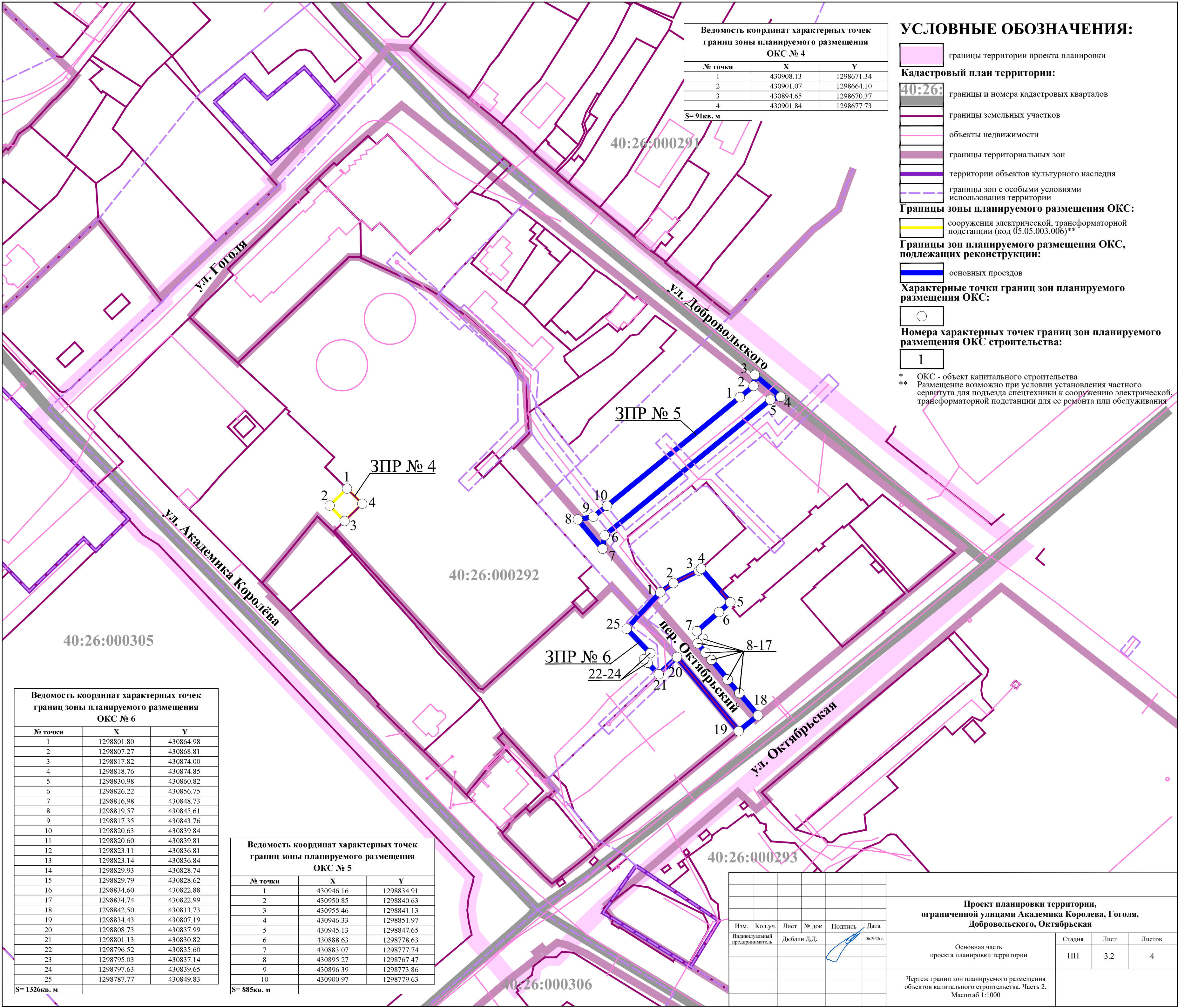
- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы территориальных зон
- территории объектов культурного наследия
- границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы существующих элементов планировочной структуры:**
- *
- Территории существующих элементов планировочной структуры:**
- кварталов, частей кварталов
- улично-дорожной сети
- территории, занятой линейным объектом *
- территории общего пользования

* Действующие до момента демонтажа.

** В границах зоны планируемого размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.004) границы и территории, предназначенные для размещения линейных объектов не отображены.

*** В границах зон планируемого размещения многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.004) и сооружение электрической, трансформаторной подстанции (код 05.05.003.006) границы существующих и проектируемых сетей показаны условно, так как демонтаж сетей будет осуществляться по необходимости.

						Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			06.2026 г.		ПП	2	4
						Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000			



Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 4		
№ точки	X	Y
1	430908.13	1298671.34
2	430901.07	1298664.10
3	430894.65	1298670.37
4	430901.84	1298677.73
S= 91 кв. м		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

границы территории проекта планировки

Кадастровый план территории:

40:26: границы и номера кадастровых кварталов

границы земельных участков

объекты недвижимости

границы территориальных зон

территории объектов культурного наследия

границы зон с особыми условиями использования территории

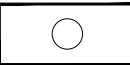
Границы зоны планируемого размещения ОКС:

сооружения электрической, трансформаторной подстанции (код 05.05.003.006)**

Границы зон планируемого размещения ОКС, подлежащих реконструкции:

основных проездов

Характерные точки границ зон планируемого размещения ОКС:



Номера характерных точек границ зон планируемого размещения ОКС строительства:

1

* ОКС - объект капитального строительства
** Размещение возможно при условии установления частного сервитута для подъезда спецтехники к сооружению электрической, трансформаторной подстанции для ее ремонта или обслуживания

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 6		
№ точки	X	Y
1	1298801.80	430864.98
2	1298807.27	430868.81
3	1298817.82	430874.00
4	1298818.76	430874.85
5	1298830.98	430860.82
6	1298826.22	430856.75
7	1298816.98	430848.73
8	1298819.57	430845.61
9	1298817.35	430843.76
10	1298820.63	430839.84
11	1298820.60	430839.81
12	1298823.11	430836.81
13	1298823.14	430836.84
14	1298829.93	430828.74
15	1298829.79	430828.62
16	1298834.60	430822.88
17	1298834.74	430822.99
18	1298842.50	430813.73
19	1298834.43	430807.19
20	1298808.73	430837.99
21	1298801.13	430830.82
22	1298796.52	430835.60
23	1298795.03	430837.14
24	1298797.63	430839.65
25	1298787.77	430849.83
S= 1326 кв. м		

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 5		
№ точки	X	Y
1	430946.16	1298834.91
2	430950.85	1298840.63
3	430955.46	1298841.13
4	430946.33	1298851.97
5	430945.13	1298847.65
6	430888.63	1298778.63
7	430883.07	1298777.74
8	430895.27	1298767.47
9	430896.39	1298773.86
10	430900.97	1298779.63
S= 885 кв. м		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель	Дыблин Д.Д.				06.2026 г.

Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская			
Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ПП	3.2	4
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 2. Масштаб 1:1000			