



ИНН 4027123871, КПП 402901001, 248018, г. Калуга, ул. Маршала Жукова, д.23а, помещение 6

Проект планировки территории в районе улиц Моторной, Платова города Калуги, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки

Основная часть проекта планировки территории

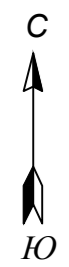
Генеральный директор



/ Сварчевская О.Ю. /

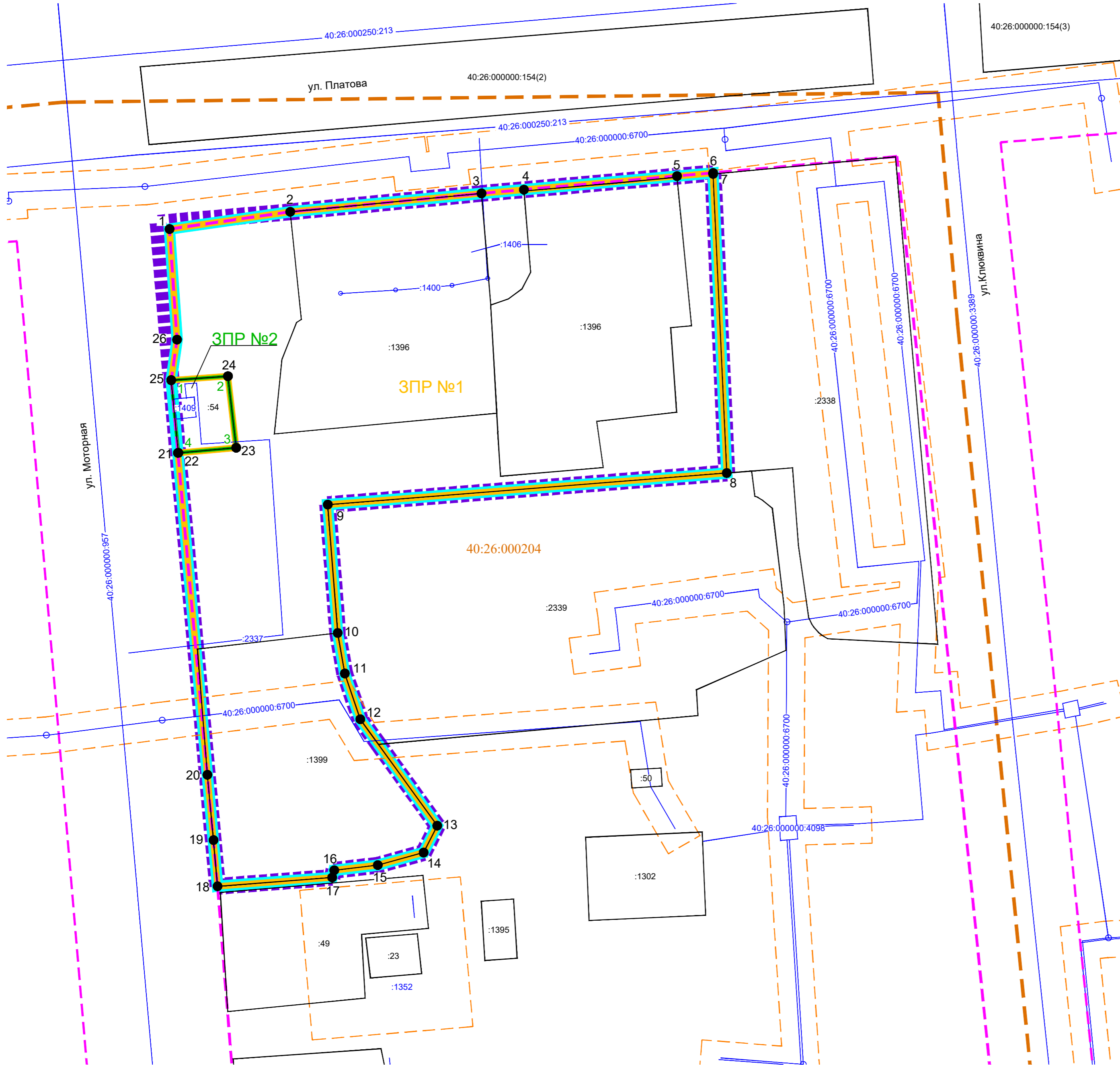
Содержание

Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий	2
Чертеж планировки территории. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	3
Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	4
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	5
1.1. Плотность застройки	5
2. Параметры застройки территории	6
2.1. Параметры планируемых многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (01.02.001.006)	6
2.2. Параметры планируемого объекта инженерной инфраструктуры	15
3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения, коммунальной и транспортной инфраструктур	15
3.1. Характеристики планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	15
3.2. Характеристики планируемых объектов общественно-делового назначения	16
3.3. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры	18
3.4. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры.....	18
4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	19
4.1. Архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов	19
4.2. Сноса объектов капитального строительства.....	19



Условные обозначения

-  - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
-  - границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки
-  1 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства №1, обозначения и нумерация их характерных точек
-  1 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства №2, обозначения и нумерация их характерных точек
-  40:26:000204 - границы кадастровых кварталов, их номера
-  :1396 - границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
-  :1406 - границы объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
-  - границы зон с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН
-  - границы территориальных зон, сведения о которых внесены в ЕГРН



Ведомость координат характерных точек границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №1, S = 5924 кв.м.

№ точки	Координаты	
	X, м	Y, м
1	432 657,74	1 302 937,24
2	432 660,57	1 302 957,09
3	432 663,60	1 302 988,55
4	432 664,22	1 302 995,52
5	432 666,44	1 303 020,70
6	432 666,96	1 303 026,63
7	432 666,81	1 303 026,64
8	432 617,60	1 303 028,88
9	432 612,41	1 302 963,26
10	432 591,29	1 302 964,90
11	432 584,62	1 302 966,07
12	432 577,10	1 302 968,62
13	432 559,59	1 302 981,27
14	432 555,16	1 302 979,03
15	432 553,10	1 302 971,49
16	432 552,25	1 302 964,32
17	432 551,07	1 302 963,99
18	432 549,62	1 302 945,14
19	432 557,22	1 302 944,47
20	432 567,96	1 302 943,47
21	432 620,91	1 302 938,62
22	432 620,92	1 302 938,70
23	432 621,76	1 302 948,21
24	432 633,53	1 302 946,84
25	432 632,87	1 302 937,52
26	432 639,55	1 302 938,48
1	432 657,74	1 302 937,24

Ведомость координат характерных точек границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №2, S = 113 кв.м.

№ точки	Координаты	
	X, м	Y, м
1	432 632,87	1 302 937,52
2	432 633,53	1 302 946,84
3	432 621,76	1 302 948,21
4	432 620,92	1 302 938,70
5	432 632,87	1 302 937,52

Примечание:

- 1 - Чертеж подготовлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ИП Фильченков Я.В. в 2025 году;
- 2 - Система координат - МСК-40
- 3 - Система высот - Балтийская, 1977 год

					Проект планировки территории в районе улиц Моторной, Платова города Калуги, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки		
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата			
					Проект планировки территории Основная часть		
					Стадия	Лист	Листов
							1
Разработал	Стукалова			12.25	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Масштаб 1:500		
Гл. инженер	Сварчевская			12.25			
Ген. директор	Сварчевская			12.25			



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

1. Плотность застройки

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. решения Городской Думы города Калуги от 28.05.2025 № 86) (далее - Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»), подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно к территориальной зоне Ж-3 (зона жилой застройки смешанной этажности).

На период подготовки документации по планировке территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, границы элементов планировочной структуры не установлены.

Проектом планировки территории выделены границы существующих элементов планировочной структуры - территории, занятые линейными объектами.

В связи с тем, что комплексное развитие территории осуществляется в части квартала, документацией по планировке территории выделены границы планируемого элемента планировочной структуры - часть квартала.

Документацией по планировке территории, в границах планируемого элемента планировочной структуры часть квартала установлены две зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 (далее - ЗПР №1), расположенной в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, планируется размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (01.02.001.006) (далее по тексту МКД). Кроме того планируется размещение придомовых площадок различного назначения, элементов озеленения и благоустройства.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 2 (далее по тексту ЗПР №2), расположенной в границах территории, в отношении которой

заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, планируется размещение объекта инженерной инфраструктуры сооружение электрической, трансформаторной подстанции (далее - ТП) 10/0,4 кВ (05.05.003.006).

В границах проекта планировки территории расположена только часть территории квартала, в связи с чем, определить границы квартала и его точную площадь, а также основные показатели плотности застройки квартала невозможно.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;

- коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, составляет 6 037 кв.м.

Суммарная площадь МКД по внешнему контуру наружных стен всех наземных этажей (21 этаж) составит 12 522 кв.м.

Суммарная площадь, занятая под зданиями и сооружениями равна 775 кв.м (площадь застройки жилого дома 662 кв.м., за исключением подземной части, выходящей за абрис проекции здания и площадь ТП 10/04 кВ 113 кв.м.).

Расчетные показатели плотности застройки границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, составят:

- коэффициент застройки - $(775 \text{ кв.м.} / 6037 \text{ кв.м.})=0,13$;

- коэффициент плотности застройки - $(12522 \text{ кв.м.} / 6037 \text{ кв.м.})=2,07$.

2. Параметры застройки территории.

2.1 Параметры планируемых многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (01.02.001.006)

Проектом планировки территории определены параметры планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и площади ЗПР №1 с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (далее по тексту - ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее по тексту - ОКС), расположенных в зоне Ж-3 (зона жилой застройки смешанной этажности).

В соответствии со статьей 20, раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, общие для всех территориальных зон.

На основании статьи 20, раздела 4 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» территориальная зона Ж-3 предназначена для застройки жилыми домами различной этажности, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования территориальной зоны Ж-3:

- 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 территории (далее – ППТ) приняты:

Основные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны Ж-1.

Условно разрешенные виды использования, соответствующие условно разрешенным видам использования, установленным для зоны Ж-1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3, приняты в соответствии с установленными для зоны Ж-1.

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ, кв. м	Максимальная площадь ЗУ, кв. м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Максимальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей
Основной вид разрешенного использования, размещающийся на земельных участках только в соответствии с документацией по планировке территории, при отсутствии норм законодательства, запрещающих его размещение					
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1300	45000	3*	60**	31, в том числе: 28 наземных и 3 подземных
			0 со стороны глухой наружной противопожарной стены 1-го типа - брандмауэра при условии примыкания жилых домов друг к другу брандмауэрными стенами вплотную, без зазоров		

*Минимальные отступы от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяются для границ ЗУ, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, при условии соблюдения сложившейся линии застройки или при обосновании в документации по планировке территории. Значение минимального отступа от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, со стороны внешнего контура наружных стен подземных этажей во всех иных случаях - 1 м.

** Максимальный процент застройки в границах ЗУ определяется как отношение суммарной площади, занятой под зданиями и сооружениями (учитываются внешние размеры наземной части зданий и сооружений), ко всей площади земельного участка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» минимальная расчётная площадь образуемого ЗУ планируемого к размещению многоквартирного дома, или ЗПР многоквартирного дома включает в себя сумму площади застройки МКД и требуемых в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадей территорий:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, минимальная площадь которой рассчитывается в соответствии с пунктом 1 статьи 20 раздела 1.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»;

- площадки для отдыха взрослого населения, минимальная площадь которой рассчитывается в соответствии с пунктом 1 статьи 20 раздела 1.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»;

- площадки для занятий физкультурой, минимальная площадь которой рассчитывается в соответствии с пунктом 1 статьи 20 раздела 1.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»;

- площадки для хозяйственных целей, минимальная площадь которой рассчитывается в соответствии с пунктом 1 статьи 20 раздела 1.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»;

- озеленения – территорий, занятых зелеными, минимальная площадь которой рассчитывается в соответствии с пунктом 1 статьи 20 раздела 1.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»;

- автостоянок, мест для постоянного хранения легковых автомобилей, число которых рассчитывается в соответствии с пунктами 9 и 10 статьи 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»;

- проездов;
- иных необходимых вспомогательных объектов (ТП, ГРП, котельных и иных подобных объектов), размещенных на ЗУ или ЗПР многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания и эксплуатации только этого многоквартирного дома, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

Расчетная площадь территорий, необходимых для размещения придомовых площадок многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в границах ЗПР №1

Таблица 2.1.1

Площадки и территория озеленения	Удельные размеры площадок, кв. м/квартиру	Количество квартир в планируемом МКД, ед.	Расчетная площадь площадок и территории озеленения, кв.м.	Площадь площадок и территории озеленения размещенных в соответствии с ППТ в границах ЗПР, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1,0	171	171*	413*
Для отдыха взрослого населения	0,1		17	19
Для занятий физкультурой	0,7		120	127
Для хозяйственных целей	0,3		51	55
Территория озеленения	4		684	697
Общая расчетная площадь :				
площадок, кв.м.			359	
территории озеленения, кв.м.			684	
Общая площадь:				
площадок размещенных в соответствии с ППТ в границах ЗПР, кв.м				614
территории озеленения размещенных в соответствии с ППТ в границах ЗПР, кв.м				697, в том числе 139 кв.м. планируемый газон усиленный для пожарной техники

*Планируемая площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста в соответствии ППТ располагается на втором ярусе и в расчет общей площади ЗПР №1 не включается.

Расчётное количество машино-мест для постоянного хранения индивидуального автотранспорта жителей планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и для временного хранения автотранспорта посетителей и сотрудников нежилых коммерческих помещений, расположенных в планируемом многоэтажном многоквартирном жилом доме

В соответствии с пунктами 9 и 10 статьи 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» требуемое число машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей в границах зоны планируемого размещения жилого дома определяется с применением числа 0,75 машино-места на квартиру.

Количество машино-мест для встроенных нежилых коммерческих помещений определяется в соответствии с таблицей Ж.1 приложения Ж СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (в ред. от 19.12.2019 № 824/пр) (далее - СП 42.13330.2016) из расчёта 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади таких помещений.

Для маломобильных групп населения, согласно пункту 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения (далее МГН). Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», от 101 до 200 м/м включительно необходимо предоставить 5 машино-мест увеличенного размера и дополнительно 3% от числа свыше 100 м/м.

Расчет количества машино-мест в границах ЗПР №1 представлен в таблице 2.1.2.

Таблица 2.1.2

Количество квартир в планируемом МКД, ед.	Требуемое число машино-мест на одну квартиру, ед.	Расчетное количество машино-мест для постоянного хранения индивидуального автотранспорта жителей МКД, ед.	Общая площадь коммерческих помещений, расположенных в планируемом МКД, кв.м.	Расчетное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта посетителей и сотрудников нежилых коммерческих помещений из расчета 1 м/м на 60 кв.м. общей площади, ед.	Расчетное количество машино-мест для МГН, ед.	Общее расчетное количество машино-мест, ед.	Общее количество машино-мест в соответствии с ППТ в границах ЗПР, ед.	Общая площадь машино-мест в соответствии с ППТ в границах ЗПР, кв.м.
171	0,75	128	308	5	6	133, в том числе 6 м/м для МГН	131*, в том числе 6 м/м для МГН	1825

* В соответствии с пунктом 9 статьи 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» требуемое число машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей размещаемых в границах зоны планируемого размещения жилого дома допускается уменьшить, но не более чем на 30%.

Оставшиеся два машино-места можно разместить на прилегающей к границам ППТ жилой застройке, а также существующей улично-дорожной сети.

Площадь ЗПР №1 многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения

Таблица 2.1.3

Площадь застройки МКД, кв.м.	Площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения, размещенных ППТ в границах ЗПР №1. кв.м			Площадь машиномест в соответствии с ППТ в границах ЗПР №1, кв.м.	Площадь территории второстепенных проездов, спец. покрытия для пожарной техники и тротуаров, размещенных на территории ЗПР №1, кв.м	Площадь ЗПР №1, принятая проектом планировки территории, кв.м
	Территории озеленения	Придомовых площадок для:				
		-отдыха взрослого населения; - занятий физкультурой; - хозяйственных целей	- игр детей дошкольного и младшего школьного возраста			
662	697, в том числе 139 кв.м. планируемый газон усиленный для пожарной техники	201	413*	1825	2539	5924

*Планируемая площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста в соответствии ППТ располагается на втором ярусе и в расчет общей площади ЗПР №1 не включается

Параметры планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения

Таблица 2.1.4

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС					Параметры планируемого МКД, установленные проектом планировки										
Минимальная площадь ЗУ, кв.м	Максимальная площадь ЗУ, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Максимальный процент застройки, %	Предельное количество этажей	Площадь ЗПР МКД, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м*	Максимальный процент застройки без учета подземной части, выходящей за абрис проекции наземной части здания %	Предельное количество этажей/этажность	Предельное количество Жилых этажей	Минимальное количество машино-мест в ЗПР, ед.	Минимальные площади территорий придомовых площадок и озеленения в ЗПР				
											Территории озеленения, кв.м	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Для отдыха взрослого населения, кв.м	Для занятий физкультурой, кв.м	Для хозяйственных целей, кв.м
1300	45000	3*	60**	31, в том числе: 28 наземных и 3 подземных	5924	3*	60**	21	19	131	697	413	19	127	55

* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяются для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, при условии соблюдения сложившейся линии застройки или при обосновании в документации по планировке территории. Значение минимального отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, со стороны внешнего контура наружных стен подземных этажей во всех иных случаях - 1 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади, занятой под зданиями и сооружениями (учитываются внешние размеры наземной части зданий и сооружений), ко всей площади земельного участка.

2.2. Параметры планируемого объекта инженерной инфраструктуры

Документацией по планировке территории в границах ЗПР №2 планируется размещение объекта инженерной инфраструктуры сооружение электрической, трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ (05.05.003.006). Площадь ЗПР №2 определена согласно техническим регламентам и местным нормативам градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга».

Таблица 2.2.1

Наименование объекта	Напряжение	Площадь ЗПР №2, кв.м
ТП 10/0,4 кВ	10/0,4 кВ	113

3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения, коммунальной и транспортной инфраструктур

3.1. Характеристики планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения

Таблица 3.1.1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь застройки, за исключением подземной части, выходящей за абрис проекции здания	кв.м	662
2	Общая площадь МКД по внешнему контуру наружных стен наземных этажей	кв.м	12522
3	Предельное (максимальное) количество этажей МКД, в том числе:	этаж	21
3.1	Предельное (максимальное) количество этажей с нежилыми помещениями	этаж	1
3.2	Предельное (максимальное) количество жилых этажей	этаж	19
3.3	Технический этаж	этаж	1
4	Предельное (максимальное) количество квартир	шт.	171
5	Общая предельная (максимальная) площадь здания, в том числе:	кв.м.	10362
5.1	Предельная (максимальная) площадь и количество встроенных коммерческих помещений	кв.м./ед.	308/3
5.2	Предельная (максимальная) площадь квартир	кв.м.	7885
5.3	Предельная (максимальная) площадь помещений (МОП на типовых и 1 эт)	кв.м.	1649
5.4	Предельная (максимальная) площадь технического этажа	кв.м.	520

3.2 Характеристики планируемых объектов общественно-делового назначения

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка ППТ, отсутствуют объекты капитального строительства, относящиеся к объектам общественно-делового назначения.

Документацией по планировке территории размещение объектов капитального строительства, относящиеся к объектам общественно-делового назначения, не предусмотрено.

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 планируемого МКД 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 составит 171 единицу, общее ориентировочное количество жилых комнат 304 единицы. Общая ориентировочная расчетная численность населения МКД может составить 304 человека.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения
(объектах социальной инфраструктуры) планируемого жилого дома для расчетной численности около 304 человек**

Таблица 3.2.1

№	Наименование объекта	Норматив		Расчетная потребность	Обеспечение потребности
		Ед. измерения	Норма на 1000 жителей		
1	Клубные и досуговые помещения	кв.м	90	27	Центр развития творчества детей и юношества «Созвездие» (улица Молодёжная,19); Централизованная библиотечная система г. Калуги (улица Платова, 22)
2	Общеобразовательные школы	место	165	50	Средняя общеобразовательная школа № 12 (улица Молодёжная, 5)
3	Дошкольные образовательные учреждения	место	58	17	Детский сад №80 «Медвежонок» (улица Пригородная. 27); Детский сад №36 «Аленький цветочек» (улица Платова, 3)
4	Аптека (на 13 тыс. населения)	объект	1	1	во встроенном помещении многоквартирного дома (улица Моторная, 9)
5	Магазины продовольственных товаров	кв.м	70	21	во встроенном помещении многоквартирного дома (улица Платова, 4)
6	Предприятия общественного питания	пос. место	10	3	в здании (улица Платова, 19)
7	Магазины непродовольственных товаров	кв.м	30	9	во встроенном помещении многоквартирного дома (улица Молодёжная, 11)
8	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	1	во встроенном помещении многоквартирного дома (улица Моторная, 11)
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	кв.м	70	21	во встроенных помещениях многоквартирного дома
10	Поликлиника	посещений в смену	18,5	6	городская клиническая больница № 4 им. Хлюстина А. С., поликлиническое отделение № 3 (Грабцевское ш., 43Б) Детская городская больница, Детское поликлиническое отделение № 4 (Молодёжная ул., 41)
11	Почтовое отделение связи	объект на 10 ОПС	1	1	во встроенном помещении многоквартирного дома (улица Моторная, 7)

3.3. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

Для осуществления транспортной доступности жителей планируемого МКД проектом планировки территории предусмотрено строительство основного и второстепенного проездов, с выходом на существующую улично-дорожную сеть, с западной стороны на улицу Моторная и с южной стороны на улицу Платова.

Строительство планируемых, примыканий к улично-дорожной сети возможно после получения 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.

Планируемые параметры проездов приняты в соответствии с Таблицей 11.6 СП 42.13330.2016 (таблица 3.2.1).

Организация парковочных мест выполнена в соответствии с таблицей 8.2. СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

Парковочные места для машин инвалидов-колясочников предусмотрены в соответствии с СП 59.13330 с учетом пункта 5.1.5 СП 113.13330.2016.

Таблица 3.2.1

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Проезды*:								
- основные*	40	3,0	2	50	70	600	250	1,0
- второстепенные	30	3,5	1	25	80	600	200	0,75

* Ширина проезда может быть увеличена до 7 м в соответствии с заданием на проектирование. При размещении на проезде мест для стоянки автомобилей в соответствии с СП 396.1325800 ширина проезда может быть назначена более 7 м и принимается в зависимости от способа расстановки автомобилей.

3.4. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение сооружения электрической, трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ, для осуществления электроснабжения планируемого МКД.

Размещение линейных объектов и сооружений коммунальной инфраструктуры документацией по планировке не предусмотрено.

Точки подключения, технические параметры и места допустимого размещения инженерных сетей водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации, необходимых для подключения (технологического присоединения) планируемого МКД, будут определены на стадии проектирования, после получения технических условий от владельцев инженерных коммуникаций.

Строительство инженерных сетей, необходимых для подключения МКД возможно осуществить 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.

Все объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры должны быть построены до момента ввода МКД в эксплуатацию.

4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления

4.1. Архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов

В соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Моторной, Платова города Калуги этапы и сроки осуществления развития территории будут определены сторонами после утверждения документации по планировке территории.

На основании постановления Городской Управы города Калуги от 06.06.2025 № 229-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Моторной, Платова города Калуги» предельный срок реализации развития территории 5 лет (июль 2030 года).

Проектирование и строительство объекта инженерной инфраструктуры ТП 10/0,4 кВ, возможно осуществить, только после изъятия земельного участка с кадастровым номером 40:26:000204:54 и расположенном на нем объекта недвижимости 40:26:000204:1409 для государственных или муниципальных нужд.

Строительство объекта инженерной инфраструктуры ТП 10/0,4 кВ необходимо завершить до момента ввода МКД в эксплуатацию.

4.2. Сноса объектов капитального строительства

Договором о комплексном развитии территории жилой застройки предусмотрен снос двух объектов капитального строительства:

- многоквартирный дом, признан аварийным распоряжением начальника УЖКХ г. Калуги от 29.05.2025 № 288-17-р, кадастровый номер объекта недвижимости согласно . земельный участок не сформирован;

- здание торгового назначения, кадастровый номер объекта недвижимости 40:26:000204:1409, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000204:54.

Документацией по планировке территории предусмотрен снос данных объектов капитального строительства.

Снос многоквартирного дома возможен после изъятия земельного участка, образование которого предусмотрено настоящей документацией по планировке территории, а также расположенного на нем многоквартирного дома для государственных или муниципальных нужд.

Снос здания торгового назначения возможен после изъятия земельного участка с кадастровым номером 40:26:000204:54 и расположенного на нем объекта недвижимости 40:26:000204:1409 для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Моторной, Платова города Калуги этапы и сроки осуществления развития территории будут определены сторонами после утверждения документации по планировке территории.

Максимальные срок осуществления сноса объектов капитального строительства 31.12.2028 года.