

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. 18/к от 18.12.2025

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

**Материалы по обоснованию
проекта планировки территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2025 год

Оглавление

1. СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:	4
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
3. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ	7
3.1. Инженерно-геологические изыскания	7
3.2. Инженерно-геодезические изыскания	7
3.3. Климатические и географические условия	7
4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	8
4.1. Анализ современного состояния территории	8
4.1.1. Режимы территорий и зон охраны объектов культурного наследия	8
4.1.2. Режимы зон с особыми условиями использования территории	11
4.1.2.1. Охранные зоны инженерных сетей, минимальные расстояния от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений и между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении	12
4.1.2.2. Приаэродромная территория с особыми условиями использования	15
4.1.2.3. Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки	17
4.1.3. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов:	17
4.1.4. Основные мероприятия на территории зон санитарной охраны.	18
4.2. Градостроительные регламенты	19
4.3. Элементы планировочной структуры	20
4.4. Плотность застройки территории жилого квартала	20
4.5. Параметры и характеристики планируемого МКД	22
4.6. Параметры и характеристики планируемого здания для временного проживания (гостиницы, апарт-отеля) со встроенным паркингом (гаражом) (код 03.02.001.005)	33
4.7. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначение объектов местного значения	37
4.7.1. Объекты социальной инфраструктуры	37
4.8. Объекты транспортной инфраструктуры	41
4.8.1. Анализ существующих объектов транспортной инфраструктуры	41
4.8.2. Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры	41
4.9. Объекты коммунальной инфраструктуры	44
4.9.1. Водоснабжение	44
4.9.1.1. Анализ существующих объектов водоснабжения	44
4.9.1.2. Планируемые параметры водоснабжения	44
4.9.2. Водоотведение	45
4.9.2.1. Анализ существующих объектов водоотведения	45
4.9.2.2. Планируемые параметры водоотведения	46
4.9.3. Теплоснабжение	49
4.9.3.1. Анализ существующих объектов теплоснабжения	49
4.9.3.2. Планируемые параметры теплоснабжения	49
4.9.4. Газоснабжение	49
4.9.4.1. Анализ существующих объектов газоснабжения	49
4.9.4.2. Планируемые параметры газоснабжения	49
4.9.5. Электроснабжение	50
4.9.5.1. Анализ существующих объектов электроснабжения	50
4.9.5.2. Планируемые параметры электроснабжения	50

5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ	50
5.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	50
5.1.1. Перечень, возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера	50
5.1.2. Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера	50
5.1.3. Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения	51
5.1.4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайной ситуации	51
5.2. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности	51
5.3. Перечень мероприятий по гражданской обороне	52
6. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	52
6.1. Санитарная очистка территории	52
6.2. Мероприятия по снижению воздействия на окружающую среду	52
7. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	53

1. Состав проекта планировки территории:

Основная часть проекта планировки территории:

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;

II. 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 этих объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов.

III. Чертежи планировки территории:

1. Чертеж красных линий. Масштаб 1:1000.

2. Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000.

3.1. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 1. Масштаб 1:1000.

3.2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 2. Масштаб 1:1000.

Обосновывающая часть проекта планировки территории:

I. Пояснительная записка.

II. Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории в составе:

1. Карта планировочной структуры территории. Масштаб 1:1000.

2. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, реконструкции. Масштаб 1:1000.

3.1. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:1000.

3.2. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:1000.

3.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 3. Масштаб 1:1000.

3.4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 4. Масштаб 1:1000.

4. Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Масштаб 1:1000.

5. Схема организации движения транспорта и пешеходов, местоположение объектов транспортной инфраструктуры, схема организации улично-дорожной сети. Масштаб 1:1000.

6. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:1000.

2. Общие положения

Проект выполнен в соответствии с:

1. Функциональным зонированием территории, транспортно-коммуникационными связями, установленными Генеральным планом городского округа «Город Калуга», утвержденным Решением Городской Думы города Калуги от 26.04.2017 № 64 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калуга» (вместе с «Положением о территориальном планировании») (действующая редакция);

2. Градостроительными регламентами территориальных зон, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными Решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (действующая редакция);

3. Расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения содержащихся в Местных нормативах градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 (действующая редакция);

Подготовка проекта выполнена в соответствии с действующими законодательными, нормативными документами и техническими регламентами:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция).

2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция).

3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (действующая редакция).

4. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (действующая редакция).

5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (действующая редакция).

6. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (действующая редакция).

7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (действующая редакция)

8. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон») (действующая редакция).

9. Приказ Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области» (Зарегистрировано в администрации Губернатора Калужской обл. 02.09.2015 № 5324) (действующая редакция).

10. Решение Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

11. Решение Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (действующая редакция).

13. СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания (действующая редакция).

14. СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению

санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий (действующая редакция).

15. 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) (действующая редакция).

16. Приказ 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. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») (действующая редакция).

17. СП 34.13330.2021. «Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*» (утв. и введен приказом Минрегиона России от 09.02.2021 № 53/пр).

18. СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (действующая редакция).

19. СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

20. СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» (с изменениями № 1, № 2, № 3).

21. СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» (с изменениями № 1, № 2, № 3) (действующая редакция).

22. СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003 (действующая редакция).

23. СП 59.13330.2020. «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (действующая редакция).

24. СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

25. СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (ред. от 17.09.2019).

26. СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009 (ред. от 03.03.2023)

27. СП 251.1325800 Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4) (действующая редакция).

28. СП 252.1325800 Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

29. СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

30. СП 125.13330.2012 «СНиП 2.05.13-90 Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов» (с изменением № 1) (действующая редакция).

31. СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология» (действующая редакция).

32. СП 140.13330.2012 Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с изменением № 1) (действующая редакция).

33. СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

34. СП 438.1325800.2019 Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования (действующая редакция).

35. СП 476.1325800.2020 Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (действующая редакция).

36. СП 475.1325800 Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства (с изменением № 1) (действующая редакция).

37. СП 35-105-2002. «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения» (одобрен постановлением Госстроя Российской Федерации от 19.07.2002 № 89) (действующая редакция).

38. СП 62.13330.2011. «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (действующая редакция).

3. Результаты инженерных изысканий

3.1. Инженерно-геологические изыскания

Инженерно-геологические изыскания планируется провести на этапе архитектурно-строительного проектирования.

3.2. Инженерно-геодезические изыскания

Инженерно-геодезические изыскания включают виды работ, указанные в СП 47.13330.2016. «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (утв. и введен в действие приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1033/пр) (ред. от 30.12.2020) (далее - СП 47.13330.2016) (пункты 5.1.3, 5.1.4 и приложение А). Инженерно-геодезические изыскания выполнены для получения достоверных и достаточных топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности (в том числе дна водотоков, водоемов), существующих и строящихся зданиях и сооружениях (наземных, подземных и надземных), элементах планировки, проявлениях опасных природных процессов и факторов техногенного воздействия (в цифровой, графической, фотографической и иных формах), необходимых для выполнения документации по планировке территории.

3.3. Климатические и географические условия

Климат умеренно-континентальный, с четко выраженными сезонами года. Характеризуется теплым летом, умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом, и хорошо выраженными, но менее длительными переходными периодами - весной и осенью.

Согласно справке о климатических характеристиках КО ЦГМС среднегодовая температура воздуха, по многолетним данным, положительная, 5,3°C. В годовом ходе с ноября по март наблюдается отрицательная среднемесячная температура воздуха, с апреля по октябрь положительная. Самый холодный месяц года - февраль. Средняя температура в этом месяце - составляет - 11,3°C. Самый теплый месяц - июль, его средняя температура +23,9°C.

Весной и осенью для климата Калуги характерны заморозки, т.е. понижение температуры воздуха до 0°C и ниже при установившемся режиме положительной температуры. Обычно заморозки бывают ночью и в утренние часы.

По количеству выпадающих осадков Калуга относится к зоне достаточного увлажнения (за год 630 мм). Большая часть осадков, около 70 %, приходится на теплый период года (апрель - октябрь), и меньшая на холодный (ноябрь - март).

Обычно 2/3 осадков выпадают в виде дождя, 1/3 - в виде снега. Осадки, выпадающие в твердом виде с ноября по март, образуют снежный покров. На территории Калуги в течение года преобладает южный и юго-западный ветер; летом наиболее часто отмечается ветер северо-западного направления, зимой - южного. Средняя скорость ветра за год невелика, 3,1 м/с. В годовом ходе наибольшая средняя месячная скорость ветра наблюдается зимой, меньшая - летом.

Дата схода снега в середине апреля - 11 апреля.

Продолжительность вегетационного периода:

- число дней с температурой больше 5°C - 171-179;
- число дней с температурой больше 10°C - 128-136;
- абсолютная минимальная температура воздуха (17 января 1940 года) - - 35°C;
- абсолютная максимальная температура воздуха (6 августа 2010 года) - 38,4°C.

Согласно СП 131.13330.2020 площадка относится к следующим типам района:

гололедный - II район, снеговой – III район, по давлению ветра – I район. Климатический район участка – ПВ. Зона влажности – нормальная.

4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

4.1. Анализ современного состояния территории

На территории проекта планировки расположены:

Жилые дома:

- среднеэтажные многоквартирные со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;
- среднеэтажные многоквартирные;
- малоэтажный многоквартирный;
- малоэтажные многоквартирные со встроенными-пристроенными помещениями общественного назначения;
- индивидуальный со встроенными помещениями общественного назначения;
- индивидуальные;
- объект торговли

Объекты общественно-делового назначения:

- гостиница «Зуль».

Объекты коммунальной инфраструктуры, за исключением линейных объектов:

- ТП 10/0,4 кВ;
- станции обезжелезивания со скважинами № 19, № 20 Южного водозабора;
- котельная

Объекты для хранения и обслуживания автотранспорта-гаражи

Хозяйственные постройки населения

Инженерные сети.

На территории проекта планировки расположены объекты, подлежащие сносу:

- индивидуальные жилые дома;
- хозяйственные постройки населения;
- ТП 10/0,4 кВ.

4.1.1. Режимы территорий и зон охраны объектов культурного наследия

На территории проектирования расположены зоны охраны объектов культурного наследия, стоящие на кадастровом учете:

1. номер: 40:00-6.829;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗРЗ-3, вид ЕЗРЗ-3.1)
2. номер: 40:00-6.832;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗРЗ-3, вид ЕЗРЗ-3.2)
3. номер: 40:26-6.1471;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗРЗ-3, вид ЕЗРЗ-3.3)
4. номер: 40:26-6.1480;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая охранная зона объектов культурного наследия (индекс подзоны ЕОЗ-1).

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

248000, г. Калуга, пл. Старый Торг, 5,
тел. 702-171
E-mail: nasledie@adm.kaluga.ru

Генеральному директору
ООО «ЭЙЭМЭС»

Горину Д.В.

a.a.djamaldinov@monolit-kaluga.ru

№ 10/1698-25 от 19.08.2025

На № 1059-Исх-25 от 30.07.2025

Уважаемый Денис Васильевич!

В связи с обращением о рассмотрении результатов государственной историко-культурной экспертизы (далее – ГИКЭ), обосновывающей наличие или отсутствие объектов культурного наследия, управление по охране объектов культурного наследия Калужской области (далее – управление) сообщает следующее.

В соответствии с выводами ГИКЭ, проведенной экспертом Болдиным И.В. с 22.07.2025 по 23.07.2025, при исследовании земельного участка под объект: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Академика Королева, д.3», на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000292:1089, общая площадь обследования 2502 кв. м, объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) не обнаружено, хозяйственное освоение земельного участка возможно (положительное заключение).

Управление согласно с заключением ГИКЭ в части отсутствия на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000292:1089 объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Земельный участок с кадастровым номером 40:26:000292:1089 непосредственно связан с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, указанных в приложении № 1 к настоящему письму.

В соответствии с пунктом 3 статьи 36 Федерального закона строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при

наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

На основании абзаца 11 статьи 30 Федерального закона документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, является объектом ГИКЭ.

Кроме того земельный участок с кадастровым номером 40:26:000292:1089 располагается в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-3.2, уч. 32), установленной приказом управления от 25.12.2024 № 140 «Об установлении объединённой зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Калуги и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны».

Приложение: таблица на 1 л.

И.о. начальника управления



А.В. Сорокина

Семенова Светлана Валерьевна
8(4842) 702-167

Приложение № 1

**Перечень объектов культурного наследия, границы территории которых
расположены на земельных участках, непосредственно связанных с
земельным участком с кадастровым номером 40:26:000292:1089**

Наименование объекта культурного наследия, датировка	Категория историко-культурного значения	Адрес
Здание Государственного музея истории космонавтики им. К.Э.Циолковского, 1961-1967 гг.	федерального значения	г. Калуга, ул. Академика Королева, д. 2
Могила Циолковского Константина Эдуардовича (1857-1935)	федерального значения	г. Калуга, парк им. К.Э. Циолковского

4.1.2. Режимы зон с особыми условиями использования территории

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории проекта по внесению изменений в проект планировки территории и в непосредственной близости от неё расположены зоны с особыми условиями использования, стоящие на кадастровом учете:

1. номер: 40:00-6.785;
тип: Приаэродромная территория;
2. наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);
3. номер: 40:00-6.787;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);
4. номер: 40:00-6.789;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);
5. номер: 40:00-6.790;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);

6. номер: 40:00- 6.787;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Габцево);
7. номер: 40:00-6.788;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Калуга (Габцево);
8. номер: 40:26-6.1250;
вид: Зона с особыми условиями использования территории
наименование: Охранная зона инженерных коммуникаций
- На территории проектирования расположены объекты, для которых устанавливаются охранные зоны для обеспечения нормальных условий их эксплуатации:
- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода;
 - сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода, недействующего;
 - сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации;
 - сети самотечной ливневой канализации;
 - сети дренажа;
 - сети газопровода низкого давления;
 - тепловые сети;
 - тепловая сеть, недействующая;
 - кабели связи;
 - троллейбусные линии;
 - силовые кабели 10 кВ;
 - силовые кабели 0,4 кВ;
 - ВЛ 0,4 кВ;
 - ВЛ связи;
 - ТП 10/0,4 кВ.

На территории проектирования расположена котельная, являющаяся источником воздействия на среду обитания и здоровья человека, от которой устанавливается санитарно-защитная зона.

На территории проектирования расположена станция обезжелезивания со скважинами № 19, № 20 Южного водозабора, для которой устанавливаются границы зон санитарной охраны объектов водоснабжения.

На территории проектирования расположены водоводы, для которых устанавливаются санитарно-защитные полосы для обеспечения нормальных условий их эксплуатации.

4.1.2.1. Охранные зоны инженерных сетей, минимальные расстояния от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений и между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении

Охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Охранные зоны газораспределительных сетей приняты в соответствии с правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 и правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах

таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до сетей инженерно-технического обеспечения приняты в соответствии с СП 62.13330, тепловых сетей - в соответствии с СП 124.13330.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений принято по таблице 12.5 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) (ред. от 31.05.2022) (далее - СП 42.13330.2016), п. 16.67 и 16.95 СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (действующая редакция) и СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» (действующая редакция).

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении принимаются по таблице 12.6 СП 42.13330.2016. Указанные в таблицах 12.5 и 12.6 СП 42.13330.2016 расстояния допускается уменьшать при выполнении соответствующих технических мероприятий, обеспечивающих требования безопасности и надежности. К данным мероприятиям относятся обоймы, футляры, конструктивные усиления и усиленная гидроизоляция коммуникационных каналов тоннелей и коллекторов, дополнительная гидроизоляция фундаментов и пр.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования ЗУ, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования ЗУ, расположенных в границах таких зон»).

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются «Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018).

Таблица 1

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охрannая зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении.

Охранные зоны устанавливаются вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Охранные зоны устанавливаются вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанному в таблице 5, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Согласно пункту 8 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а. набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б. размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в. находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г. размещать свалки;

д. производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

а. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых

выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г. бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д. осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в. устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б. горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в. посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г. дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д. проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е. проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж. земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з. полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и. полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4.1.2.2. Приаэродромная территория с особыми условиями использования

Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона

с особыми условиями использования территории. Данная зона устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

Приаэродромная территория аэродрома Калуга (Грабцево) установлена по внешним границам семи подзон выделенных на основании статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации Приказом министерства транспорта Российской Федерации федеральным агентством воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) № 249-П от 03.04.2019.

Территория проектирования расположена в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево), четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево), пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево) и шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево).

Размещение объектов в пределах территории проектирования возможно при условии соблюдения следующих ограничений:

1. Третья подзона. Абсолютная высота объектов, расположенных в границах переходной поверхности, не должна превышать 187,08 - 252,90 м.

2. Четвертая подзона. Запрещено размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

3. Пятая подзона. Запрещено размещение опасных производственных объектов, определенных Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящихся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из радиуса максимального поражения.

4. Шестая подзона. Запрещено строительство объектов, способствующих привлечению птиц.

5. Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево). Граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево) установлена путем наложения границ семи подзон. В подзонах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности (далее – ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности) : первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; седьмая подзона, в

которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений Воздушного кодекса Российской Федерации. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные Главой III Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» (утверждены Приказом Минтранса России от 25.08.2015 № 262).

Абсолютная высота объектов, расположенных в границах внешней горизонтальной поверхности, не должна превышать - 352,92 м. Абсолютные высоты планируемых объектов капитального строительства не превышает 352,92 м.

4.1.2.3. Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

На территории проекта планировки расположены объекты, для которых устанавливаются минимальные расстояния до зданий и сооружений:

- гаражи и /или гаражи боксового типа;
- машино-места и парковочные места.

Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Таблица 2

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, парковочных мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Разрывы, приведенные в таблице, могут приниматься с учетом интерполяции.

4.1.3. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов:

На территории проектирования устанавливаются границы первого пояса зон санитарной охраны объектов водоснабжения. Границы второго и третьего пояса зон санитарной охраны объектов водоснабжения определяются гидродинамическими расчетами.

1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

4.1.4. Основные мероприятия на территории зон санитарной охраны.

Общие требования

1. Мероприятия предусматриваются для каждого пояса ЗСО в соответствии с его назначением. Они могут быть единовременными, осуществляемыми до начала эксплуатации водозабора, либо постоянными, режимного характера.

2. Объем указанных ниже основных мероприятий на территории ЗСО при наличии соответствующего обоснования должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО.

Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения

Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

1. Мероприятия по первому поясу:

- территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

- не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса;

- в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

- водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

- все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

- запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных

мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;

3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в пункте 2, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.
- выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

На территории проектирования расположена станция обезжелезивания со скважинами № 19, № 20 Южного водозабора, для которой устанавливаются границы зон санитарной охраны объектов водоснабжения.

На территории проектирования расположены водоводы, для которых устанавливаются санитарно-защитные полосы для обеспечения нормальных условий их эксплуатации.

В ответе от Управления Роспотребнадзора по Калужской области на запрос от 28.03.2017 № 18 об определении границ зон санитарной охраны объектов водоснабжения указаны размеры границ первого пояса ЗСО водопроводных сооружений и ширина санитарно-защитной полосы водопроводов.

4.2. Градостроительные регламенты

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» подготовка документации по планировке территории осуществлена применительно к территории территориальной зоны Ж-3 Зоны жилой застройки смешанной этажности.

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.

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 территории (далее - ППТ) 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, проектом планировки приняты в соответствии с 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.

4.3. Элементы планировочной структуры

Проектом планировки территории ранее были установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- территорий, занятых линейными объектами;
- территории общего пользования;
- квартала;
- улично-дорожной сети.

Проектом по внесению изменений в проект планировки территории установлены границы элементов планировочной структуры - территории, предназначенной для размещения линейного объекта.

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

4.4. Плотность застройки территории жилого квартала

При определении параметров планируемого многоквартирного жилого дома (далее - МКД) 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) (далее - апарт-отель), 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 42.13330.2016.

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 3

Номер ОКС или их наименование на чертеже	Нормативный коэффициент застройки при реконструкции сложившегося квартала в соответствии СП 42.13330.2016	Нормативный коэффициент плотности застройки при реконструкции сложившегося квартала в соответствии СП 42.13330.2016	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
три ТП 6/0,4 кВ	0,52	1,04	136	136	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) (далее - МКД)			14020	4013			
планируемое здание для временного проживания (гостиница, апарт-отель) со встроенным паркингом (гаражом) (код 03.02.001.005) (далее - апарт-отель)			2244	569			
Итого			45069	14166			

4.5. Параметры и характеристики планируемого МКД

Проектом планировки территории определены параметры планируемого МКД (код 01.02.001.004) и его зоны планируемого размещения (далее – ЗПР) с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее - ПЗЗ), предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в территориальной зоне Ж-2:

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

Таблица 4

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					
Среднеэтажная жилая застройка	2000	20000	З*	50**	10, в том числе: 8 наземных и 2 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 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.

Расчетный минимальный размер (площадь) ЗУ, или образуемого ЗУ, многоквартирного дома или планируемого к размещению многоквартирного дома, или ЗПР многоквартирного дома допускается не менее суммы площади застройки здания и требуемых в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадей территорий:

- озеленения – территорий, занятых зелеными насаждениями (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- автостоянок (пункты 9, 10, 11 и 12 статьи 20 раздела 1 ПЗЗ);
- площадок для игр детей и занятий спортом (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- площадок для отдыха взрослого населения (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- хозяйственных площадок (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- 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 ПЗЗ, СанПиН и техническими регламентами.

В соответствии с разделом 1 ПЗЗ:

Пункт 9. Требуемое число машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей на территории земельного участка жилого дома, образуемого земельного участка жилого дома и зоны планируемого размещения жилого дома определяется с применением числа 0,75 машино-мест на квартиру. Допускается число машино-мест для хранения легковых автомобилей, размещаемых на территории земельного участка жилого дома, образуемого земельного участка жилого дома и территории зоны планируемого размещения жилого дома уменьшить, но не более чем до 30% при условии обоснования в документации по планировке территории возможности размещения оставшихся от требуемого числа машино-мест на стоянках, парковках для паркования легковых автомобилей при расстоянии пешеходных подходов не более 200 м до входов в жилые дома, в гаражах-стоянках, паркингах, гаражах для хранения и паркования легковых автомобилей населения при расстоянии пешеходной доступности не более 800 м, и парковочных карманах проездов и улиц в границах документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящего раздела.

Пункт 10. При новом строительстве жилой застройки, размещаемой при реконструкции сложившейся жилой застройки, места для хранения и паркования автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из

расчета не менее 0,75 машино-места на одну квартиру. Стоянки для легковых автомобилей закрытого типа, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СП 118.13330.2022 и СП 54.13330.2022.

Пункт 11. Требуемое число машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории земельного участка ОКС (за исключением жилого дома), образуемого земельного участка ОКС (за исключением жилого дома) или зоны планируемого размещения ОКС (за исключением жилого дома) определяется с применением количества расчетных единиц на 1 машино-место, установленных приложением Ж СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» или требований региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области (приложение В, таблица В.1), утвержденных приказом управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области», применительно к объектам регионального значения и иных технических регламентов. Допускается число машино-мест для хранения легковых автомобилей, размещаемых на территории земельного участка, образуемого земельного участка или территории зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, уменьшить, но не более чем на 50%, при условии обоснования возможности размещения оставшихся от требуемого числа машино-мест на ином(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или образуемом(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или в зоне(-ах) планируемого размещения ОКС, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок в материалах документации по планировке территории.

Пункт 12. На земельном участке или образуемом земельном участке или в зоне планируемого размещения многоквартирного дома из общего количества стояночных мест не менее 0,7 % должно отводиться для стоянок автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам, располагающихся не далее 50 м от места проживания автовладельца.

Рекомендуемое количество машино-мест постоянного хранения индивидуального автотранспорта жителей МКД, требуемых к размещению на территориях ЗПР МКД, и расчетная площадь машино-мест для постоянного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, необходимых для размещения на территории ЗПР МКД

Таблица 5

№ МКД на чертежах ППТ	Рекомендуемое максимальное количество квартир, ед.	Расчетное количество машино-мест постоянного хранения индивидуального автотранспорта, ед.	Рекомендуемая общая площадь встроенно-пристроенных общественных помещений с гибким функциональным назначением, кв.м	Расчетное количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, ед.	Расчетное количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, требуемых к размещению на территории ЗПР МКД, ед.	Рекомендуемое количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту в двухуровневом подземном гараже (паркинге) МКД в границах ЗПР МКД, ед.	Расчетная площадь машино-мест для постоянного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, необходимых для размещения на площадках (открытых плоскостных стоянках) для хранения индивидуального автотранспорта в составе территории ЗПР МКД, кв.м
1	67	50	2365	40	70	184	0

В соответствии с пунктом 1 разделом 1.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» минимальную площадь придомовых площадок многоквартирного дома различного назначения и территории озеленения приняты по нормам расчета площади придомовых площадок различного назначения, располагающихся на земельных участках, в качестве вспомогательных видов разрешенного использования с учетом расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий:

Таблица 6

Площадки и территория озеленения	Удельные размеры площадок, кв.м/квартиру	Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
1	2	3

1	2	3
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1,0	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	0,7	10 - 40
Для хозяйственных целей	0,3	20 (для хозяйственных целей)
Территория озеленения	4	

Расчетная площадь территорий, необходимых для размещения придомовых площадок МКД

Таблица 7

№ МКД на чертежах ППТ	Рекомендуемое максимальное количество квартир	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для отдыха взрослого населения, кв.м	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для занятий физкультурой, кв.м	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для хозяйственных целей, кв.м	Расчетная общая площадь территории, необходимая для размещения площадок, кв.м	Общая площадь территории площадок, размещенных по проекту в ЗПР, кв.м	Удельный показатель территории озеленения, кв.м/квартиру	Расчетная площадь территории озеленения, кв.м	Общая минимальная площадь территории озеленения, размещенной по проекту в ЗПР, кв.м
1	67	1	67	0,1	6,7	0,7	46,9	0,3	20,1	140,7	140,7	4	268	268

Расчетные площади ЗПР МКД

Таблица 8

№ МКД на чертежах ПИТ	Максимальная площадь застройки МКД, без учета подземного этажа кв.м	Расчетная площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения на территории ЗПР МКД, кв.м			Рекомендуемая минимальная площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения, размещенных проектом на территории ЗПР МКД, кв.м			Ориентировочная площадь территории второстепенных проездов, спец. покрытия для пожарной техники, тротуаров и озеленения, размещенных на территории ЗПР МКД, кв.м	Расчетная минимальная площадь ЗПР МКД, кв.м	Площадь ЗПР МКД, принятая проектом планировки территории, кв.м
		территории озеленения	придомовых площадок	площадок (открытых плоскостных стоянок) для хранения индивидуального автотранспорта	территории озеленения	придомовых площадок	площадок (открытых плоскостных стоянок) для хранения индивидуального автотранспорта			
1	3583 ¹	268	140,7	0	268	140,7	0	1614,3	1614,3	5606 ²

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 обременение земельного участка с условным номером :ЗУ1 посредством образования части этого земельного участка для обеспечения доступа к земельному участку с условным номером :ЗУ2 на основании проекта межевания территории.

Параметры планируемого МКД

Таблица 9

№ МКД на чертежах ППТ	Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД) *, кв.м	Максимальная суммарная поэтажная площадь наземной части МКД в габаритах наружных стен**, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность МКД, ед.	Максимальная площадь застройки МКД, кв.м	Рекомендуемое количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту в двухуровневом подземном гараже (паркинге) МКД в границах ЗПР МКД, ед.	Рекомендуемая минимальная площадь оборудованных придомовых площадок в границах ЗПР МКД, кв.м	Рекомендуемая минимальная площадь территории озеленения в границах ЗПР МКД, кв.м	Площадь ЗПР МКД кв.м
1	3583 ¹	14020	7	5	4013 ¹	184	для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 67 для отдыха взрослого населения -6,7 для занятий физкультурой - 46,9 для хозяйственных целей - 20,1	268	5606 ²

*применяется для определения процента застройки в границах земельного участка в соответствии со статьей 8, пунктом 8, пп.4 ПЗЗ

**применяется для определения плотности застройки в зоне пешеходной доступности и плотность застройки земельного участка в жилом квартале в соответствии с СП 531.1325800.2024

¹Необходимо получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном Градостроительным Кодексом Российской 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 обременение земельного участка с условным номером :ЗУ1 посредством образования части этого земельного участка для обеспечения доступа к земельному участку с условным номером :ЗУ2 на основании проекта межевания территории.

Характеристики планируемых МКД

Таблица 10

№ 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.	Рекомендуемое максимальное количество квартир, ед.	Рекомендуемая максимальная общая площадь квартир МКД (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Рекомендуемая максимальная площадь квартир МКД, кв.м	Площадь ЗПР, кв.м
1	01.02.001.004	многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневым подземным гаражом (паркингом) ²	21538	4013	7	5	67	8906	8540	5606 ¹

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии не превышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 9 и № 10, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 20, разделом 1, разделом 3.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»

¹Применяется 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 обременение земельного участка с условным номером :ЗУ1 посредством образования части этого земельного участка для обеспечения доступа к земельному участку с условным номером :ЗУ2 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.

²Размещение 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 подтверждённый 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).

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

Проектом планировки территории определены параметры планируемого апарт-отеля и площади зон планируемого размещения апарт-отеля с соблюдением, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», предельными (минимальных и (или) максимальных) параметрами разрешенного строительства апарт-отелей, расположенных в зоне Ж-2:

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

Таблица 11

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
Предпринимательство	200	21000	3*	60**	8

* 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.

Значение минимального размера (площади) земельного участка объекта капитального строительства может быть применено, только если оно не меньше расчётного минимального размера (площади) земельного участка объекта капитального строительства, определенного в соответствии с техническими регламентами, и не меньше нормативного размера (площади) земельного участка объекта капитального строительства.

Расчетный минимальный размер (площадь) зоны планируемого размещения апарт-отеля допускается не менее суммы площади застройки здания и требуемых в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадей территорий:

- озеленения – территорий, занятых зелеными насаждениями (ПЗЗ площадь не регламентируется);
- автостоянок (площадь рассчитывается с учетом размещения минимального количества машино-мест согласно разделу 1 статьи 20 (с применением пункта 11, раздела 1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- проездов;

- иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

Расчетная площадь территории, необходимая для размещения стоянок для хранения индивидуального автотранспорта в ЗПР

В соответствии с пунктом 11 раздела 1 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» требуемое число машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории земельного участка ОКС (за исключением жилого дома), образуемого земельного участка ОКС (за исключением жилого дома) или зоны планируемого размещения ОКС (за исключением жилого дома) определяется с применением количества расчетных единиц на 1 машино-место, установленных приложением Ж СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

В соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 норма расчета стоянок автомобилей для гостиниц определяется по «СП 257.1325800.2020. Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования».

Согласно пункту 5.3 СП 257.1325800.2020 наличие и вместимость стоянок автомобилей и экскурсионных автобусов для гостиниц принимают по заданию на проектирование.

Согласно пункту 5.4 СП 257.1325800.2020 число мест на стоянках автомобилей гостиниц, имеющих в своем составе предприятия питания, торговли, культурно-массового назначения, обслуживающие не только проживающих в гостинице, следует увеличивать с учетом вместимости этих предприятий.

В планируемый апарт-отель имеет в своем составе встроенных общественных помещений с гибким функциональным назначением, обслуживающие только проживающих апарт-отеля.

По заданию на проектирования в составе здания апарт-отеля планируется размещение встроенного паркинга (гаража) на 7 машино-мест.

На территории ЗПР апарт-отеля не планируется размещение машино-мест на открытых плоскостных стоянках.

Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения апарт-отеля

Таблица 12

Наименование ОКС	Максимальная площадь застройки, кв.м	Максимальная площадь территории второстепенных проездов и озеленения, размещенных по проекту в составе ЗПР, кв.м	Максимальная площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м	Расчетная площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м
апарт-отель	569	225	0	794 ¹

¹Применяется 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.

Проектом планировки территории принята площадь зоны планируемого размещения апарт-отеля равная 794 кв.м, она равна расчётному минимальному размеру (площади) ЗПР апарт-отеля, больше предельного минимального размера земельного участка и меньше

предельного максимального размера земельного участка апарт-отеля, расположенного в зоне Ж-2, установленного Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры планируемого апарт-отеля.

Таблица 13

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

*применяется для определения процента застройки в границах земельного участка в соответствии со статьей 8, пунктом 8, пп.4 ПЗЗ

**применяется для определения коэффициента плотности застройки в соответствии с приложением Б «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

***применяется для определения коэффициента застройки в соответствии с приложением Б «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

¹Необходимо получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном ГрК РФ 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 планируемого апарт-отеля

Таблица 14

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

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 не превышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 13 и № 14, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделами 1, 3.2 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

4.7. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения

4.7.1. Объекты социальной инфраструктуры

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

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

Общее количество квартир в планируемом МКД составляет 67 единиц.

Ориентировочная расчетная численность населения планируемых МКД составляет 134 человека.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения
(объектах социальной инфраструктуры) планируемого МКД для расчетной численности 134 человека**

Таблица 15

№	Наименование объекта	Норматив			Расчетная потребность для расчетной численности	Обеспечение потребности для расчетной численности 134 человека
		Ед. измерения	Норма на 1000 человек	Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	2	3	4	5	6	7
1	Дошкольная образовательная организация	мест	58	500 (пешеходная)	8	детский сад № 1 Карамелька
2	Общеобразовательная организация	мест	165	800 (пешеходная)	22	МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 6 имени А.С. Пушкина»
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м общей площади	70-80	500 (пешеходная)	9-11	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
4	Физкультурно-спортивные центры жилых районов, в том числе:			500 (пешеходная)		встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
	Спортивные залы общего пользования	кв.м площади пола	60-80		8-11	
	Бассейны крытые и открытые общего пользования	кв.м зеркала воды	20-25		3	

1	2	3	4	5	6	7
5	Поликлиники и их филиалы, в том числе			1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)		-
	Поликлиниках для взрослых ¹	1 объект на 50 тыс.	1 объект на 50 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)	численность населения меньше 50 тыс.	-
	Детская поликлиника	1 объект на 30 тыс.	1 объект на 30 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)	численность населения меньше 30 тыс.	-
7	Помещения для культурно-массовой и воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв.м площади пола	50-60	500 (пешеходная)	7-8	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
8	Клубы	посетительское место	80	не нормируется	11	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
9	Магазины (предприятия торговли)	кв.м торговой площади	280	500 (пешеходная)	38	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или

						планируемые к размещению в соседнем квартале
6	Рыночные комплексы	кв.м торговой площади	24-40	500 (пешеходная)	3-5	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
8	Предприятия общественного питания	место	40	500 (пешеходная)	5	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	9	500 (пешеходная)	1	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале

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

4.8. Объекты транспортной инфраструктуры

4.8.1. Анализ существующих объектов транспортной инфраструктуры

Магистральные улицы

Магистральная улица районного значения

Согласно Генеральному плану МО «г. Калуга» вдоль юго-восточной границы территории проекта планировки проходит магистральная улица районного значения ул. Октябрьская. По магистральной улице курсирует общественный транспорт.

Магистральные улицы районного значения согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* осуществляют транспортную и пешеходную связь в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы, обеспечивают выход на улицы и дороги межрайонного и общегородского значения.

Согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* магистральные улицы районного значения должны иметь не менее 2 полос движения с шириной полосы от 3,25 до 3,75 м. В настоящее время параметры магистральной улицы районного значения соответствуют требуемым параметрам магистральной улицы районного значения.

Улицы местного значения

Улица в зоне жилой застройки

Согласно Генеральному плану МО «г. Калуга» вдоль юго-западной границы территории проекта планировки проходит улица в зоне жилой застройки - ул. Академика Королева, вдоль северо-западной границы территории проекта планировки проходит с улицы в зоне жилой застройки – ул. Гоголя, вдоль северо-восточной границы территории проекта планировки проходит улица в зоне жилой застройки – ул. Добровольского.

Улицы в жилой застройке согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* осуществляют транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходную связь на территории жилых районов (микрорайонов), выходя на магистральные улицы и дороги регулируемого движения.

Согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* улицы в жилой застройке должны иметь не менее 2 полос движения с шириной полосы от 3,0 до 3,5 м. В настоящее время параметры улиц в зоне жилой застройки соответствуют требуемым параметрам.

4.8.2. Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры

Параметры проездов второстепенных в настоящий момент 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 13,0 метров до 46,0 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 настоящий момент не удовлетворяют нормативным требованиям и требуют реконструкции.

Параметры реконструируемого и планируемых объектов транспортной инфраструктуры приняты в соответствии с таблицей 11.6 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 16

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 без виража, 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

4.9. Объекты коммунальной инфраструктуры

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

4.9.1. Водоснабжение

4.9.1.1. Анализ существующих объектов водоснабжения

В городе функционирует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Снабжение водой осуществляется из подземных и поверхностных источников.

В период подготовки проекта планировки по территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории и прилегающих территориях расположены сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

На территории проектирования расположены линейные сети водоснабжения и станция обезжелезивания со скважинами № 19, № 20 Южного водозабора.

4.9.1.2. Планируемые параметры водоснабжения

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 г.



**Калуга
облводоканал**

ИНН 4027001552
Р/счет 40602810100000000052
ООО Банк «Элита» г.Калуга
к/с 30101810500000000762
БИК 042908762

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Калужской области
«КАЛУГАОБЛВОДОКАНАЛ»

248002, г.Калуга, ул.С.-Щедрина,80
тел.: +7 (4842) 57-01-40
факс: +7 (4842) 73-03-86
e-mail: voda@kalugavoda.ru

Исх.№ 54 от 16.10 2025
На исх.№ _____ от _____

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ
(ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) К ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ СИСТЕМЕ
ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

№ 54/АС от 16.10 2025г.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солошник» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Девелопмент и развитие» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солошник» (ООО «ЭЭЭМЭс» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Девелопмент и развитие»)

Наименование объекта: «Многоквартирный жилой дом»

Адрес объекта: Калужская область, г. Калуга, ул. Академика Королева, д.3

Кадастровый номер земельного участка: 40:26:000292:1089

Исполнитель: Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал»

Информация о точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца или камеры) - на сети холодного водоснабжения Ду=225мм, проходящей по ул. Академика Королева г. Калуги.

Информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможной точке присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта - 33.91л/сек, 5.17л/сек, 2.26л/сек; пожаротушение: наружное – 20л/сек, внутреннее – 2х2,6л/сек.

Срок действия технических условий устанавливается исполнителем не менее чем на 3 года, а при комплексном развитии территории – не менее чем на 5 лет, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

В границах земельного участка с кадастровым номером 40:26:000292:1089 проходит сеть водоотведения диаметром 600мм, транспортирующая промывные воды от оборудования комплекса водопроводных сооружений «Южский», состоящая на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал», охранная зона по 3 м в обе стороны от крайней стенки трубопровода.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ГП «Калугаоблводоканал»

Генеральный директор

Ю.Н. Петрушин

16.10 2025г.

ЗАЯВИТЕЛЬ:
ООО «ЭЭЭМЭс» Д.У. Комбинированным
ЗПИФ «Девелопмент и развитие»
Генеральный директор

Д.В. Горин

16.10 2025г.

Налоговый
Получатель ООО «ЭЭЭМЭс»
Тел/факс 73-35-44

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.

4.9.2. Водоотведение

4.9.2.1. Анализ существующих объектов водоотведения

Система водоотведения города централизованная, полная раздельная, по которой канализационные стоки от застройки правого и левого берега Оки поступают на очистные сооружения полной биологической очистки (КОС). Стоки с правого берега на левый, где размещены КОС, подаются дюкером через р. Оку.

В период подготовки проекта планировки по территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории и прилегающих территориях расположены сети водоотведения.

4.9.2.2. Планируемые параметры водоотведения 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 г.



**Калуга
облводоканал**

ИНН 4027001552
Р/счет 40602810100000000052
ООО банк «Элита» г.Калуга
к/с 301018105000000000762
БИК 042908762

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Калужской области
«КАЛУГАОБЛВОДОКАНАЛ»

248002, г.Калуга, ул.С.-Щедрина,80
тел.: +7 (4842) 57-01-40
факс: +7 (4842) 73-03-86
e-mail: voda@kalugavoda.ru

Исх.№ 54 от 06.10. 2025
На исх.№ _____ от _____

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) К ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ СИСТЕМЕ ВОДООТВЕДЕНИЯ

№ 54 ВО

от «06» 10 2025г.

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Девелопмент и развитие» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солюшнс» (ООО «ЭйЭмЭс» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Девелопмент и развитие»)

Наименование объекта: «Многоквартирный жилой дом»

Адрес объекта: Калужская область, г. Калуга, ул. Академика Королева, д.3

Кадастровый номер земельного участка: 40:26:000292:1089

Исполнитель: Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал»

Информация о точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца или камеры) - на сети водоотведения Ду=400мм, проходящей по ул. Добровольского г.Калуги.

Информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможной точке присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта — 30,756м³/сутки, 5,171м³/час, 2,264л/сек.

Срок действия технических условий устанавливается исполнителем не менее чем на 3 года, а при комплексном развитии территории — не менее чем на 5 лет, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

В границах земельного участка с кадастровым номером 40:26:000292:1089 проходит сеть водоотведения диаметром 600мм, транспортирующая промывные воды от оборудования комплекса водопроводных сооружений «Южный», состоящая на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал», охранная зона по 3 п.м в обе стороны от крайней стенки трубопровода.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ГП «Калугаоблводоканал»

Генеральный директор



Ю.Н. Петрушин

«06» 10 2025г.

ЗАЯВИТЕЛЬ:
ООО «ЭйЭмЭс» Д.У. Комбинированным
ЗПИФ «Девелопмент и развитие»
Генеральный директор

Д.В. Горин

« » 2025г.

Исполнитель:
Инженер ОБТУ Баева Ю.В.
Тел./факс 71-39-44



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=600мм из ЗПР МКД в соответствии с техническими условиями ГП «Калугаоблводоканал» на вынос (переустройство) сети водоотведения Ду=600мм из зоны застройки объекта: «Многokвартирный 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.



**Калуга
облводоканал**

ИНН 4027001552
Р/счет 40602810100000000052
ООО банк «Элита» г.Калуга
к/с 30101810500000000762
БИК 042908762

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Калужской области
«КАЛУГАОБЛВОДОКАНАЛ»

248002, г.Калуга, ул.С.-Щедрина,80
тел.: +7 (4842) 57-01-40
факс: +7 (4842) 73-03-86
e-mail: voda@kalugavoda.ru

Исх.№ 54/25.1/ от 14.01.2016
На исх.№ _____ от _____

Генеральному директору
ООО «ЭйЭмЭс» Д.У. Комбинированным
ЗПИФ «Девелопмент и развитие»
Д.В. Горину

тел. +7 (495) 666 56 81

**Технические условия на вынос (переустройство) сети водоотведения
Ду=600мм из зоны застройки объекта: «Многokвартирный 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.**

В связи с тем, что по земельному участку с кадастровым номером 40:26:000292:1089 по адресу: г.Калуга, ул.Академика Королева, д.3 предназначенному для строительства многоквартирного жилого дома, а также земельному участку с кадастровым номером 40:26:000292:1095 по адресу: г.Калуга, ул.Академика Королева, д.1/14, ул.Гоголя, д.12, проходит сеть водоотведения диаметром 600мм от промывки фильтров комплекса водопроводных сооружений «Южный», состоящая на праве хозяйственного ведения нашего предприятия, ГП «Калугаоблводоканал» не возражает в выполнении выноса (переустройства) данной сети из зоны застройки со смещением ее к территории 40:26:000292:378 (территория Южного водозабора), при соблюдении ряда следующих условий:

1. Запроектировать и выполнить вынос сети водоотведения трубами диаметром не менее существующего. Материал, трассу, глубину заложения, мероприятия по защите трубопровода, материал и количество колодцев – определить проектом.
2. Трассу сети водоотведения запроектировать согласно строительных норм и правил («СП 32.13330.2018 Водоотведение. Наружные сети и сооружения», «СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
3. Разработать рабочую документацию с учетом Государственных градостроительных норм и правил, которую согласовать с ГП «Калугаоблводоканал», с передачей одного экземпляра предприятию для осуществления технического надзора за строительством сетей и ввода их в эксплуатацию.
4. Обеспечить доступ работникам ГП «Калугаоблводоканал» к переустраиваемой сети водоотведения для проверки выполнения технических условий. Заключение договора на осуществление технического надзора объекта представителями ГП «Калугаоблводоканал».
5. По завершению переустройства сети водоотведения предоставить сброшюрованный комплект исполнительной документации с актами скрытых работ, исполнительную съемку на проложенные сети (бумажный носитель и электронный вид на диске) с отметкой о нанесении на картографический материал муниципального образования управления делами Городского Головы города Калуги (ул. Московская, 188, к.402);
6. Настоящие технические условия действительны в течение двух лет.

Руководитель производственно –
технологического департамента

Е.А. Гаврилина

Исполнитель:
Инженер ОБТУ Баева Ю.В.
Тел.: 71-39-44

Ливневая канализация

В настоящее время дренаж проходит по территории соседних застроенных кварталов.

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 «Калугаспецавтдор» Исх. № 110 от 07.11.2025 г. на отвод поверхностных стоков с территории планируемого объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Калуга, ул. Академика Королева, д. 3», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000292:1089.



Администрация городского округа города Калуги

Муниципальное унитарное предприятие

«Калугаспецавтдор»

248010, Россия, г. Калуга, ул. Чичерина, 2/7, тел., факс (4842) 55-45-17

ИНН 4027015210, КПП 402801001, ОГРН 1024001341210

kalugaspecavtodor@mail.ru

Исх. №110 от 07.11.2025г.
Вх. № 1067/1 от 30.10.2025г.

Директору ООО «ЭйМЭс»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ
«Девелопмент и развитие»
Д.В. Горину

О выдаче технических условий

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на отвод поверхностных стоков с территории проектируемого объекта:
«Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Калуга,
ул. Академика Королева, д. 3», расположенного на земельном участке
с кадастровым номером 40:26:000292:1089

Отвод поверхностных и дренажных стоков с территории застройки осуществить комбинированной системой поверхностного водоотвода с подключением к существующему коллектору ф1000 мм ГВСПС по ул. Гоголя. Отвод поверхностного стока с территории проектируемой парковки автомобилей осуществлять через колодец с фильтром.

Диаметры и материал труб, количество дождеприемных и смотровых колодцев должны соответствовать действующим правилам и стандартам.

Проект согласовать с МУП «Калугаспецавтдор» г. Калуги.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ N 644 от 29 июля 2013 г. - "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", пункт 81, заключить договор с МУП «Калугаспецавтдор» на оказание услуг по водоотведению поверхностных сточных вод на период строительства.

Один Экземпляр исполнительной документации в электронном виде (формат файла (DWG)) предоставить в режимно-секретный отдел Управления делами Городского Головы города Калуги, второй экземпляр – в МУП «Калугаспецавтдор» г. Калуги.

Срок действия технических условий – три года с даты их выдачи.

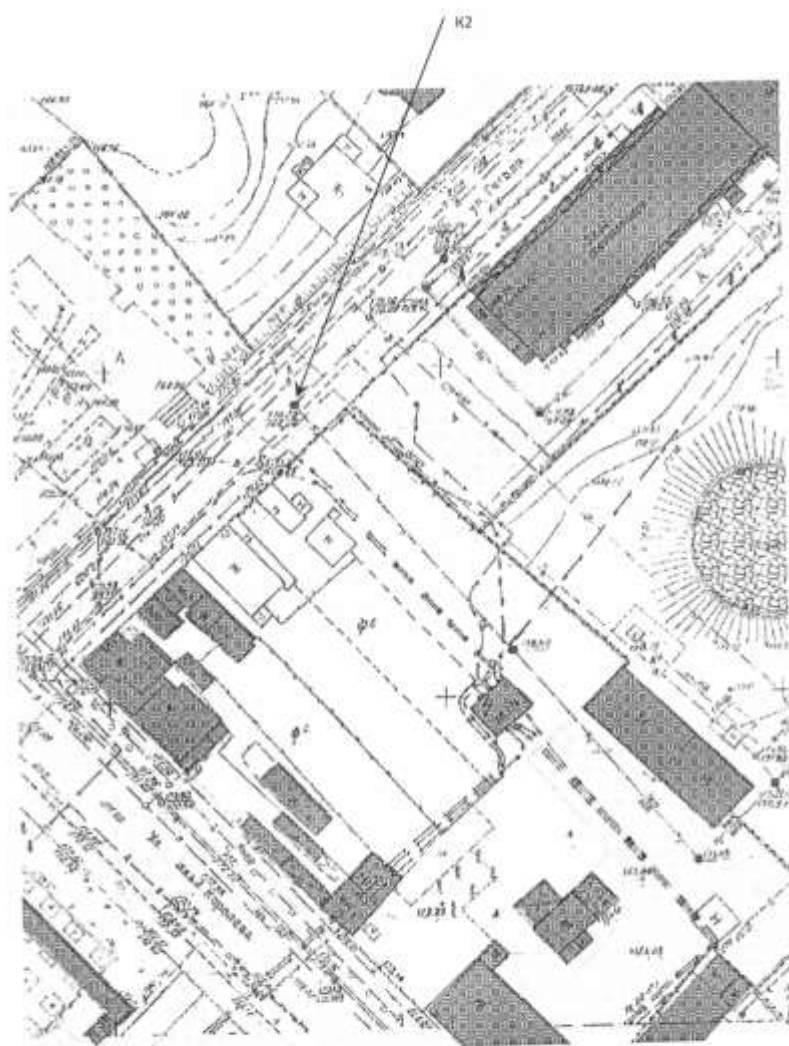
При невыполнении одного из вышеперечисленных пунктов данные технические условия считаются не действительными.

Приложение: лист 1.

И.о. директора
МУП «Калугаспецавтдор»

А. С. Тихонов

Исполнитель: В.С. Маньшин
Тел. 55-45-17



K2 – колодец на сети ГВСПС для подключения

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.

4.9.3. Теплоснабжение

4.9.3.1. Анализ существующих объектов теплоснабжения

На территории проектирования расположены линейные сети теплоснабжения.

4.9.3.2. Планируемые параметры теплоснабжения

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.

4.9.4. Газоснабжение

4.9.4.1. Анализ существующих объектов газоснабжения

Система газоснабжения двухступенчатая, газопроводами высокого и низкого давлений. На территории проектирования расположены линейные сети газопровода низкого давления.

4.9.4.2. Планируемые параметры газоснабжения

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.

4.9.5. Электроснабжение

4.9.5.1. Анализ существующих объектов электроснабжения

На территории проектирования расположены линейные объекты электроснабжения:

- силовые кабели 10 кВ;
- силовые кабели 0,4 кВ;
- недействующие силовые кабели 0,4 кВ;
- ВЛ 0,4 кВ.
- Три ТП 10/0,4 кВ.

4.9.5.2. Планируемые параметры электроснабжения

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. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

5.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

5.1.1. Перечень, возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера

Анализ территории по степени опасности природных процессов и явлений производится на основании действующих нормативно-правовых актов. Метеорологическая характеристика территории расположения г. Калуга и сейсмичность района представлена в таблице 17.

Метеорологическая характеристика территории проектирования и сейсмичность района

Таблица 17

Показатель (параметр)	Значение
Ветровая нагрузка	I (район)
Снеговая нагрузка	III (район)
Толщина стенки гололеда	II (район)
Сейсмичность района работ	не превышает 5 баллов

Сейсмическая опасность

По результатам инженерных изыскания сейсмичность района работ - 5 баллов.

Снежные метели, сильные снегопады (снеговая нагрузка)

В соответствии с СП 20.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.01.07.-85* «Нагрузки и воздействия»)) г. Калуга расположен в III районе по снеговым нагрузкам. По снеговым нагрузкам на 1 кв.м горизонтальной поверхности земли (для площадок, расположенных на высоте не более 1500 м над уровнем моря) III район характеризуется весом снегового покрова $S_g = 1,8$ кПа.

Сильные ветра (ветровая нагрузка)

На основании СП 20.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.01.07.-85* «Нагрузки и воздействия»)) г. Калуга расположен в I районе по ветровым нагрузкам.

По ветровой нагрузке I район характеризуется ветровым давлением $W_0 = 0,23$ кПа.

5.1.2. Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного

характера

Анализ территории на наличие источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера производился на основании действующих нормативно-правовых актов.

Техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде (ГОСТ Р 22.0.05-94 «Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения.»).

Источник техногенной чрезвычайной ситуации – опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории произошла техногенная чрезвычайная ситуация (ГОСТ Р 22.0.05-94 «Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения.»).

Поражающий фактор источника техногенной чрезвычайной ситуации – составляющая опасного происшествия, характеризующая физическими, химическими и биологическими действиями или проявлениями, которые определяются или выражаются соответствующими параметрами (ГОСТ Р 22.0.05-94 «Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения.»).

5.1.3. Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения

Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения и электроэнергетических системах в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами при достижении определенных критериев могут быть отнесены к чрезвычайным ситуациям.

Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения – аварийное отключение систем жизнеобеспечения населения в жилых кварталах на 1 сутки и более.

Аварии на электроэнергетических системах – аварийное отключение систем жизнеобеспечения населения в жилых кварталах на 1 сутки и более.

На территории г. Калуга коммунальные системы включают в себя тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и электроснабжение.

5.1.4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайной ситуации

Основной задачей по предупреждению чрезвычайных ситуаций является предупреждение или снижение возможных потерь и разрушений в результате аварий, катастроф, стихийных бедствий, обеспечение устойчивого функционирования жилого образования, создание оптимальных условий для восстановления нарушений производства.

С целью предотвращения развития пожаров в результате аварий на объектах проектом планировки территории предусматриваются мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Мероприятия по предупреждению возможных аварий, катастроф, снижению их последствий представляет собой комплекс организационных, инженерно-технических мероприятий, направленных на выявление и устранение причин аварий, максимального снижения возможных разрушений и потерь в случае, если эти процессы полностью не удастся устранить, а также на создание благоприятных условий для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ. Их содержание определяет требования охраны труда, техники безопасности, противопожарной безопасности, правилами эксплуатации энергетических установок, подъемно-кранового оборудования, емкостей под высоким давлением и т.д.

Предусматривается организация поверхностного стока: вертикальная планировка, строительство открытых и закрытых водостоков, пешеходные дорожки с бетонными лотками на бермах, лотки-дороги, лотки перехватчики поверхностного стока на дорогах.

5.2. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Существующая УДС позволит обеспечить в случае ЧС возможность беспрепятственной эвакуации людей с территории квартала, а также возможность беспрепятственного ввода сил и средств ликвидации ЧС и их передвижения по территории.

Покрытия и конструкции проездов рассчитаны для проезда пожарных автомобилей. Предусмотрены проезды пожарных автомобилей к пожарным гидрантам. Проезды для пожарных автомобилей не должны использоваться под стоянки автотранспорта.

В соответствии с требованиями пунктом 8.1 статьи 8 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288:

1. Противопожарное водоснабжение предусматривается от планируемого водозабора.

2. Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети обеспечивает пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью здания, сооружения, строения или их части не менее чем от 2 гидрантов при расходе воды на наружное пожаротушение 15 и более литров в секунду, при расходе воды менее 15 литров в секунду - 1 гидрант, на расстоянии не более 100 метров друг от друга.

3. Противопожарные расстояния между зданиями и строениями соответствуют требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (принят ГД ФС РФ 04.07.2008).

4. В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» дислокация подразделений пожарной охраны на территориях городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских округах не должно превышать 10 минут.

5.3. Перечень мероприятий по гражданской обороне

Проектом планировки территории предусматривается развитие систем связи (телефонизации, радиофикации, телевидения).

При разработке технических решений, обеспечения устойчивости функционирования сетей кабельной и проводной связи, радиовещания, телевидения, системы централизованного оповещения по ГО и ЧС на стадии архитектурно-строительного проекта:

- предусмотреть возможность подачи сигналов оповещения с местного пульта управления, расположенного в дежурной службе администрации;
- определить порядок перехвата теле- радиопередающих центров и теле- радиостудий, расположенных и ведущих вещание на территории муниципального образования.

С целью централизованного оповещения населения по сигналам ГО и ЧС проектом запланирована установка уличных громкоговорителей.

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

6.1. Санитарная очистка территории

Сбор отходов производится в контейнеры для отходов, установленные на заранее определенных и оборудованных контейнерных площадках, а из них - в специальный автотранспорт, работающий по установленному графику.

6.2. Мероприятия по снижению воздействия на окружающую среду

В качестве основного мероприятия для защиты воздушной среды предусматривается озеленение.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение парковок с соблюдением нормативных расстояний до объектов (согласно СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблица 10, пункт 11.25).

Воздействие на атмосферный воздух осуществляется в период производства строительно-монтажных работ (открытая площадка строительства, подъездные пути к стройплощадке).

Строительный период. В период производства строительно-монтажных работ на стройплощадке в результате продуктов сгорания топлива при работе двигателей строительной техники, при проведении сварочных работ.

Охрана поверхностных и подземных вод.

В целях минимизации воздействия на поверхностные и подземные воды в период строительства проектом планировки территории предусматриваются природоохранные мероприятия.

Охрана и рациональное использование земельных ресурсов.

Основное воздействие на почвенный покров происходит в период строительно-монтажных работ. Проектом планировки территории предусмотрены мероприятия, исключающие загрязнение прилегающей территории строительными отходами и мусором.

Предусмотрено снятие плодородного слоя, с дальнейшим использованием для озеленения.

Вырубка зеленых насаждений настоящим проектом не предусмотрена.

После завершения строительства проводятся работы по благоустройству и озеленению территории. Озеленение включает: высадку деревьев лиственных пород, кустарников, плодовых деревьев, организация цветников и газонов.

Охрана окружающей среды при размещении (утилизации) отходов.

Проектом планировки территории предусмотрены организационные мероприятия по сбору и удалению отходов, которые позволят минимизировать негативное воздействие отходов на окружающую среду. Для исключения возможного неблагоприятного воздействия на окружающую природную среду временное хранение отходов на стройплощадке осуществляется на специально отведенных площадках, в специальной таре до вывоза отходов на утилизацию в специализированные организации по договорам.

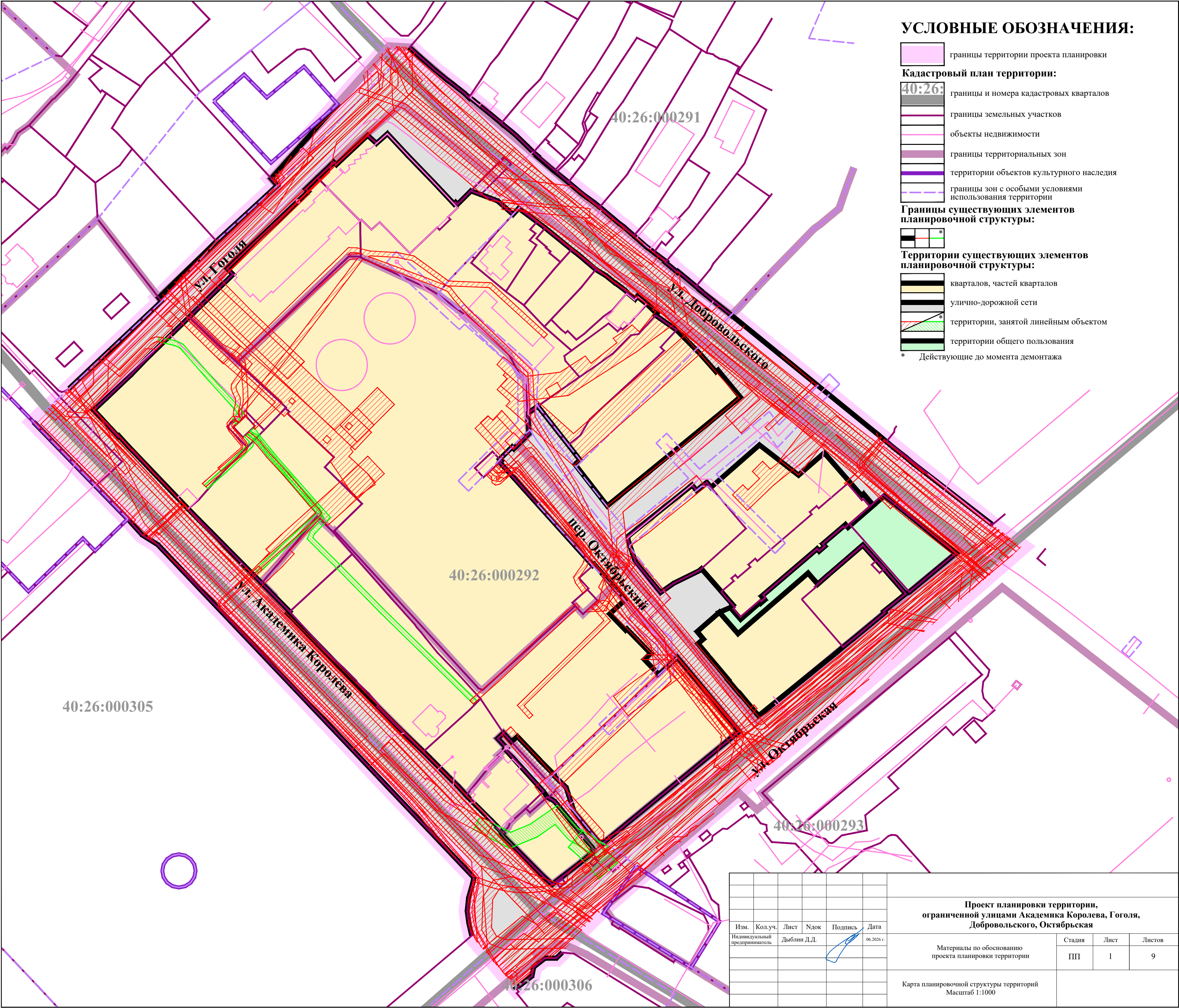
7. Обоснование очередности планируемого развития территории

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 18.

Таблица 18

№ 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.
---	------------------------------------	---	-------------------



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

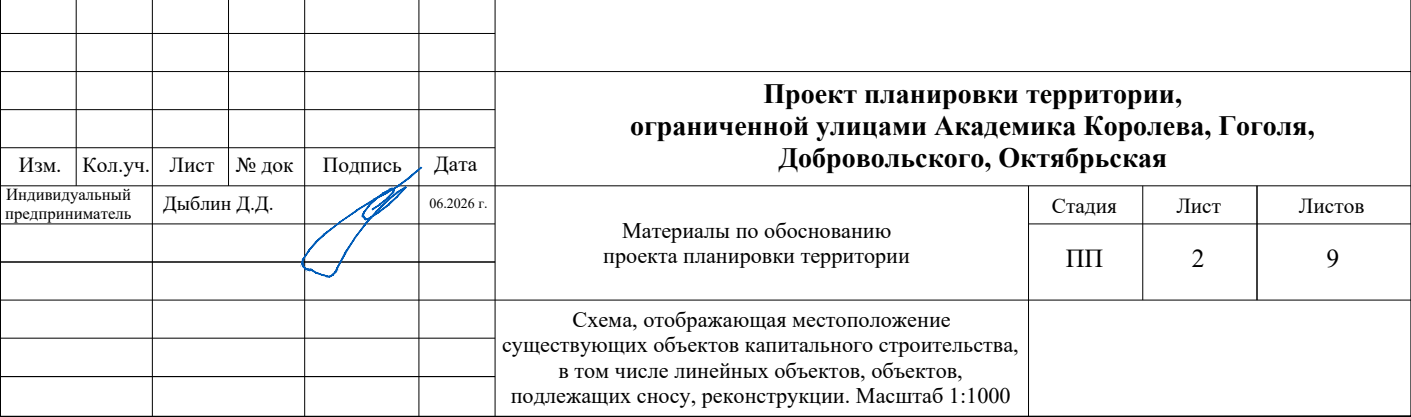
- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
 - 40:26: границы и номера кадастровых кварталов
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы территориальных зон
 - территории объектов культурного наследия
 - границы зон с особыми условиями использования территории

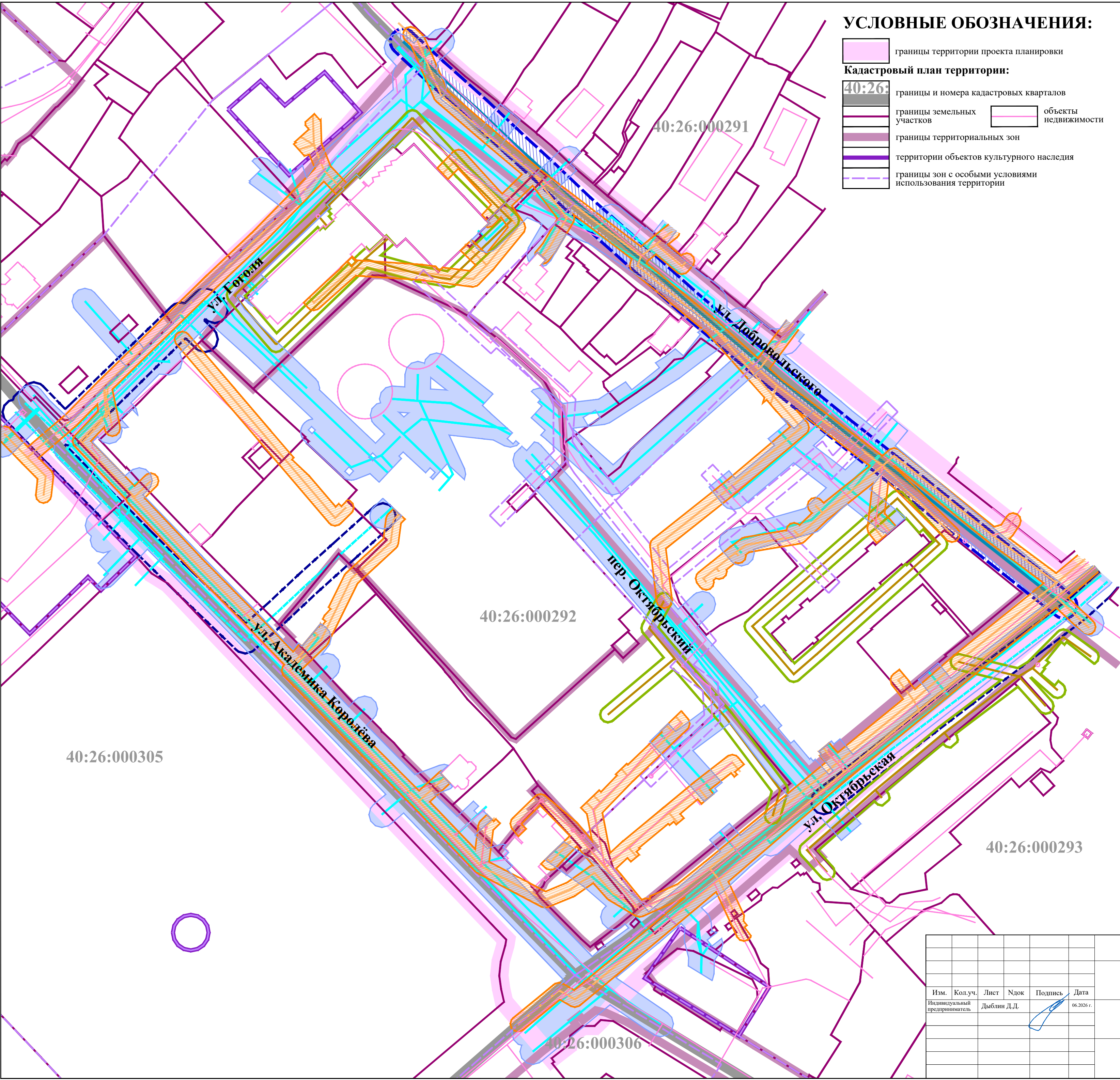
Границы существующих элементов планировочной структуры:

- *
- Территории существующих элементов планировочной структуры:**
 - кварталов, частей кварталов
 - улично-дорожной сети
 - территории, занятой линейным объектом *
 - территории общего пользования

* Действующие до момента демонтажа

						Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			06.2026 г.		ПП	1	9
						Карта планировочной структуры территорий Масштаб 1:1000			





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- 40:26:000291

границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- границы территориальных зон
- территории объектов культурного наследия
- границы зон с особыми условиями использования территории
- объекты недвижимости

Объекты, для которых устанавливаются
охранные зоны для обеспечения нормальных
условий их эксплуатации:

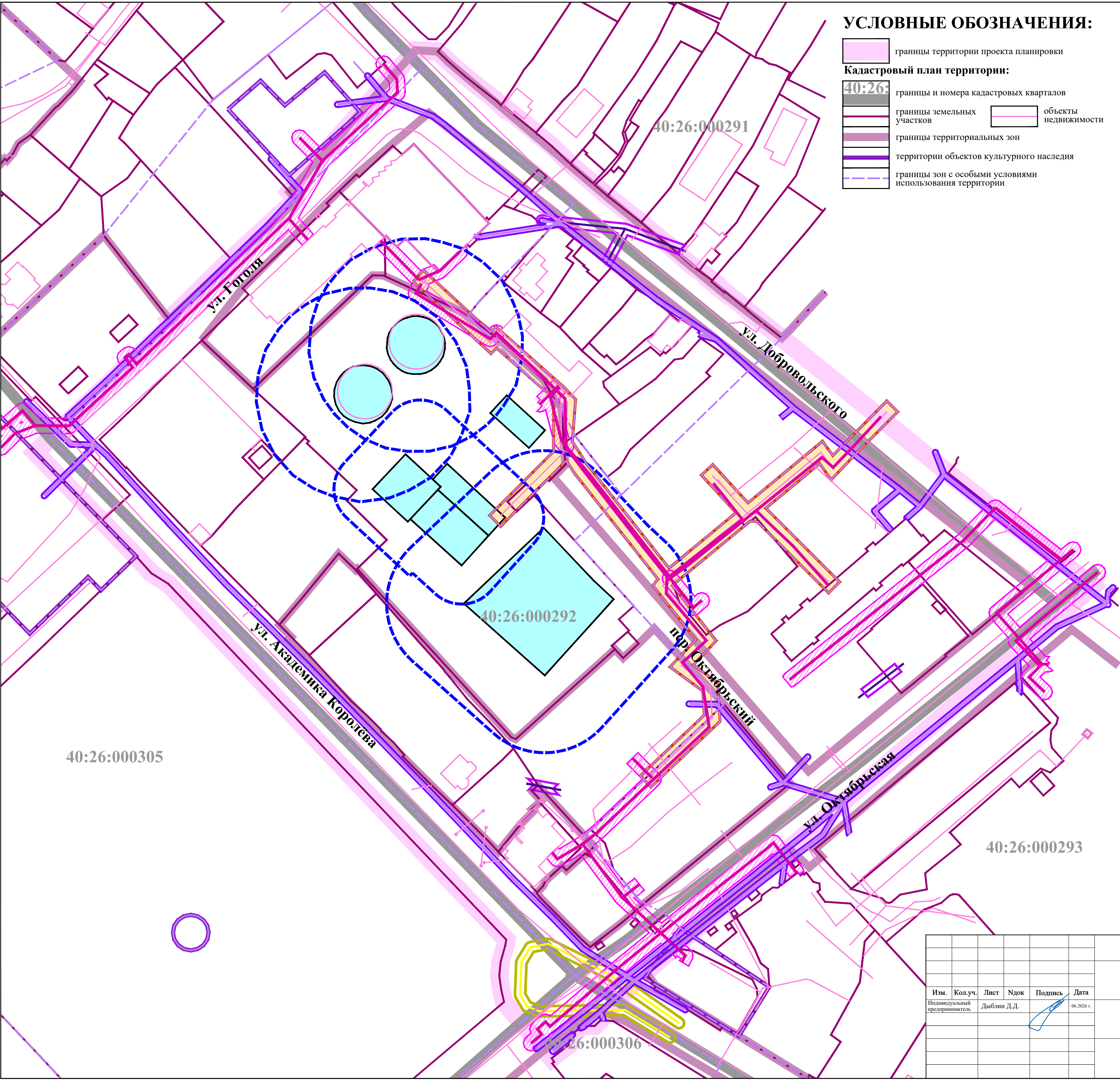
- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода, действующие
- сеть промышленного водопровода
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации
- сети дренажа

Границы зон с особыми условиями
использования территории:
Охранные зоны:

- сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода, действующих
- сетей промышленного водопровода
- сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации
- сетей дренажа

* Территория проекта планировки территории расположена в границах зон с особыми условиями использования территории, стоящих на кадастровом учете:
номер: 40:00-6.785;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);
номер: 40:00-6.787;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);
номер: 40:00-6.788;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);
номер: 40:00-6.789;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);
номер: 40:00-6.790;
тип: Приаэродромная территория;
наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево).

						Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			06.2026 г.		ПП	3.1	9
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:1000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- 40:26:000291

границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- границы территориальных зон
- территории объектов культурного наследия
- границы зон с особыми условиями использования территории
- объекты недвижимости

Объекты, для которых устанавливаются охранные зоны для обеспечения нормальных условий их эксплуатации:

- тепловые сети
- кабели связи
- контактные сети троллейбусных линий
- ВЛ связи

Объект, для которого устанавливаются границы зон санитарно охраны объектов водоснабжения:

- станции обезжелезивания со скважинами №19, №20 Южного водозабора

Границы зон с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны:

- тепловых сетей
- кабелей связи
- контактных сетей троллейбусных линий
- ВЛ связи

Границы зон санитарной охраны объектов водоснабжения **:

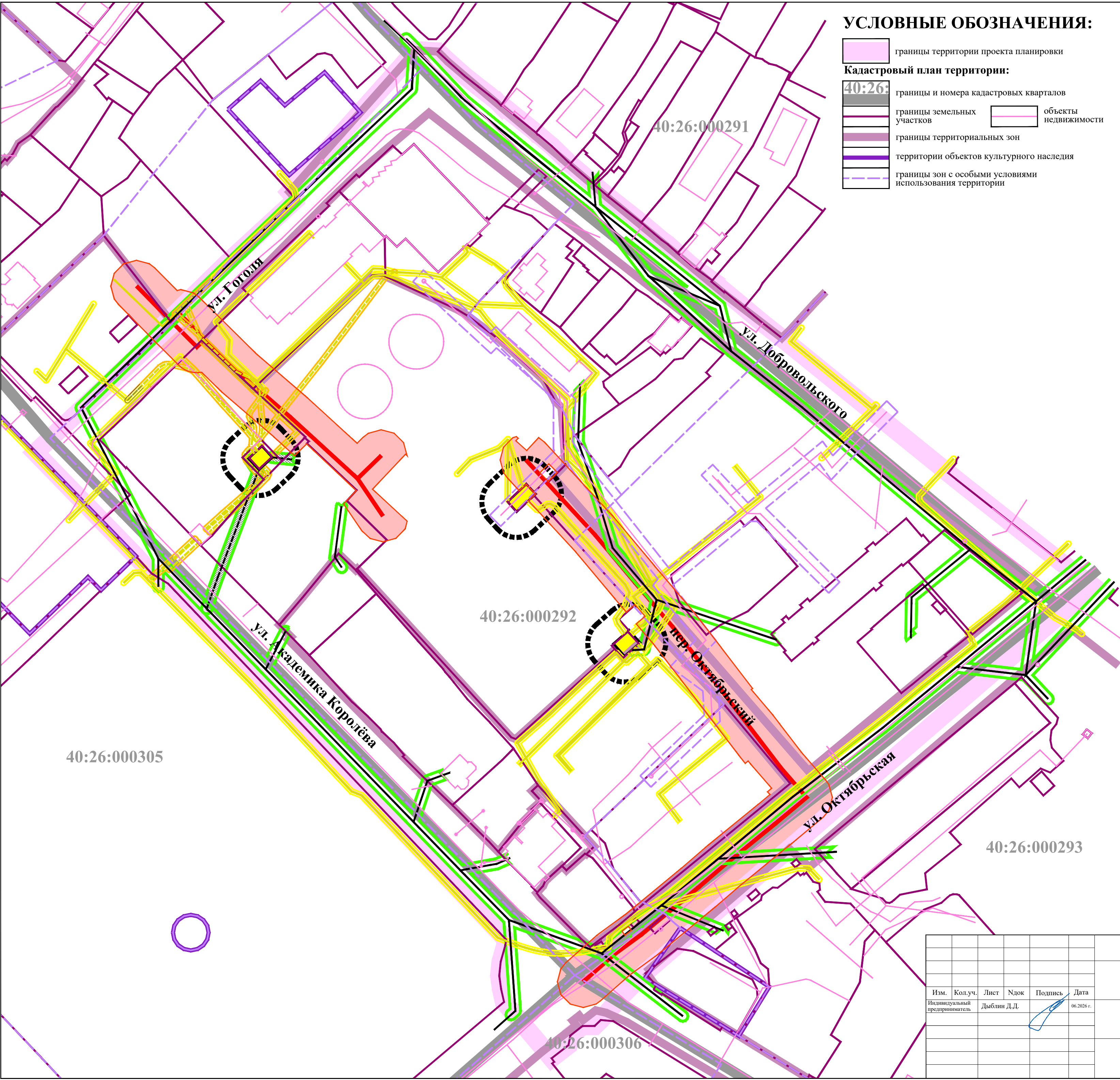
- границы первого пояса ЗСО водопроводных сооружений

Границы зоны с особыми условиями использования территории, стоящей на кадастровом учете:

- номер: 40:26-6.1250;
тип: охранный зона инженерных коммуникаций;
наименование: Охранный зона "Тепловые сети отопления в 2-х трубном исполнении от котельной по ул. В.Восстания, 12 инв. № 8042.

* Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в связи с несовпадением трассировки инженерных сетей с границами зон с особыми условиями использования территории, стоящими на кадастровом учете.
** Границы второго и третьего пояса ЗСО определяются гидродинамическими расчетами.

						Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			06.2026 г.		ПП	3.2	9
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:1000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- 40:26:

границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- границы территориальных зон
- территории объектов культурного наследия
- границы зон с особыми условиями использования территории
- объекты недвижимости

Объекты, для которых устанавливаются санитарно-защитные полосы для обеспечения нормальных условий эксплуатации:

- водоводы

Объекты, для которых устанавливаются охранные зоны для обеспечения нормальных условий их эксплуатации:

- силовые кабели 0,4 кВ
- ВЛ 0,4 кВ
- ТП 10/0,4 кВ

Границы зон с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны:

- силовых кабелей 0,4 кВ
- ВЛ 0,4 кВ
- ТП 10/0,4 кВ

Санитарно-защитные полосы:

- водоводов

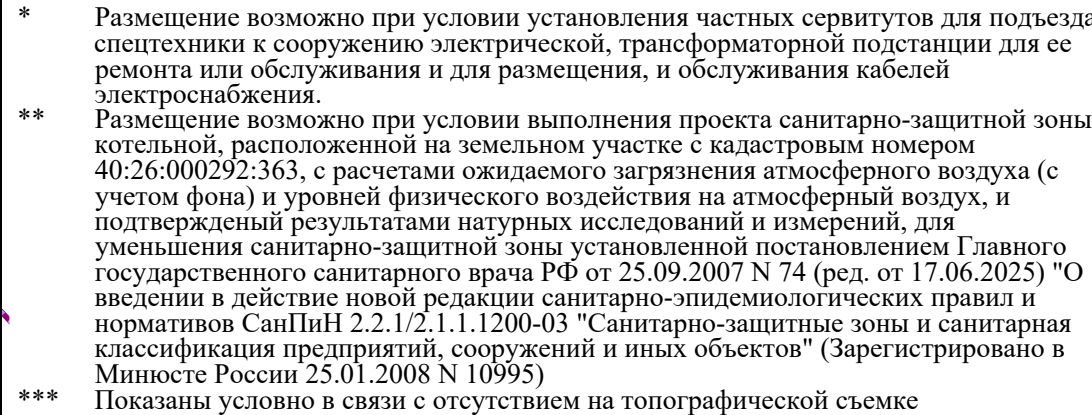
* Недействующие

40:26:000305

40:26:000306

40:26:000293

						Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			06.2026 г.		ПП	3.3	9
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 3. Масштаб 1:1000			



границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, за исключением линейных:

Объекты транспортной инфраструктуры:
Объекты для хранения и обслуживания автотранспорта:
сохраняемые:

 машино-места, парковочные места

 гаражи

планируемые:

 двухуровневый подземный гараж (паркинг) в составе многоквартирного жилого дома

 встроенный паркинг (гараж)

Улицы, проезды:
сохраняемые, реконструируемые, рекомендуемые к реконструкции, планируемые:

Организация движения транспорта по:

Магистральной улице:

 районного значения

Улицам и дорогам местного значения:

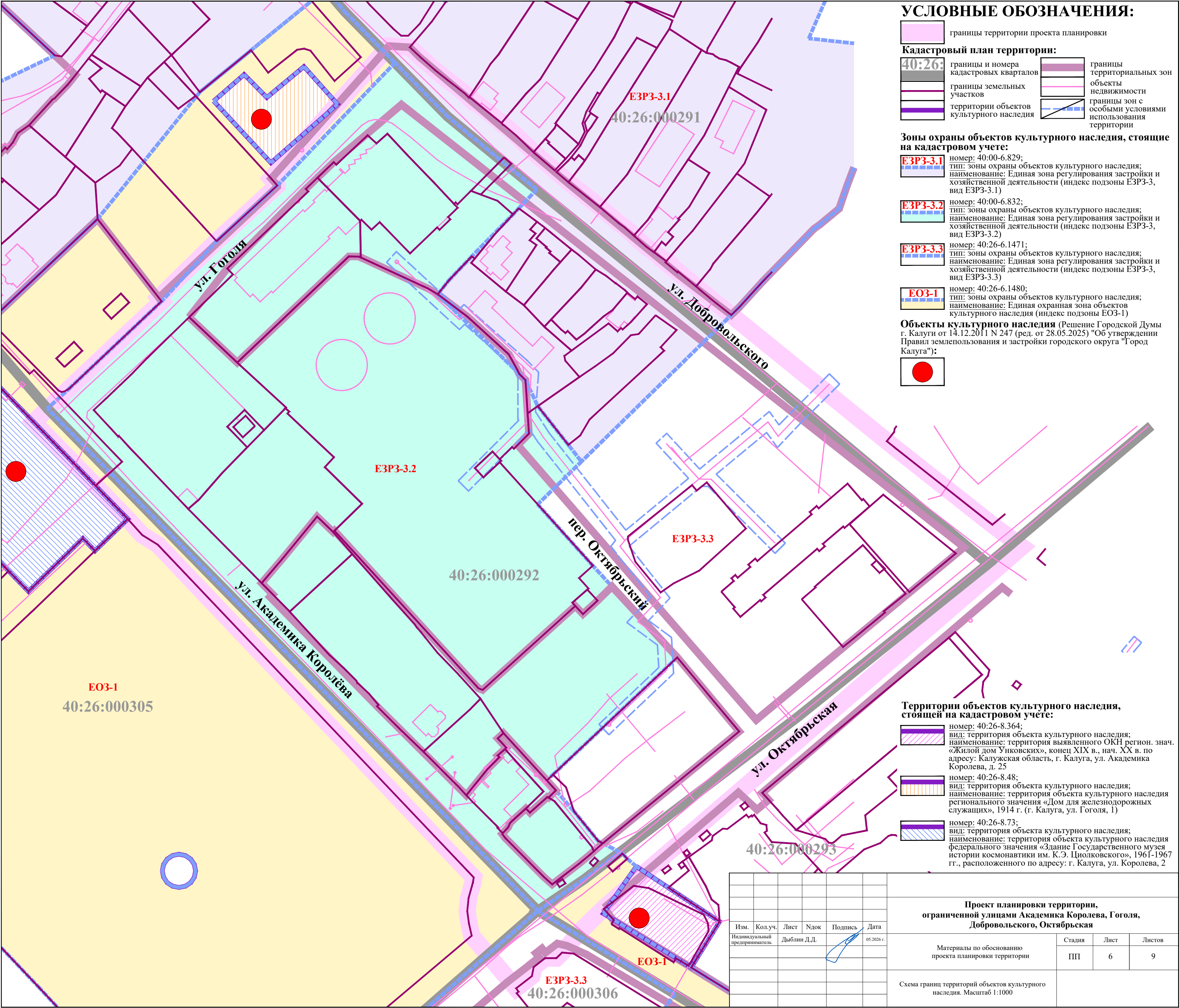
 улицам в зоне жилой застройки

Проездам:

 основным

Организация движения транспорта на пересечениях улиц и проездов, поворотах, разворотных площадках:

							Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			06.2026 г.		ПП	5	9
						Схема организации движения транспорта и пешеходов, местоположение объектов транспортной инфраструктуры, и схема организации улично-дорожной сети. Масштаб 1:1000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки

40:26:

границы и номера кадастровых кварталов

границы земельных участков

территории объектов культурного наследия
- границы территориальных зон
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории

Зоны охраны объектов культурного наследия, стоящие на кадастровом учете:

- EЗР3-3.1

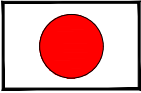
номер: 40:00-6.829;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗР3-3, вид ЕЗР3-3.1)
- EЗР3-3.2

номер: 40:00-6.832;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗР3-3, вид ЕЗР3-3.2)
- EЗР3-3.3

номер: 40:26-6.1471;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗР3-3, вид ЕЗР3-3.3)
- EO3-1

номер: 40:26-6.1480;
тип: зоны охраны объектов культурного наследия;
наименование: Единая охранный зона объектов культурного наследия (индекс подзоны EO3-1)

Объекты культурного наследия (Решение Городской Думы г. Калуги от 14.12.2011 N 247 (ред. от 28.05.2025) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калуга"):



Территории объектов культурного наследия, стоящей на кадастровом учете:

- номер: 40:26-8.364;
вид: территория объекта культурного наследия;
наименование: территория выявленного ОКН регион. знач. «Жилой дом Унковских», конец XIX в., нач. XX в. по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Академика Королева, д. 25
- номер: 40:26-8.48;
вид: территория объекта культурного наследия;
наименование: территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом для железнодорожных служащих», 1914 г. (г. Калуга, ул. Гоголя, 1)
- номер: 40:26-8.73;
вид: территория объекта культурного наследия;
наименование: территория объекта культурного наследия федерального значения «Здание Государственного музея истории космонавтики им. К.Э. Циолковского», 1961-1967 гг., расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Королева, 2

							Проект планировки территории, ограниченной улицами Академика Королева, Гоголя, Добровольского, Октябрьская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			05.2026 г.		ПП	6	9	
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:1000				