

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 18/К от 19.07.2021

**Проект планировки территории в
районе улицы 65 лет Победы,
утвержденного постановлением
Городской Управы города Калуги от
18.03.2014 № 88-п, применительно к
территориальной зоне Ж-3 в
границах квартала № 6**

Основная часть проекта планировки территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____ Дыблин Даниил Дмитриевич

Санкт-Петербург 2021 год

І. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

1. Плотность застройки

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории, ранее были установлены красные линии, являющиеся границами квартала № 6.

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории, установлены границы планируемого элемента планировочной структуры – улично-дорожной сети и существующего элемента планировочной структуры – улично-дорожной сети.

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории, изменены границы планируемого элемента планировочной структуры – квартала.

При определении параметров планируемого объекта капитального строительства соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Показатели плотности застройки кварталов территориальных зон для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки – 0,4;
- коэффициент плотности застройки – 1,2.

На расчетный срок реализации проекта планировки территории показатели плотности застройки территориальной зоны квартала № 6 (ориентировочная площадь квартала - 20000 кв.м), на территории которого планируется размещение здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми (общая площадь наземных этажей – 12000 кв.м, площадь застройки – 6000 кв.м) составят:

- коэффициент застройки – 0,3;
- коэффициент плотности застройки – 0,6.

2. Параметры застройки территории

2.1. Параметры планируемого здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми (общая площадь наземных этажей)

Проектом планировки территории определены параметры планируемого здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» предельными (минимальных и (или) максимальных) параметрами разрешенного строительства для вида разрешенного использования «предпринимательство», расположенных в зоне Ж-1:

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

Таблица 1

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
Основные виды разрешенного использования					
Объекты культурно-досуговой деятельности	1000	40000	6*	60	15

*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.

Расчетный минимальный размер (площадь) зоны планируемого размещения здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми 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 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.

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* для здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) для занятий с детьми или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми норма расчета стоянок автомобилей не установлена. Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области, утвержденными Приказом Управления архитектуры и градостроительства Калужской обл. от 17.07.2015 N 59 (ред. от 29.07.2020) в Таблице В.1 установлены нормы расчета стоянок для учреждений и предприятий обслуживания. Для клубов, домов культуры, кинотеатров и массовых библиотек число машино-мест на расчетную единицу – 100 одновременных посетителей установлено равным 15 единиц.

Расчетная площадь территории, необходимая для размещения стоянок для хранения индивидуального автотранспорта в ЗПР здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми

Таблица 2

Наименование	Количество единовременных посетителей, человек	Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, ед.	Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, необходимое к размещению на земельном участке, ед.	Количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, ед.	Площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, кв.м
здание дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) для занятий с детьми или здание дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми	1640	246	246	246	6150

Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения здание дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здание дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми

Таблица 3

Наименование	Площадь застройки, кв.м	Площадь территории второстепенных проездов и озеленения, размещенных по проекту в составе ЗПР, кв.м	Площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м	Расчетная площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м	Площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м
здание дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здание дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми	6000	9750	6150	16500	16500

Проектом планировки территории принята площадь зоны планируемого размещения здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми, равная 16500 кв.м, она равна расчетной площади ЗПР здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми, больше предельного минимального размера земельного участка для вида разрешенного использования «объекты культурно-досуговой деятельности», расположенного в зоне Ж-1 установленного Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», и меньше предельного максимального размера земельного участка для вида разрешенного использования «объекты культурно-досуговой деятельности», расположенного в зоне Ж-1 установленного Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры планируемого здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми и площадь зоны планируемого размещения (ЗПР) здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми

Таблица 4

Наименование	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-1					Параметры планируемого здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми, установленные проектом планировки				
	Минимальная площадь ЗУ, кв.м	Максимальная площадь ЗУ, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Максимальный процент застройки, %	Предельное количество этажей	Площадь зоны планируемого размещения	Минимальный отступ от границ ЗУ, м	Процент застройки, %	Количество этажей/этажность	Количество машино-мест в ЗПР
здание дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здание дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми	1000	40000	6*	60	15	16500	6*	60	2	246

*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.

3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения

Характеристики планируемого здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми

Таблица 5

Предельная (максимальная) площадь застройки, кв.м	Предельное (максимальное) количество этажей, ед.	Предельная (максимальная) площадь здания, кв.м
6000	2	12000

4.2. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

В границах территорий, применительно которым осуществляется внесение изменений в проект планировки территории в районе улицы Фомушина планируется размещение второстепенных проездов на территории ЗПР здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4) для занятий с детьми и улицы в общественно-деловой и торговой зоне.

Планируемые параметры улицы в общественно-деловой и торговой зоне и проездов приняты в соответствии с Таблицей 11.3 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 6

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
Улицы и дороги местного значения:								
Улицы в общественно-деловых и торговых зонах	30	3,0	2	40/40	80	600	200	2,0
Проезды:								
- основные	40	3,0	2	50	70	600	250	1,0
- второстепенные	30	3,5	1 или 2	25	80	600	200	0,75

4.3. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры Водоснабжение

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

2. Противопожарные мероприятия: система пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты. Расход воды на наружное пожаротушение - 30 л/с.

Водоотведение Хозяйственно-бытовая канализация

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

Ливневая канализация

Планируется размещение сетей самотечной дождевой канализации (лотки и перепускные трубы) вдоль планируемой улицы.

1. Поверхностные воды отводятся к существующим сетям дождевой канализации и к существующей КНС.

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

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

Теплоснабжение

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемого объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

Электроснабжение

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

**II. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ,
ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

На первую очередь развития территории и первый этап проектирования и строительства планируется строительство и проектирование здания дома декоративно-прикладного творчества (21.2.3.3) или здания дома творчества (21.2.3.4), объектов коммунальной и транспортной инфраструктур необходимых для его обслуживания.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории

Кадастровый план территории:

40:26: границы и номер кадастрового квартала

границы земельных участков

объекты недвижимости

границы территориальных зон

Изменяемые красные линии:

Характерные точки изменяемых красных линий:

Номера характерных точек изменяемых красных линий:

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

7

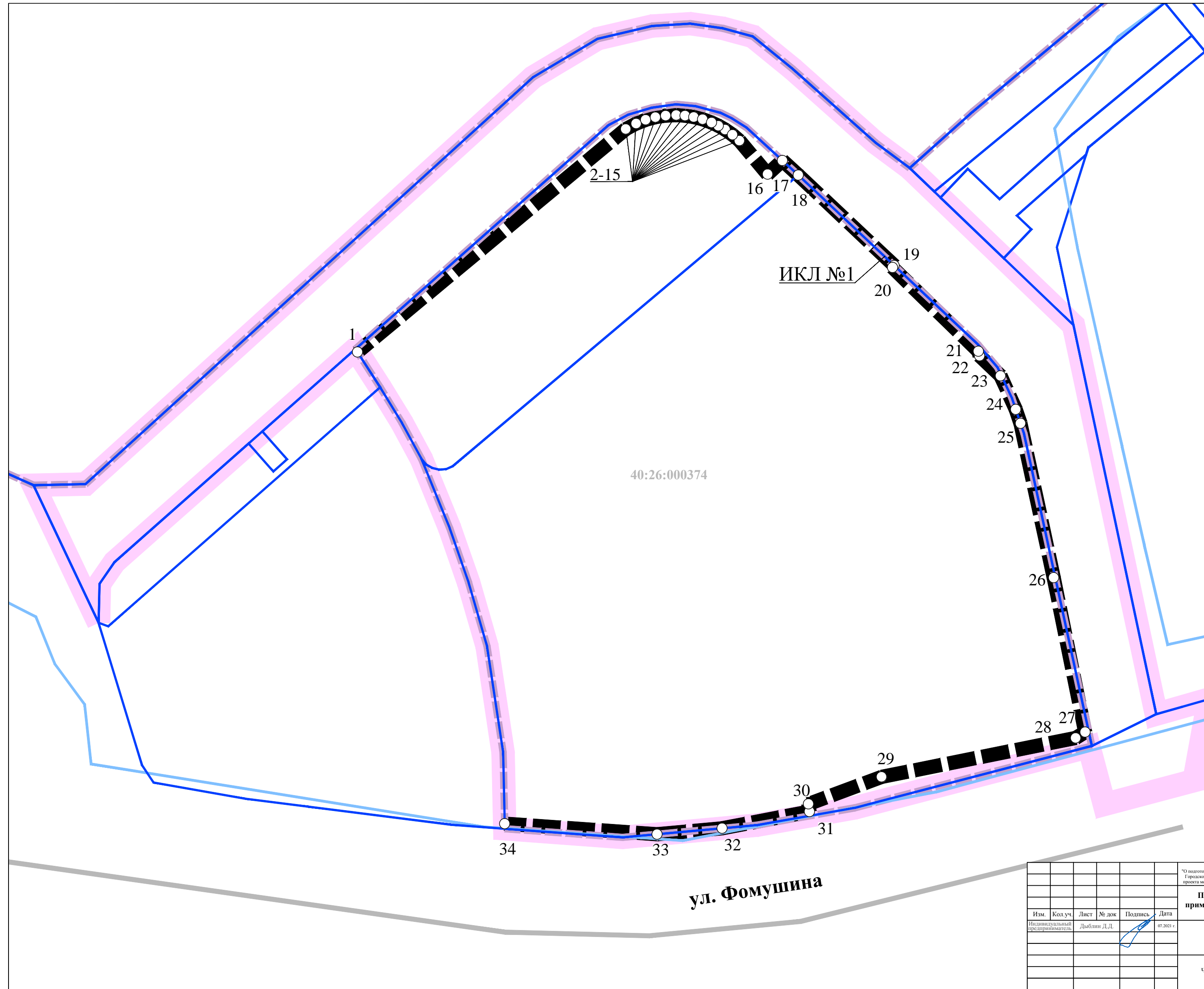
7

7

7






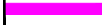
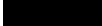

7

Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 1		
№ точки	X	Y
1	427901,39	1296320,56
2	427949,89	1296378,94
3	427951,1	1296381,22
4	427951,9	1296383,28
5	427952,47	1296385,39
6	427952,82	1296387,63
7	427952,92	1296389,93
8	427952,8	1296391,84
9	427952,51	1296393,73
10	427952,02	1296395,67
11	427951,31	1296397,62
12	427950,62	1296399,11
13	427949,78	1296400,56
14	427948,66	1296402,17
15	427947,38	1296403,68
16	427940,08	1296409,81
17	427943,05	1296413,04
18	427939,88	1296416,5
19	427920,21	1296437,36
20	427919,78	1296437,02
21	427901,56	1296455,69
22	427900,58	1296455,95
23	427896,23	1296460,51
24	427888,92	1296463,82
25	427885,89	1296464,85
26	427852,32	1296472,09
27	427818,73	1296478,92
28	427817,46	1296476,87
29	427808,99	1296434,62
30	427803,1	1296418,7
31	427801,45	1296418,93
32	427797,81	1296399,92
33	427796,52	1296385,77
34	427798,82	1296352,6



Постановление Городской Управы города Калуги от 28.05.2021 № 4561-ин "О подготовке проекта изменений в проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы, утвержденный постановлением Городской Управы города Калуги от 18.03.2014 № 88-ин, применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6 и проекта межевания территории в районе улицы Фомушина применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6"					
Проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы, применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
					07.2021 г.
Основная часть проекта планировки территории					
Чертеж красных линий. Масштаб 1:500					
Стадия	Лист	Листов			
ПП	1	3			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номер кадастрового квартала
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
- Границы существующего элемента планировочной структуры:**
-  улично-дорожной сети
- Границы планируемых элементов планировочной структуры:**
-  квартала
-  улично-дорожной сети




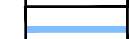



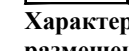


40:26:000374

ул. Фомушина

<small>Постановление Городской Управы города Калуги от 28.05.2021 № 4561-ин *О подготовке проекта изменений в проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы, утвержденный постановлением Городской Управы города Калуги от 18.03.2014 № 88-ин, применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6 и проекта межевания территории в районе улицы Фомушина применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6*</small>					
Проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы, применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
		Дыблин Д.Д.			07.2021 г.
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
				ПП	2
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500				Листов	3

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номер кадастрового квартала
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
- Границы зоны планируемого размещения ОКС*:**
-  здания дома декоративно-прикладного творчества или здания дома творчества для занятий с детьми
-  улицы в общественно-деловой и торговой зоне
- Характерные точки границ зон планируемого размещения ОКС:**
-  7
- Номера характерных точек границ зон планируемого размещения ОКС:**
- 7

* ОКС - объект капитального строительства
 ** При разработке проектной документации улично-дорожной сети в стесненных условиях при пересечении существующих сетей инженерно-технического обеспечения предусмотреть специальную технологию производства работ и соответствующие конструктивные решения.

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 2

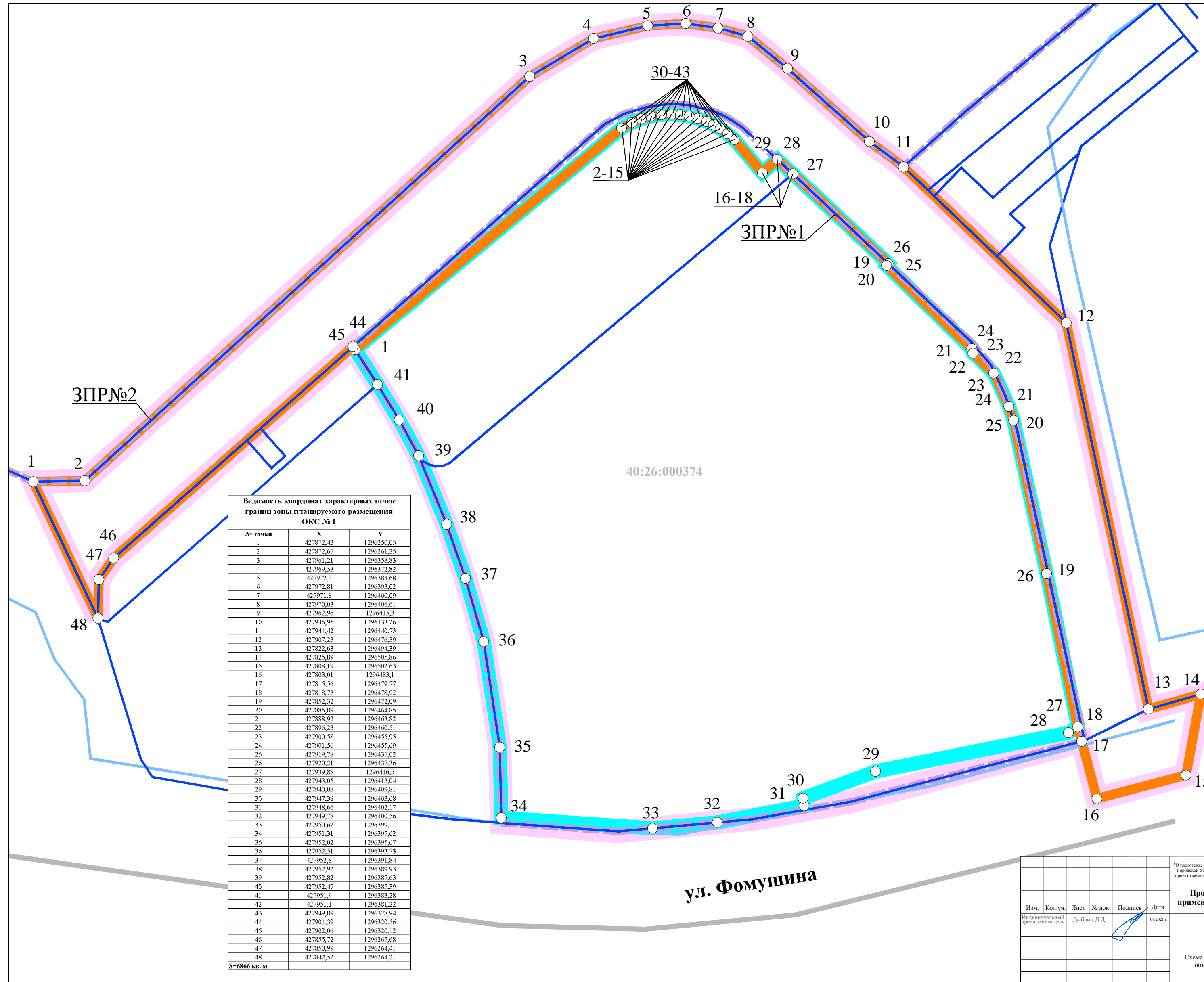
№ точки	X	Y
1	427901,39	1296320,56
2	427949,89	1296378,94
3	427951,1	1296381,22
4	427951,9	1296383,28
5	427952,47	1296385,39
6	427952,82	1296387,63
7	427952,92	1296389,93
8	427952,8	1296391,84
9	427952,51	1296393,73
10	427952,02	1296395,67
11	427951,31	1296397,62
12	427950,62	1296399,11
13	427949,78	1296400,56
14	427948,66	1296402,17
15	427947,38	1296403,68
16	427940,08	1296409,81
17	427943,05	1296413,04
18	427939,88	1296416,5
19	427920,21	1296437,36
20	427919,78	1296437,02
21	427901,56	1296455,69
22	427900,58	1296455,95
23	427896,23	1296460,51
24	427888,92	1296463,82
25	427885,89	1296464,85
26	427852,32	1296472,09
27	427818,73	1296478,92
28	427817,46	1296476,87
29	427808,99	1296434,62
30	427803,1	1296418,7
31	427801,45	1296418,93
32	427797,81	1296399,92
33	427796,52	1296385,77
34	427798,82	1296352,6
35	427814,28	1296352,25
36	427837,41	1296348,75
37	427851,25	1296344,75
38	427863,12	1296340,62
39	427878,12	1296334,5
40	427885,97	1296330,25
41	427893,72	1296325,5

S=16500 кв. м

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1

№ точки	X	Y
1	427872,43	1296250,05
2	427872,67	1296261,35
3	427961,21	1296358,83
4	427969,53	1296372,82
5	427972,3	1296384,08
6	427972,81	1296393,02
7	427971,8	1296400,09
8	427970,03	1296406,61
9	427962,96	1296415,3
10	427946,96	1296433,26
11	427941,42	1296440,73
12	427907,23	1296476,39
13	427822,63	1296494,39
14	427825,89	1296505,86
15	427808,19	1296502,63
16	427803,01	1296483,1
17	427815,56	1296479,77
18	427818,73	1296478,92
19	427852,32	1296472,09
20	427885,89	1296464,85
21	427888,92	1296463,82
22	427896,23	1296460,51
23	427900,58	1296455,95
24	427901,56	1296455,69
25	427919,78	1296437,02
26	427920,21	1296437,36
27	427939,88	1296416,5
28	427943,05	1296413,04
29	427940,08	1296409,81
30	427947,38	1296403,68
31	427948,66	1296402,17
32	427949,78	1296400,56
33	427950,62	1296399,11
34	427951,31	1296397,62
35	427952,02	1296395,67
36	427952,51	1296393,73
37	427952,8	1296391,84
38	427952,92	1296389,93
39	427952,82	1296387,63
40	427952,47	1296385,39
41	427951,9	1296383,28
42	427951,1	1296381,22
43	427949,89	1296378,94
44	427901,39	1296320,56
45	427902,06	1296320,12
46	427855,72	1296267,68
47	427850,99	1296264,41
48	427842,52	1296264,21

S=6866 кв. м



Постановление Городской Управы города Калуги от 28.05.2021 № 4561-ин
 О подготовке проекта изменений в проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы, утвержденный постановлением Городской Управы города Калуги от 18.03.2014 № 88-ин, применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6 и проекта межевания территории в районе улицы Фомушина применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6

Проект планировки территории в районе улицы 65 лет Победы, применительно к территориальной зоне Ж-3 в границах квартала № 6

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
						проекта планировки территории	ПП	3	3

Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
 Масштаб 1:500