

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 20/К от 16.11.2022

Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Луначарского, переулка Воскресенского

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2022 год

**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, 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**

1. Плотность застройки

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

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

Проектом планировки территории установлены границы планируемого элемента планировочной структуры:

- территории, предназначенной для размещения линейного объекта.

При определении параметров объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах территориальной зоны О-4. «Зона общественно-делового и многофункционального назначения» 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*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (в ред. от 31.05.2022 № 434/пр) (далее - СП 42.13330.2016).

Показатели плотности застройки кварталов общественно-деловой территориальной зоны многофункциональной застройки согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки – 1,0;
- коэффициент плотности застройки – 3,0.

В границах проекта планировки территории (далее - ППТ) расположена часть квартала, на территории которого планируется:

1. реконструкция существующего жилого дома с количеством этажей - 4 (один этаж подземный), включающая в себя переоборудование существующего подвала под цокольный этаж, в котором располагаются хозяйственные кладовые для жителей этого дома и чердака под жилую мансарду, а также объединении помещений на этажах в отдельные квартиры;
2. размещение среднеэтажного многоквартирного дома на территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000348:19, 40:26:000348:8, 40:26:000348:7 (необходимо объединение этих земельных участков).

Согласно пункту 4 раздела 1 решения Городской Думы г. Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. от 25.11.2020) «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» максимальный показатель плотности застройки земельного участка (далее - ЗУ) при отсутствии расчета по показателям плотности застройки территориальных зон применительно к кварталу в составе материалов проекта планировки территории принимается равным по величине показателям плотности застройки участков территориальных зон, приведенным в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

Общая площадь земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000348:19, 40:26:000348:8, 40:26:000348:7 составляет 0,5943 га. Общая площадь наземных этажей планируемого среднеэтажного многоквартирного дома по внешнему контуру наружных стен составит 8960 кв.м. Общая площадь застройки планируемых зданий и сооружений, без учета подземных этажей – 1150 кв.м.

Расчетные показатели плотности застройки 40:26:000348:19, 40:26:000348:8,

40:26:000348:7 (необходимо объединение этих земельных участков) общей площадью 5943 кв.м составляют:

- коэффициент застройки – 0,19;
- коэффициент плотности застройки – 1,5.

Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016.

2. Параметры застройки территории

2.1. Параметры реконструируемого существующего жилого дома с количеством этажей – 4 (1 этаж подземный) до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома посредством переоборудования чердака под жилой мансардный этаж без изменения внешних габаритов, в том числе высотных отметок (код 19.7.1.4)

Проектом планировки территории планируется реконструкция жилого дома (количество этажей 4, в том числе один подземный) до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный, без изменения внешних габаритов, в том числе высотных отметок.

Основные решения, принятые в проекте реконструкции здания:

1. Перепроектирование подвального этажа в цокольный с устройством в нем хозяйственных помещений для жильцов данного жилого дома.

2. Перепроектирование первого уровня чердака в мансардный этаж с утеплением стен мансардного этажа и размещением в нем жилых помещений: 1, 2-х-комнатные квартиры высотой 2,700 м в чистоте в количестве - 6 квартир.

3. Предусмотрены проектные решения, которые должны обеспечивать для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения – маломобильных групп населения (далее - МГН) равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения.

4. Объединение помещений на существующих этажах в 16 отдельных изолированные квартиры.

5. Общее количество квартир составит 22 единицы.

В результате проекта реконструкции, существующий жилой дом состоящий из 4-х этажей (в том числе подземный этаж) - стал среднеэтажным многоквартирным жилым домом, состоящим из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный, без изменения внешних габаритов, в том числе высотных отметок (код 19.7.1.4 согласно классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденному приказом Минстроя России от 10.07.2020 № 374/пр)

Параметры реконструируемого жилого дома (количество этажей 4, в том числе один подземный) до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный, без изменения внешних габаритов, в том числе высотных отметок и площадь его зоны планируемого размещения (реконструкции) этого жилого дома соответствуют установленным Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции жилых домов, относящихся к среднеэтажной жилой застройки, расположенных в зоне О-4, параметры приведены в таблице 1. В результате реконструкции количество квартир составит 22 единицы.

Предельные (максимальный и (или) минимальные размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - ОКС), расположенных в зоне О-4 установленные Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»

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					
Среднеэтажная жилая застройка	1500	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.

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», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. от 30.08.2022 № 197) (далее - Правила 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 разделу 1.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- автостоянок (для реконструируемого дома нормативное количество машино-мест не регламентируется Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- площадок для игр детей и занятий спортом (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно разделу 1.1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- площадок для отдыха взрослого населения (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно разделу 1.1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- хозяйственных площадок (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно разделу 1.1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- проездов;
- иных необходимых вспомогательных объектов (ТП, ГРП, котельных и иных подобных объектов), размещенных на ЗУ или ЗПР многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания и эксплуатации только этого многоквартирного дома, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

Расчетная площадь территорий, необходимых для размещения придомовых площадок реконструируемого жилого дома (количество этажей 4, в том числе один подземный) до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный (код 19.7.1.4)

Таблица 2

№ многоквартирного дома на чертежах ППТ	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 для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, площадок для хозяйственных целей, размещенных по проекту или сохраняемых в ЗПР, кв.м	Удельный показатель территории озеленения, кв.м/квартиру	Расчетная площадь территории озеленения, кв.м	Общая площадь территории озеленения, размещенной по проекту в ЗПР, кв.м
1	22	1,0	22	0,1	2,2	0,7	15,4	0,3	6,6	46,2	46,2	4	88	не менее 88

Расчетная площадь ЗПР реконструируемого жилого дома (количество этажей 4, в том числе один подземный) до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный (код 19.7.1.4)

Таблица 3

№ на чертежах ППТ многоквартирного дома	Максимальная площадь застройки, кв.м	Расчетная площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения, необходимых к размещению на территории ЗПР жилого дома		Площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения на территории ЗПР жилого дома, принятая проектом планировки территории		Количество машино- мест/площадь территории машино-мест и проездов их обслуживающих, размещенных на территории ЗПР, кв.м	Площадь территории второстепенных проездов и трогуаров, размещенных на территории ЗПР, кв.м	Расчетная минимальная площадь ЗПР, кв.м	Площадь ЗПР, принятая проектом планировки территории, кв.м
		территории озеленения, кв.м	придомовых площадок, кв.м	территории озеленения, кв.м	придомовых площадок, кв.м				
1	571	88	46,2	не менее 88	46,2	10/250	не более 1756,8	2462	2712

Параметры реконструируемого жилого дома (количество этажей 4, в том числе один подземный) до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный (код 19.7.1.4)

1	№ на чертежах ППТ многоквартирного дома					Расчетные параметры планируемых жилых домов								Параметры планируемых жилых домов, 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	Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения, кв.м	Минимальное количество машино-мест	Минимальное количество машино-мест необходимое к размещению в ЗПР жилого дома	Минимальная площадь придомовых площадок различного назначения и озеленения, располагающихся в ЗПР жилого дома				Площадь ЗПР жилого дома, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м*	Максимальный процент застройки %	Предельное количество этажей/этажность	Минимальное количество машино-мест в ЗПР	Минимальные площади территорий придомовых площадок и озеленения в ЗПР								
0 со стороны глухой наружной противопожарной стены 1-го типа-брандмауэра при условии примыкания жилых домов друг к другу брандмауэрными стенами вплотную, без зазоров	1500	20000	3*	50	10, в том числе: 8 наземных и 2 подземных	2462	не устанавливается	не устанавливается	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Для отдыха взрослого населения, кв.м	Для занятий физкультурой, кв.м	Для хозяйственных целей, кв.м	Территории озеленения, кв.м	2712	3*	0 со стороны глухой наружной противопожарной стены 1-го типа-брандмауэра при условии примыкания жилых домов друг к другу брандмауэрными стенами вплотную, без зазоров	50	5/4	10	не менее 88	46,2	Территории озеленения, кв.м	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Для отдыха взрослого населения, кв.м	Для занятий физкультурой, кв.м	Для хозяйственных целей, кв.м
	22	2,2							15,4	6,6	88															

* 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.

2.2. Параметры планируемого среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и одноуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 19.7.1.4)

Проектом планировки территории определены параметры планируемого среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и одноуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 19.7.1.4) согласно классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства), утвержденному приказом Минстроя России от 10.07.2020 № 374/пр) и площадь его зоны планируемого размещения (реконструкции) с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции жилых домов, относящихся к среднеэтажной жилой застройке, расположенных в зоне О-4, параметры приведены в таблице 5.

Предельные (максимальный и (или) минимальные размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне О-4 установленные правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»

Таблица 5

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					
Среднеэтажная жилая застройка	1500	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.

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 разделу 1.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- автостоянок (площадь рассчитывается с учетом размещения минимального количества машино-мест (с применением пункта 10 раздела 1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- площадок для игр детей и занятий спортом (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно разделу 1.1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- площадок для отдыха взрослого населения (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно разделу 1.1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- хозяйственных площадок (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно разделу 1.1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);
- проездов;
- иных необходимых вспомогательных объектов (ТП, ГРП, котельных и иных подобных объектов), размещенных на ЗУ или ЗПР многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания и эксплуатации только этого многоквартирного дома, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

Площадь территории открытых стоянок (машино-мест) общего имущества жителей многоквартирного дома для постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных на территории ЗПР жилых домов

Таблица 6

№ многоквартирного дома на чертежах ППТ	Количество квартир	Расчетное количество машино-мест постоянного хранения индивидуального автотранспорта, требуемых к размещению, ед.	Расчетное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, требуемых к размещению, ед.	Расчетное количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, требуемых к размещению в ЗПР, ед.	Количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту в ЗПР многоквартирного дома в одноуровневом подземном гараже (паркинге), ед.	Расчетная площадь территории открытых стоянок (машино-мест и проездов) общего имущества жителей многоквартирного дома для постоянного хранения индивидуального автотранспорта и временного хранения индивидуального автотранспорта, требуемых к размещению на территории ЗПР, кв.м	Площадь территории открытых стоянок (машино-мест и проездов) общего имущества жителей многоквартирного дома для постоянного хранения индивидуального автотранспорта, и временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных на территории ЗПР, кв.м
2	84	84	12	90	74	16	400

Расчетная площадь территорий, необходимых для размещения придомовых площадок жилых домов

Таблица 7

№ многоквартирного дома на чертежах ППТ	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 для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, площадок для хозяйственных целей, размещенных по проекту или сохраняемых в ЗПР, кв.м	Удельный показатель территории озеленения, кв.м/квартиру	Расчетная площадь территории озеленения, кв.м	Общая площадь территории озеленения, размещенной по проекту в ЗПР, кв.м
2	84	1,0	84	0,1	8,4	0,7	58,8	0,3	25,2	176,4	176,4	4	336	не менее 336

Расчетные площади ЗПР жилых домов

Таблица 8

№ на чертежах ППТ многоквартирного дома	Максимальная площадь застройки, без учета подземного этажа, кв.м	Расчетная площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения, необходимых к размещению на территории ЗПР жилого дома, в том числе на эксплуатируемой кровле подземного гаража (паркинга)			Площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения на территории ЗПР жилого дома, принятая проектом планировки территории, в том числе на эксплуатируемой кровле подземного гаража (паркинга)			Площадь территории второстепенных проездов и тротуаров, в том числе на эксплуатируемой кровле подземного гаража (паркинга), размещенных на территории ЗПР, кв.м	Расчетная минимальная площадь ЗПР, кв.м	Площадь ЗПР, принятая проектом планировки территории, кв.м
		территории озеленения, кв.м	придомовых площадок, кв.м	открытых стоянок (машино-мест и проездов) общего имущества жителей многоквартирного дома для постоянного хранения индивидуального автотранспорта, и временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м	территории озеленения, кв.м	придомовых площадок, кв.м	открытых стоянок (машино-мест и проездов) общего имущества жителей многоквартирного дома для постоянного хранения индивидуального автотранспорта, и временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м			
2	1150	336	176,4	400	не менее 336	176,4	400	не более 3880,6	5943	5943

Параметры планируемого среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и одноуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 19.7.1.4)

Таблица 9

№ на чертежах ППТ многоквартирного дома	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне О-4					Расчетные параметры планируемых жилых домов					Параметры планируемых жилых домов, 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	Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения, кв.м	Минимальное количество машино-мест	Минимальное количество машино-мест необходимое к размещению в ЗПР жилого дома	Минимальная площадь придомовых площадок различного назначения и озеленения, располагающихся в ЗПР жилого дома					Площадь ЗПР жилого дома, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м*	Максимальный процент застройки %	Предельное количество этажей/этажность	Минимальное количество машино-мест в ЗПР	Минимальные площади территорий придомовых площадок и озеленения в ЗПР					
									Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Для отдыха взрослого населения, кв.м	Для занятий физкультурой, кв.м	Для хозяйственных целей, кв.м	Территории озеленения, кв.м						Территории озеленения, кв.м	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Для отдыха взрослого населения, кв.м	Для занятий физкультурой, кв.м	Для хозяйственных целей, кв.м	
2	1500	20000	3*	50	10, в том числе: 8 наземных и 2 подземных	5943	96	90	84	8,4	58,8	25,2	336	5943	3*	50	9/8	90	не менее 336	176,4				
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.

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

3.1. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого назначения

Характеристики реконструируемого жилого дома (количество этажей 4, в том числе один подземный) до параметров среднетажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный (код 19.7.1.4)

Таблица 10

№ многоквартирного дома на чертежах ППТ	Предельная (максимальная) площадь застройки, кв.м	Предельное (максимальное) количество этажей/этажность	Предельная (максимальная) общая площадь наземных этажей дома по внешним габаритам, кв.м	Предельная (максимальная) общая площадь встроенных помещений общественного назначения дома, кв.м	Предельная (максимальная) общая площадь квартир дома, кв.м	Количество квартир, ед.	Площадь зоны планируемого размещения, кв.м
1	571	5/4	2000	0	1487,36	22	2712

Характеристики планируемого среднетажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и одноуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 19.7.1.4)

Таблица 11

№ многоквартирного дома на чертежах ППТ	Предельная (максимальная) площадь застройки, без учета подземного этажа, кв.м	Предельное (максимальное) количество этажей/этажность	Предельная (максимальная) общая площадь наземных этажей дома по внешним габаритам, кв.м	Предельная (максимальная) общая площадь встроенных помещений общественного назначения дома, кв.м	Предельная (максимальная) общая площадь квартир дома (без учета балконов, с учетом лоджий без понижающего коэффициента), кв.м	Количество квартир, ед.	Минимальное количество машино-мест в одноуровневом подземном гараже (паркинге)	Площадь зоны планируемого размещения, кв.м
2	1150	9/8	8960	940	14100	84	74	5943

3.2. Характеристики планируемых объектов общественно-делового назначения

Объекты социальной инфраструктуры

В настоящее время на территории проектирования расположены объекты капитального строительства и помещения ОКС, относящиеся к объектам обслуживания населения: ООО «Клиника доктора Северинова» (ул. Никитина, 3А), Центр здоровья – взрослое отделение (ул. Никитина, 3), межрайонная ИФНС № 7 по Калужской области (Воскресенский пер., 28).

Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, планируемого к размещению и реконструируемого жилых домов для расчетной численности населения около 231 человек

Таблица 12

№	Наименование объекта	Норматив		Расчетная потребность	Обеспечение потребности
		Ед. измерения	Норма на 1000 жителей		
1	Клубные и досуговые помещения	кв.м	90	20,79	во встроенных помещениях планируемого многоквартирного дома
2	Общеобразовательные школы	место	165	38	в общеобразовательных школах, расположенных в соседних кварталах
3	Дошкольные образовательные учреждения	место	58	13	в детских садах, расположенных в соседних кварталах
4	Аптека (на 13 тыс. населения)	объект	1	-	во встроенных помещениях планируемого многоквартирного дома
5	Магазины продовольственных товаров	кв.м	70	16,17	во встроенных помещениях планируемого многоквартирного дома
6	Предприятия общественного питания	пос. место	10	2,31	во встроенных помещениях планируемого многоквартирного дома
7	Магазины непродовольственных товаров	кв.м	30	6,93	во встроенных помещениях планируемого многоквартирного дома
8	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2	0,46	во встроенных помещениях планируемого многоквартирного дома
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	кв.м	70	16,17	во встроенных помещениях планируемого многоквартирного дома
10	Поликлиника		1 объект	-	
11	Почтовое отделение связи	объект на 10 ОПС	1	-	

3.3. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

В настоящее время вдоль северо-восточной границы территории проекта планировки расположена улица в зоне жилой застройки – ул. Воскресенская. Вдоль западной и юго-западной границ территории проекта планировки расположены магистральные улицы районного значения: ул. Луначарского и ул. Никитина.

На территории рассматриваемого квартала планируется размещение проездов и пешеходных тротуаров с твердым покрытием.

Планируемые параметры проездов приняты в соответствии с Таблицей 11.3 СП 42.13330.2016.

Таблица 13

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 или 2	25	80	600	200	0,75

3.4. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

Подключение планируемого и реконструируемого многоквартирных домов будет осуществлено к существующим сетям инженерной инфраструктуры.

Водоснабжение

1. Точки подключения и технические параметры согласно техническим условиям.
2. На дальнейшей стадии проектирования необходимо выполнение гидравлического расчета пропускной способности сохраняемых водопроводных сетей, при недостаточной пропускной способности требуется перекладка существующих сетей с увеличением диаметра.
3. Противопожарные мероприятия: система пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты.

Водоотведение

Хозяйственно-бытовая канализация

1. Точки подключения и технические параметры согласно техническим условиям.
2. На дальнейшей стадии проектирования необходимо выполнение гидравлического расчета пропускной способности сохраняемых канализационных сетей, при недостаточной пропускной способности требуется перекладка существующих сетей с увеличением диаметра.
3. Режим водоотведения – круглосуточный.

Ливневая канализация

Отведение поверхностных стоков с территории планируемой застройки предусматривается по планируемым сетям водоотведения (комбинации открытой и закрытой).

Планируется размещение сетей самотечной ливневой канализации вдоль проездов основных и второстепенных.

Теплоснабжение

1. Точки подключения и технические параметры согласно техническим условиям.
2. На дальнейшей стадии проектирования необходимо выполнение гидравлического расчета пропускной способности сохраняемых сетей теплоснабжения, при недостаточной пропускной способности требуется перекладка существующих сетей с увеличением диаметра.

Электроснабжение

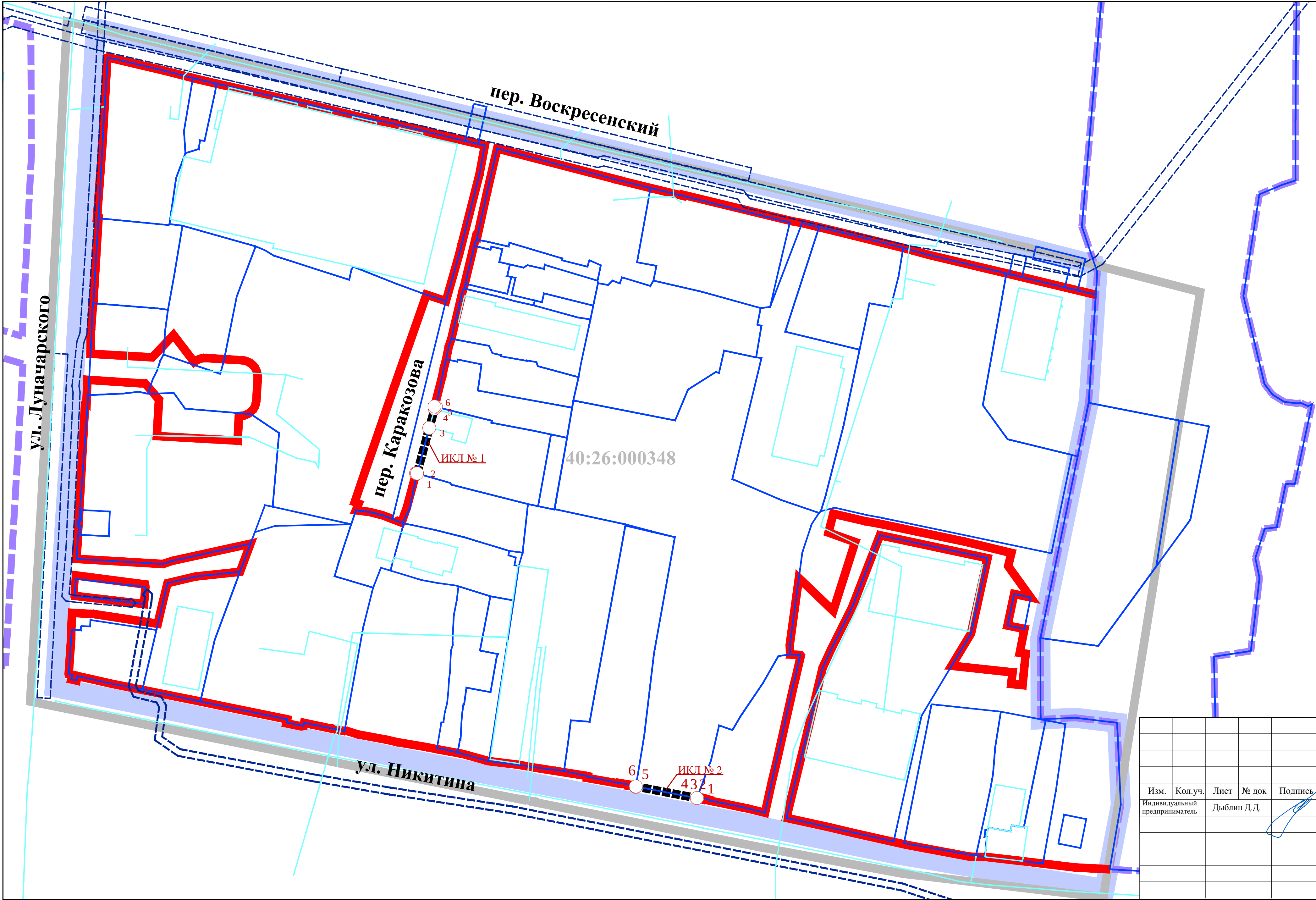
Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

Планируется демонтаж с перекладкой силового кабеля 10 кВ.

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО,
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО 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 среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и одноуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 19.7.1.4) и планируется реконструкция жилого дома (количество этажей 4, в том числе один подземный) до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 5 этажей, в том числе 1 этаж цокольный - подземный, в котором располагаются бытовые кладовые для жильцов дома и 1 этаж мансардный (код 19.7.1.4).

.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:
 - 40:26: границы и номер кадастрового квартала
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы зон с особыми условиями использования территории
 - границы территориальных зон

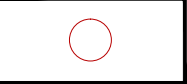
Существующие красные линии:



Изменяемые красные линии:



Характерные точки изменяемых красных линий:



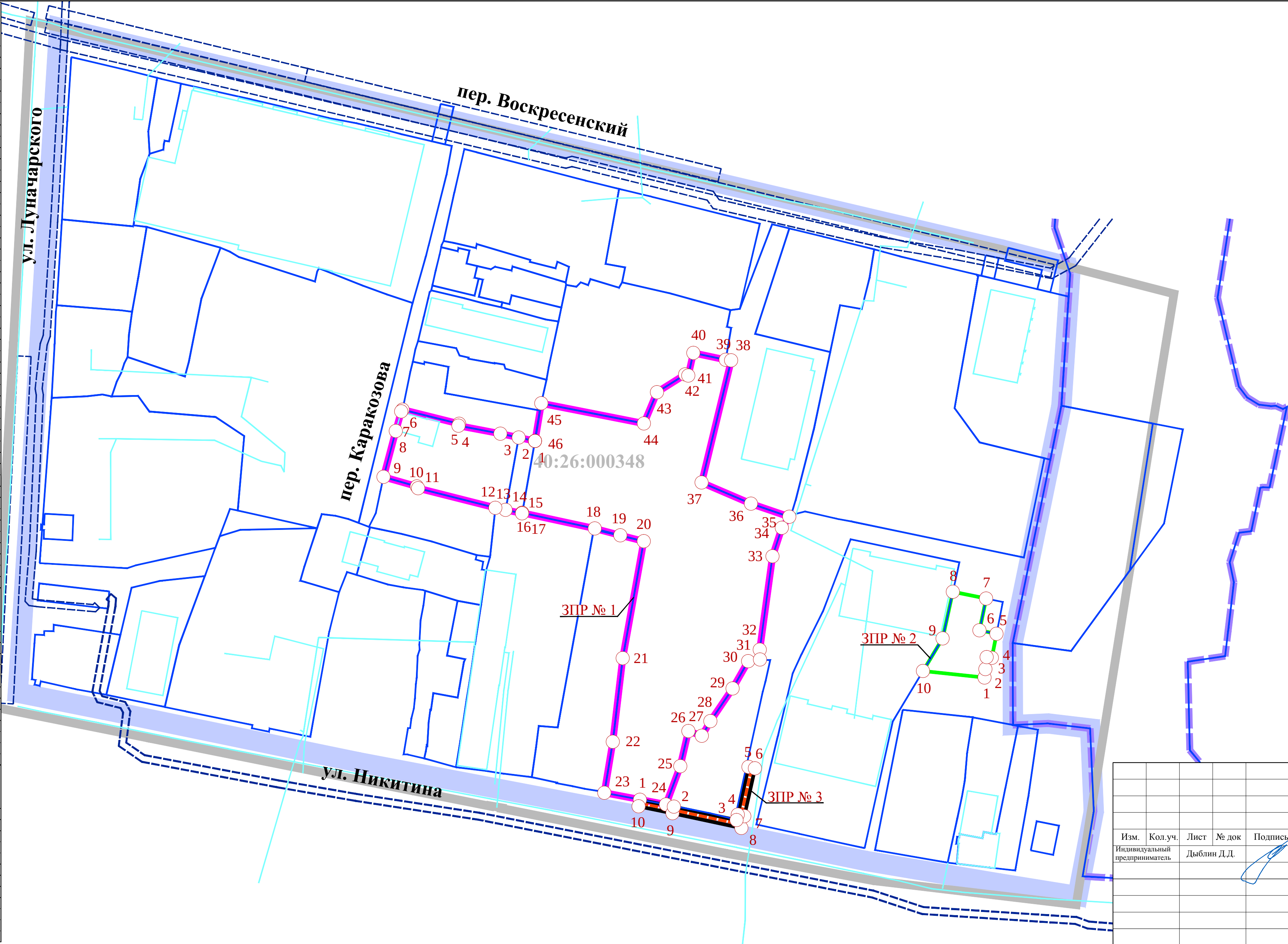
Номера характерных точек изменяемых красных линий:



Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 1		
№ точки	X	Y
1	429730,01	1300683,06
2	429729,92	1300683,37
3	429743,72	1300687,05
4	429749,6	1300688,7
5	429750,12	1300689,09
6	429750,23	1300688,64
Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 2		
№ точки	X	Y
1	429631,46	1300768,21
2	429631,47	1300768,21
3	429631,49	1300768,22
4	429631,49	1300768,21
5	429635,01	1300749,7
6	429634,88	1300749,68

						Проект межевания территории в районе улиц Никитина, Луначарского, переулка Воскресенского						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов	
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			11.2022 г.				ПП	1	4	
						Чертеж красных линий. Масштаб 1:1000						

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1		
№ точки	X	Y
1	429740,71	1300728,87
2	429741,75	1300723,97
3	429742,92	1300718,48
4	429745,31	1300705,88
5	429745,89	1300706,08
6	429750,12	1300689,09
7	429749,6	1300688,7
8	429743,72	1300687,05
9	429729,92	1300683,37
10	429727,06	1300693,4
11	429726,52	1300693,76
12	429720,64	1300716,97
13	429720	1300720,05
14	429718,98	1300724,98
15	429719	1300724,99
16	429719,13	1300725,01
17	429719,12	1300725,06
18	429714,42	1300746,81
19	429712,38	1300754,49
20	429710,59	1300761,53
21	429675,46	1300755,22
22	429650,33	1300752,23
23	429635,01	1300749,7
24	429631,49	1300768,21
25	429643	1300772,5
26	429653,54	1300774,94
27	429652,13	1300778,99
28	429656,53	1300781,57
29	429666,34	1300788,21
30	429674,56	1300792,9
31	429675,06	1300796,44
32	429678,01	1300796,37
33	429706,07	1300800,2
34	429714,64	1300803,03
35	429717,95	1300805,24
36	429721,88	1300793,73
37	429728,23	1300778,93
38	429764,95	1300787,8
39	429765,12	1300786,15
40	429767,17	1300776,44
41	429760,38	1300774,91
42	429760,7	1300773,97
43	429755,35	1300765,51
44	429745,98	1300761,58
45	429752,04	1300730,78
46	429740,72	1300728,87
S=5943 кв. м		
Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 2		
№ точки	X	Y
1	429669,63	1300863,9
2	429672,18	1300864,18
3	429675,78	1300864,55
4	429675,55	1300866,08
5	429682,78	1300867,5
6	429683,81	1300862,38
7	429693,38	1300864,38
8	429695,42	1300854,39
9	429681,4	1300851,3
10	429671,61	1300845,42
S=335 кв. м		
Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 3		
№ точки	X	Y
1	429632,89	1300760,39
2	429630,83	1300770,58
3	429626,8	1300789,4
4	429628,43	1300789,8
5	429642,79	1300792,99
6	429642,35	1300794,94
7	429627,97	1300791,74
8	429624,43	1300790,88
9	429628,87	1300770,17
10	429630,93	1300759,99
S=96 кв. м		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

границы территории проекта планировки

Кадастровый план территории:

40:26: границы и номер кадастрового квартала

границы земельных участков

объекты недвижимости
границы зон с особыми условиями использования территории
границы территориальных зон

Коммуникация коммунальной инфраструктуры электроснабжения:

силовой кабель 10 кВ

Границы зоны планируемого размещения ОКС:

среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и одноуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 19.7.1.5)

Границы зоны планируемого размещения ОКС, подлежащего реконструкции:

второстепенного проезда

Границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры , подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения:

силового кабеля 10 кВ

Характерные точки границ зон планируемого размещения ОКС:

○

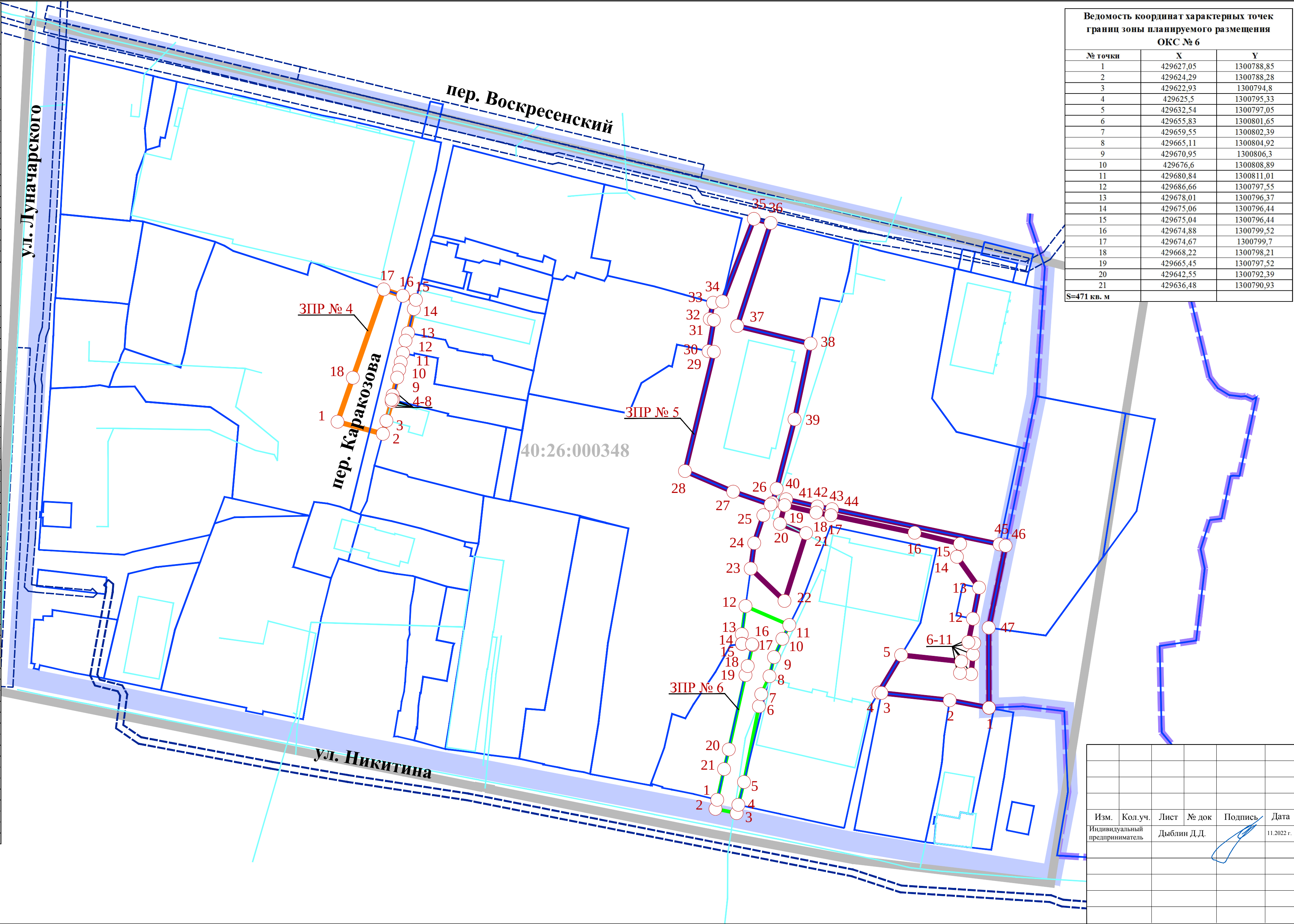
Номера характерных точек границ зон планируемого размещения ОКС:

2

* объект капитального строительства

						Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Луначарского, переулка Воскресенского			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			11.2022 г.		ПП	3.1	4
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 1. Масштаб 1:1000			

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 4		
№ точки	X	Y
1	429743,41	1300672,04
2	429739,69	1300685,98
3	429743,72	1300687,05
4	429749,6	1300688,7
5	429750,12	1300689,09
6	429750,23	1300688,64
7	429751,57	1300689,01
8	429756,97	1300690,37
9	429759,38	1300690,98
10	429761,71	1300691,46
11	429764,55	1300692,17
12	429768,38	1300692,96
13	429770,75	1300693,74
14	429778,13	1300695,49
15	429780,91	1300696,15
16	429782,18	1300692,11
17	429784,14	1300686,22
18	429756,97	1300676,73
S=535 кв. м		
Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 5		
№ точки	X	Y
1	429655,38	1300872,42
2	429657,7	1300860,35
3	429659,95	1300839,34
4	429660,04	1300838,47
5	429671,61	1300845,42
6	429669,63	1300863,9
7	429666,09	1300863,52
8	429665,76	1300866,94
9	429671,77	1300867,53
10	429675,28	1300867,89
11	429675,55	1300866,08
12	429682,78	1300867,5
13	429692,34	1300869,38
14	429701,84	1300862,57
15	429705,83	1300863,56
16	429709,24	1300849,55
17	429714,63	1300823,8
18	429715,46	1300819,26
19	429717,71	1300809,55
20	429711,99	1300808,1
21	429709,12	1300816,17
22	429688,25	1300809,54
23	429698,22	1300799,13
24	429706,07	1300800,2
25	429714,64	1300803,03
26	429717,95	1300805,24
27	429721,88	1300793,73
28	429728,23	1300778,93
29	429764,95	1300787,8
30	429765,12	1300786,15
31	429774,71	1300787,79
32	429775,03	1300786,52
33	429780,06	1300787,54
34	429780,42	1300790,38
35	429805,84	1300800,11
36	429804,59	1300805,26
37	429772,91	1300794,98
38	429767,44	1300817,54
39	429744,17	1300812,61
40	429722,78	1300807,11
41	429718,47	1300805,79
42	429719,55	1300810,03
43	429717,32	1300819,64
44	429716,5	1300824,16
45	429705,7	1300875,69
46	429705,26	1300877,52
47	429680,02	1300872,35
S=2712 кв. м		



Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 6		
№ точки	X	Y
1	429627,05	1300788,85
2	429624,29	1300788,28
3	429622,93	1300794,8
4	429625,5	1300795,33
5	429632,54	1300797,05
6	429655,83	1300801,65
7	429659,55	1300802,39
8	429665,11	1300804,92
9	429670,95	1300806,3
10	429676,6	1300808,89
11	429680,84	1300811,01
12	429686,66	1300797,55
13	429678,01	1300796,37
14	429675,06	1300796,44
15	429675,04	1300796,44
16	429674,88	1300799,52
17	429674,67	1300799,7
18	429668,22	1300798,21
19	429665,45	1300797,52
20	429642,55	1300792,39
21	429636,48	1300790,93
S=471 кв. м		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

границы территории проекта планировки

Кадастровый план территории:

40:26: границы и номер кадастрового квартала

границы земельных участков

объекты недвижимости

границы зон с особыми условиями использования территории

границы территориальных зон

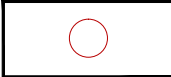
Границы зон планируемого размещения ОКС, подлежащих реконструкции:

жилого дома с количеством этажей - 4 (1 этаж подземный), реконструируемого до параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома посредством переоборудования чердака под жилой мансардный этаж без изменения внешних габаритов, в том числе высотных отметок (код 19.7.1.4)

основного проезда

второстепенного проезда

Характерные точки границ зон планируемого размещения ОКС:



Номера характерных точек границ зон планируемого размещения ОКС:

11

* объект капитального строительства

						Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Луначарского, переулка Воскресенского			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			11.2022 г.		ПП	3.2	4
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 2. Масштаб 1:1000			