

**Индивидуальный предприниматель Федичкина Олеся Владимировна  
ОГРНИП 311402929900010, ИНН 402900748001**

**Проект планировки территории  
ограниченной улицами Достоевского,  
Космонавта Пацаева, Дарвина, Марата**

**Основная часть проекта планировки территории**

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ Федичкина О. В.

**Калуга, 2026**

**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, производственного, 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**

Проект планировки территории ограниченной улицами Достоевского, Космонавта Пацаева, Дарвина, Марата подготовлен применительно к территории, расположенной в центральной части города Калуги.

Категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Калуга», утвержденным решением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 26.04.2017 № 64, в пределах территории проекта планировки не планируется строительство объектов регионального и местного значения.

Территория, для которой разработан проект планировки территории в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 14.12.2011 № 247, расположена в пределах территориальных зон:

О-4 Зона общественно-делового и многофункционального назначения;

Ж-4 Зона застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 14.12.2011 № 247, территория проекта планировки не входит в пределы территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территорий.

В пределах территории, для которой подготовлен проекта планировки территории отсутствуют особо охраняемые природные территории.

В пределах территории, для которой подготовлен проекта планировки территории расположены следующие объекты культурного наследия:

1. Объекты культурного наследия регионального значения:

- территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жил в 1864 - 1882 гг. мореплаватель Унковский Семен Яковлевич, 1864 - 1902 гг., деятель народного просвещения Унковский Дмитрий Семенович и бывал в разные годы в 1864 - 1888 гг. контр-адмирал капитан фрегата «Паллада» Унковский Иван Семенович», расположенный по адресу: г.Калуга, ул.Космонавта Пацаева, д.4 - утверждена приказом Управления по охране культурного наследия Калужской области от 28.08.2018 № 277;

- территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», кон. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская область, г.о. «Город Калуга», г.Калуга,

ул.Дарвина, д.7 утверждена приказом Управления по охране культурного наследия Калужской области от 13.07.2018 № 144.

## 2. Выявленные объекты культурного наследия:

- усадьба купцов Торубаевых: южный флигель; северный флигель; ограда с воротами, 3-я четв. XVIII в., 1-я треть XIX в., 1864 - 1902 гг. расположенные по адресу: г.Калуга, ул.Космонавта Пацаева, 4, 4 фл. - в соответствии с приказом дирекции по охране, реставрации и использованию памятников и земель историко-культурного назначения от 20.01.1999 № 3-с «Об утверждении списка вновь выявленных памятников истории и культуры»;

- жилой дом кон.XIXв.- в соответствии с приказом дирекции по охране, реставрации и использованию памятников и земель историко-культурного назначения от 20.01.1999 № 3-с «Об утверждении списка вновь выявленных памятников истории и культуры».

Территория, для которой подготовлен проект планировки территории, характеризуется многофункциональной застройкой объектами общественного, административного, жилого, коммунального назначения.

Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры, предусмотренные приказом Минстроя РФ от 25.04.2017 № 738/пр:

- улично-дорожная сеть;
- квартал;
- территории, занятые линейными объектами, за исключением улично — дорожной сети.

Проектом планировки территории устанавливается красная линия, обозначающая границы территорий общего пользования — улично-дорожной сети. Данная красная линия формирует границу элемента планировочной структуры - квартала.

В пределах территории, для которой подготовлен проект планировки территории, планируется реконструкция объекта капитального строительства с кадастровым номером 40:26:000311:1228 (далее - Объект). Назначение реконструируемого Объект - нежилое здание, вид - магазин. Возможно перепрофилирование Объекта под иной вид предпринимательской деятельности (в качестве объекта капитального строительства, предполагаемого к размещению на земельных участках с видом разрешенного использования «предпринимательство») в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в параметрах не превышающих установленных настоящим проектом планировки территории.

Строительство новых объектов капитального строительства и линейных объектов проектом планировки территории не предусматривается.

Характеристики планируемого развития территории и характеристики объектов капитального строительства представлены в нижеприведенной таблице:

| № п/п | Наименование показателей                                             | Единица измерения | Значение |       |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|-------|-------|
| 1     | Площадь проекта планировки территории                                | кв.м              | 20218,5  |       |       |
| 2     | Площадь квартала                                                     | кв.м              | 16927    |       |       |
| 3     | Показатели плотности застройки                                       |                   | Сущ.     | План. | Норм. |
| 3.1   | Коэффициент застройки квартала                                       | -                 | 0,428    | 0,430 | -     |
| 3.2   | Коэффициент застройки территориальной зоны О-4 (в пределах квартала) | -                 | 0,435    | 0,438 | 1     |

|   |                                                                |                                                                                |      |       |       |     |
|---|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|-----|
|   | 3.3                                                            | Коэффициент застройки территориальной зоны Ж-4 (в пределах квартала)           | -    | 0,233 | 0,233 | 0,2 |
|   | 3.4                                                            | Коэффициент плотности застройки квартала                                       | -    | 1,01  | 1,02  | -   |
|   | 3.5                                                            | Коэффициент плотности застройки территориальной зоны О-4 (в пределах квартала) | -    | 1,022 | 1,032 | 3   |
|   | 3.5                                                            | Коэффициент плотности застройки территориальной зоны Ж-4 (в пределах квартала) | -    | 0,503 | 0,503 | 0,4 |
| 4 | Площадь зоны планируемого размещения реконструируемого Объекта |                                                                                | кв.м | 284   |       |     |
| 5 | Площадь застройки реконструируемого Объекта                    |                                                                                | кв.м | 80*   |       |     |
| 6 | Количество этажей реконструируемого Объекта, не более          |                                                                                | этаж | 3**   |       |     |
| 7 | Этажность реконструируемого Объекта, не более                  |                                                                                | этаж | 2**   |       |     |

\* Может быть уточнено на этапе архитектурно-строительного проектирования с учетом получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при необходимости.

\*\* Количество этажей и этажность определяются на этапе архитектурно-строительного проектирования, но не выше указанных значений соответственно.

Размещение объектов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», осуществляется в порядке, предусмотренном соответствующим нормативным правовым актом органов государственной власти Калужской области.

Проектные и строительные работы в пределах территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в границах территории, для которой подготовлен проект планировки, могут быть осуществлены только в рамках федерального закона от 25.08.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В данном проекте планировки территории вышеуказанные работы не регламентируются и не отображаются.

Проектные и строительные работы применительно к выявленным объектам культурного наследия, расположенным в пределах территории для которой подготовлен проект планировки, могут быть осуществлены в порядке, предусмотренном федеральным законом от 25.08.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В данном проекте планировки территории вышеуказанные работы не регламентируются и не отображаются.

Характеристики объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства в пределах территории проекта планировки:

### 1. Водоснабжение.

Проектом планировки территории не планируется строительство или реконструкция существующих сетей водоснабжения. При этом с целью функционирования реконструируемого Объекта:

- точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения Объекта, уточняются на этапе архитектурно-строительного проектирования на основании технических условий;
- на этапе архитектурно-строительного проектирования необходимо выполнение гидравлического расчета пропускной способности сохраняемых водопроводных сетей, при недостаточной пропускной способности требуется перекладка существующих сетей с увеличением диаметра;
- с целью обеспечения противопожарных мероприятий устройство системы пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты.

### 2. Водоотведение.

#### 2.1. Хозяйственно-бытовая канализация.

Проектом планировки территории не планируется строительство или реконструкция существующих сетей хозяйственно-бытовой канализации.

Для обеспечения дальнейшей эксплуатации Объекта:

- точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения Объекта, уточняются на этапе архитектурно-строительного проектирования на основании технических условий;
- на этапе архитектурно-строительного проектирования необходимо выполнение гидравлического расчета пропускной способности сохраняемых канализационных сетей, при недостаточной пропускной способности требуется перекладка существующих сетей с увеличением диаметра.

#### 2.2 Ливневая канализация.

Проектом планировки территории не планируется строительство или реконструкция существующих сетей ливневой канализации.

Водоотведение сточных дождевых вод с территории Объекта планируется осуществлять по существующей схеме.

### 3. Теплоснабжение.

Проектом планировки территории не планируется строительство или реконструкция существующих сетей теплоснабжения. Для предусмотренного проектом планировки территории Объекта:

- вариант теплоснабжения (автономное, от централизованных систем теплоснабжения) определяется на этапе архитектурно-строительного проектирования;
- в зависимости от выбранного варианта теплоснабжения точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения Объекта, уточняются на этапе архитектурно-строительного проектирования на основании технических условий.

### 4. Газоснабжение.

Проектом планировки территории не планируется строительство или реконструкция существующих сетей газоснабжения. Для реконструируемого Объекта:

- необходимость газоснабжения определяется на этапе архитектурно-строительного проектирования;

- при необходимости газоснабжения точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на этапе архитектурно-строительного проектирования на основании технических условий.

#### 5. Электроснабжение.

Проектом планировки территории не планируется строительство или реконструкция существующих сетей электроснабжения. Для обеспечения Объекта данным видом ресурса:

- точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения планируемого Объекта, уточняются на этапе архитектурно-строительного проектирования на основании технических условий.

#### 6. Объекты транспортной инфраструктуры:

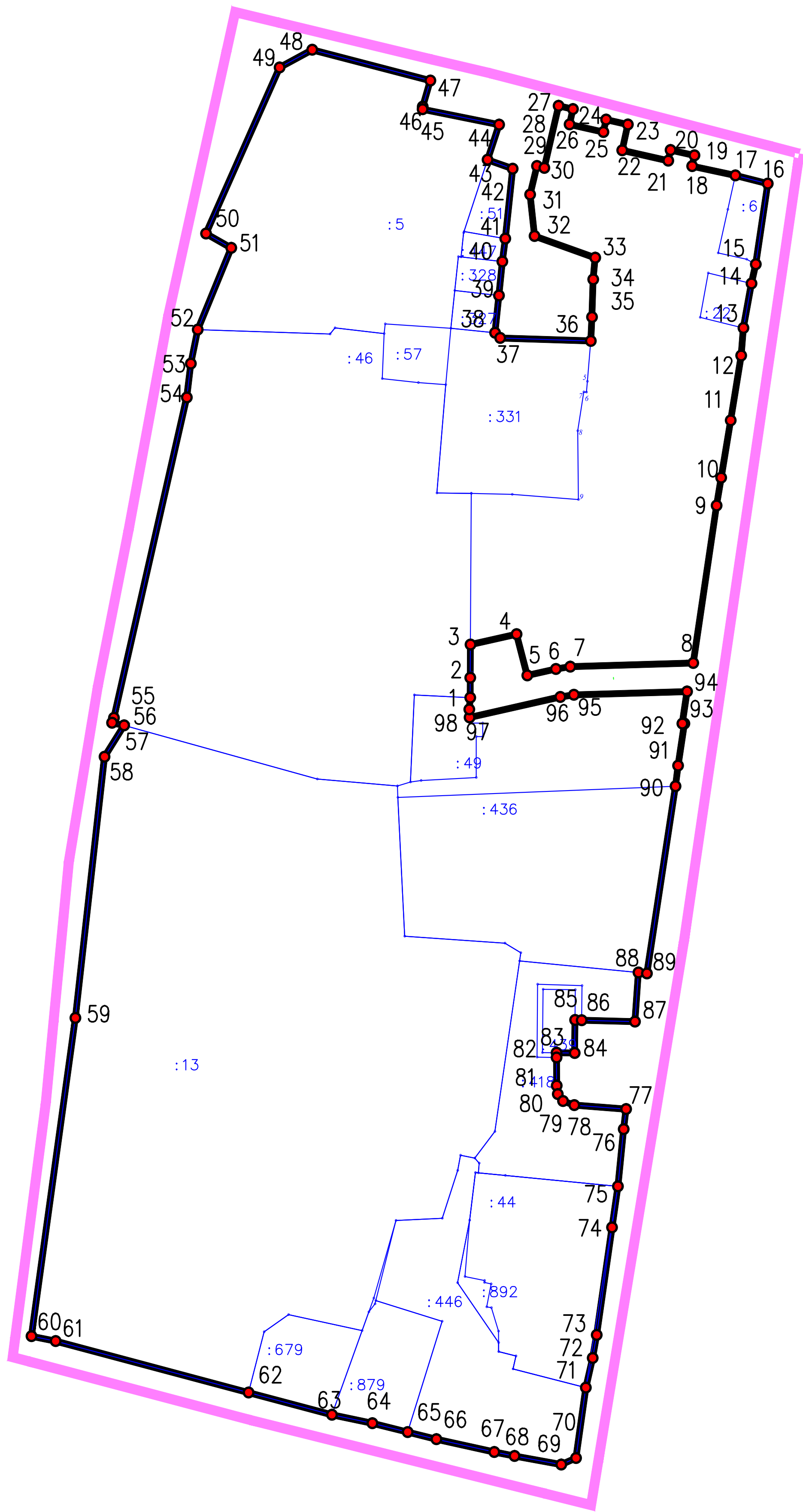
Проектом планировки устанавливается красная линия, обозначающая границы территорий общего пользования — улиц, второстепенного проезда. В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Калуга» улицы в пределах территории проекта планировки относятся к категории «улицы местного значения». Проектом планировки территории не предусматривается изменение схемы организации движения транспортных средств и пешеходов, в том числе в части доступа транспортных средств коммунальных и экстренных служб.

Организация парковок, необходимых для эксплуатации реконструированного Объекта, планируется в пределах земельного участка, на котором он предполагается к размещению.

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

Развитие территории, для которой подготовлен проект планировки территории, предполагающее реконструкцию Объекта в один этап, включающий архитектурно-строительное проектирование, реконструкцию Объекта.

Максимальный срок осуществления всех указанных мероприятий - 31.12.2032.



| Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии |           |            |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Номер характерной точки                                             | X         | Y          |
| 1.                                                                  | 430282,21 | 1299905,25 |
| 2.                                                                  | 430285,31 | 1299905,26 |
| 3.                                                                  | 430290,45 | 1299905,29 |
| 4.                                                                  | 430292,07 | 1299912,55 |
| 5.                                                                  | 430285,67 | 1299914,24 |
| 6.                                                                  | 430286,67 | 1299918,75 |
| 7.                                                                  | 430287,04 | 1299921,02 |
| 8.                                                                  | 430287,59 | 1299940,41 |
| 9.                                                                  | 430312,03 | 1299944,09 |
| 10.                                                                 | 430316,35 | 1299944,82 |
| 11.                                                                 | 430325,24 | 1299946,31 |
| 12.                                                                 | 430335,29 | 1299947,97 |
| 13.                                                                 | 430339,57 | 1299948,31 |
| 14.                                                                 | 430346,46 | 1299949,58 |
| 15.                                                                 | 430349,44 | 1299950,26 |
| 16.                                                                 | 430361,96 | 1299952,16 |
| 17.                                                                 | 430363,22 | 1299947,06 |
| 18.                                                                 | 430364,66 | 1299940,23 |
| 19.                                                                 | 430366,33 | 1299940,60 |
| 20.                                                                 | 430367,17 | 1299936,83 |
| 21.                                                                 | 430365,50 | 1299936,46 |
| 22.                                                                 | 430367,12 | 1299929,20 |
| 23.                                                                 | 430371,12 | 1299930,10 |
| 24.                                                                 | 430371,89 | 1299926,67 |
| 25.                                                                 | 430369,95 | 1299926,24 |
| 26.                                                                 | 430371,14 | 1299920,91 |
| 27.                                                                 | 430373,52 | 1299921,44 |
| 28.                                                                 | 430374,02 | 1299919,19 |
| 29.                                                                 | 430364,40 | 1299916,93 |
| 30.                                                                 | 430364,68 | 1299915,77 |
| 31.                                                                 | 430360,26 | 1299914,69 |
| 32.                                                                 | 430353,82 | 1299915,40 |
| 33.                                                                 | 430350,45 | 1299924,95 |
| 34.                                                                 | 430347,10 | 1299924,63 |
| 35.                                                                 | 430341,26 | 1299924,44 |
| 36.                                                                 | 430337,56 | 1299924,26 |
| 37.                                                                 | 430338,01 | 1299909,97 |
| 38.                                                                 | 430338,82 | 1299909,16 |
| 39.                                                                 | 430344,59 | 1299909,78 |
| 40.                                                                 | 430349,88 | 1299910,32 |
| 41.                                                                 | 430353,43 | 1299910,78 |
| 42.                                                                 | 430364,27 | 1299911,95 |
| 43.                                                                 | 430365,65 | 1299907,99 |
| 44.                                                                 | 430371,09 | 1299909,80 |
| 45.                                                                 | 430373,49 | 1299897,74 |
| 46.                                                                 | 430373,90 | 1299897,77 |
| 47.                                                                 | 430377,94 | 1299898,96 |
| 48.                                                                 | 430382,71 | 1299880,35 |
| 49.                                                                 | 430379,97 | 1299875,21 |
| 50.                                                                 | 430354,21 | 1299863,60 |
| 51.                                                                 | 430351,98 | 1299867,58 |
| 52.                                                                 | 430339,30 | 1299862,30 |
| 53.                                                                 | 430334,04 | 1299861,21 |
| 54.                                                                 | 430328,79 | 1299860,57 |
| 55.                                                                 | 430279,08 | 1299849,08 |
| 56.                                                                 | 430278,32 | 1299848,78 |
| 57.                                                                 | 430277,92 | 1299850,69 |
| 58.                                                                 | 430273,05 | 1299847,61 |
| 59.                                                                 | 430232,54 | 1299843,01 |
| 60.                                                                 | 430183,17 | 1299836,08 |
| 61.                                                                 | 430182,42 | 1299839,90 |
| 62.                                                                 | 430174,43 | 1299870,32 |
| 63.                                                                 | 430170,98 | 1299883,46 |
| 64.                                                                 | 430169,68 | 1299889,82 |
| 65.                                                                 | 430168,31 | 1299895,38 |
| 66.                                                                 | 430167,19 | 1299899,91 |
| 67.                                                                 | 430165,22 | 1299909,04 |
| 68.                                                                 | 430164,60 | 1299912,23 |
| 69.                                                                 | 430163,27 | 1299919,61 |
| 70.                                                                 | 430164,28 | 1299921,92 |
| 71.                                                                 | 430175,20 | 1299923,48 |
| 72.                                                                 | 430179,80 | 1299924,56 |
| 73.                                                                 | 430183,37 | 1299925,18 |
| 74.                                                                 | 430200,05 | 1299927,61 |
| 75.                                                                 | 430206,43 | 1299928,54 |
| 76.                                                                 | 430215,28 | 1299929,44 |
| 77.                                                                 | 430218,40 | 1299929,82 |
| 78.                                                                 | 430219,02 | 1299921,65 |
| 79.                                                                 | 430219,66 | 1299919,87 |
| 80.                                                                 | 430220,74 | 1299919,06 |
| 81.                                                                 | 430222,04 | 1299918,89 |
| 82.                                                                 | 430226,41 | 1299918,86 |
| 83.                                                                 | 430227,14 | 1299918,86 |
| 84.                                                                 | 430227,11 | 1299921,71 |
| 85.                                                                 | 430232,22 | 1299921,77 |
| 86.                                                                 | 430232,19 | 1299922,82 |
| 87.                                                                 | 430231,97 | 1299931,22 |
| 88.                                                                 | 430239,60 | 1299931,76 |
| 89.                                                                 | 430239,45 | 1299933,11 |
| 90.                                                                 | 430268,49 | 1299937,61 |
| 91.                                                                 | 430271,69 | 1299938,02 |
| 92.                                                                 | 430278,20 | 1299939,01 |
| 93.                                                                 | 430278,20 | 1299938,68 |
| 94.                                                                 | 430283,17 | 1299939,43 |
| 95.                                                                 | 430282,66 | 1299921,59 |
| 96.                                                                 | 430282,33 | 1299919,45 |
| 97.                                                                 | 430279,15 | 1299905,15 |
| 98.                                                                 | 430280,39 | 1299905,11 |

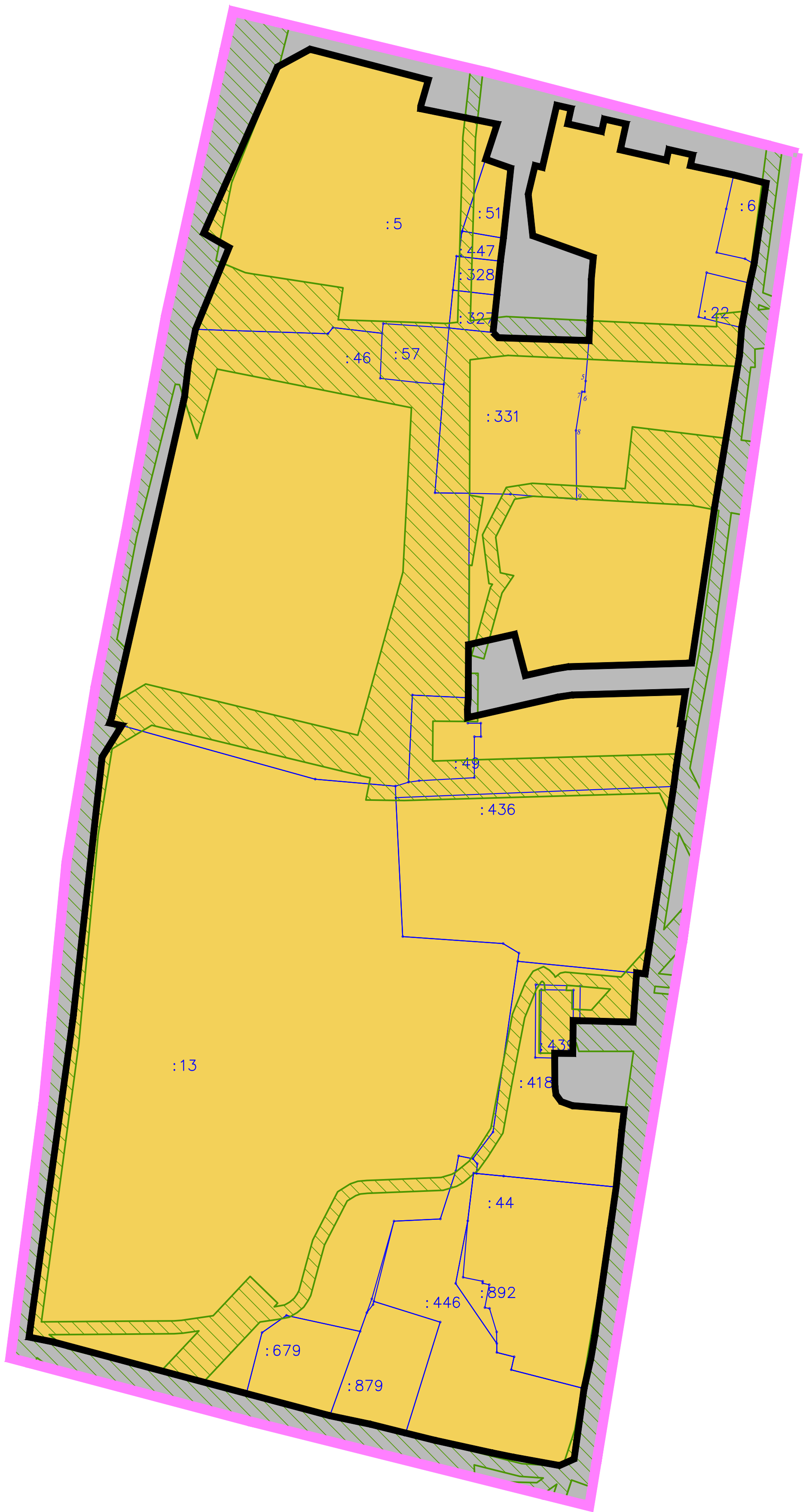
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Границы земельных участков
- Устанавливаемая красная линия
- 1

Характерные точки устанавливаемой красной линии

Система координат – СК40  
Система высот – Балтийская

|      |           |      |        |         |      |                                                                                                                                    |        |      |        |
|------|-----------|------|--------|---------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|
|      |           |      |        |         |      | Проект планировки территории и проект межевания территории                                                                         |        |      |        |
|      |           |      |        |         |      | Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Достоевского, Космонавта Пацаева, Дарвина, Марата |        |      |        |
| Изм. | Кол. изм. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть проекта планировки территории                                                                                       | Стадия | Лист | Листов |
|      |           |      |        |         |      |                                                                                                                                    | ПП     | 1    | 3      |
|      |           |      |        |         |      | Чертеж красных линий.<br>Масштаб 1:500                                                                                             |        |      |        |
|      |           |      |        |         |      |                                                                                                                                    |        |      |        |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Границы земельных участков
- Устанавливаемая красная линия

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

- Квартала
- Улично – дорожной сети
- Территорий, занятых линейными объектами за исключением улично–дорожной сети

Система координат – СК40  
Система высот – Балтийская

|           |           |      |        |                |      |                                                                                                                                    |        |      |        |
|-----------|-----------|------|--------|----------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|
|           |           |      |        |                |      | Проект планировки территории и проект межевания территории                                                                         |        |      |        |
|           |           |      |        |                |      | Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Достоевского, Космонавта Пацаева, Дарвина, Марата |        |      |        |
| Изм.      | Кол. изм. | Лист | № док. | Подпись        | Дата | Основная часть проекта планировки территории                                                                                       | Стадия | Лист | Листов |
|           |           |      |        | Федичкина О.В. |      |                                                                                                                                    | ПП     | 2    | 3      |
|           |           |      |        |                |      | Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500                                          |        |      |        |
| Копировал |           |      |        |                |      | Формат А1                                                                                                                          |        |      |        |

|            |       |              |              |  |  |  |  |  |  |
|------------|-------|--------------|--------------|--|--|--|--|--|--|
| Составлено |       |              |              |  |  |  |  |  |  |
| Изд. N     | погр. | Попр. и дата | Взам. инд. N |  |  |  |  |  |  |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Границы земельных участков
- Устанавливаемая красная линия
- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства при реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 40:26:000311:1228
- Характерные точки зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

| Ведомость координат характерных точек зоны планируемого размещения объекта капитального строительства при реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 40:26:000311:1228 |           |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Номер характерной точки                                                                                                                                                                            | X         | Y          |
| 1.                                                                                                                                                                                                 | 430337,96 | 1299924,28 |
| 2.                                                                                                                                                                                                 | 430336,29 | 1299948,05 |
| 3.                                                                                                                                                                                                 | 430339,57 | 1299948,31 |
| 4.                                                                                                                                                                                                 | 430346,46 | 1299949,58 |
| 5.                                                                                                                                                                                                 | 430348,10 | 1299942,78 |
| 6.                                                                                                                                                                                                 | 430350,45 | 1299924,95 |
| 7.                                                                                                                                                                                                 | 430347,10 | 1299924,63 |
| 8.                                                                                                                                                                                                 | 430341,26 | 1299924,44 |

- Примечание:
- 1) Проектные и строительные работы в пределах территорий объектов культурного наследия, расположенных в границах территории, для которой подготовлен проект планировки, могут быть осуществлены только в рамках федерального закона от 25.08.2002 N 73–ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ".
- В данном проекте планировки территории вышеуказанные работы не отображаются.
- 2) Проектные и строительные работы применительно к выявленным объектам культурного наследия, расположенным в пределах территории для которой подготовлен проект планировки, могут быть осуществлены в порядке, предусмотренном федеральным законом от 25.08.2002 N 73–ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ".
- В данном проекте планировки территории вышеуказанные работы не отображаются.

Система координат – СК40  
Система высот – Балтийская

|                                 |           |      |        |                |      |                                                                                                                                    |        |      |        |
|---------------------------------|-----------|------|--------|----------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|
|                                 |           |      |        |                |      | Проект планировки территории и проект межевания территории                                                                         |        |      |        |
|                                 |           |      |        |                |      | Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Достоевского, Космонавта Пацаева, Дарвина, Марата |        |      |        |
| Изм.                            | Кол. изм. | Лист | № док. | Подпись        | Дата | Основная часть проекта планировки территории                                                                                       | Стадия | Лист | Листов |
| Инициалы и фамилия разработчика |           |      |        | Федичкина О.В. |      |                                                                                                                                    | ПП     | 3    | 3      |
|                                 |           |      |        |                |      | Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства<br>Масштаб 1:500                                     |        |      |        |
|                                 |           |      |        |                |      |                                                                                                                                    |        |      |        |