

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 31/к от 08.04.2026

Проект планировки территории в границах улиц Анненки, Вишневого, применительно к территории квартала №1

Основная часть проекта планировки территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2026 год

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

**1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в
том числе о плотности и параметрах застройки территории (в
пределах, установленных градостроительным регламентом)**

1.1. Положение о плотности застройки территории

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее - Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»), подготовка документации по планировке территории осуществлена применительно к территориальной зоне О-1 «Зона размещения объектов общественного назначения» и территориальной зоне О-2 «Зона размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения». Проектом планировки территории (далее – ППТ) выполнен в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» для территориальных зон О-1 и О-2.

В статье 20 разделе 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общие для всех территориальных зон.

В статье 20 разделе 7 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны О-1 «Зона размещения объектов общественного назначения».

В статье 20 разделе 8 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны и О-2 «Зона размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения».

При определении параметров планируемых объектов капитального строительства (далее – ОКС) соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков функциональных зон, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (далее – СП 42.13330.2016).

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

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

Показатели плотности застройки кварталов функциональной зоны общественно-деловой для специализированной общественной застройки согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4.

Расчетные показатели плотности застройки квартала

Таблица 1

Номера зданий, строений и сооружений или наименование на чертеже	Площадь, занятая под зданиями и сооружениям, кв.м	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений, определенная по внешним размерам зданий (без учета подземных этажей), кв.м	Площадь квартала, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Квартал № 1					
Комплекс зданий, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах («Микрохирургия глаза» имени академика С.Н. Федорова Министерства здравоохранения Российской Федерации, Калужский филиал)	5086	10576	48419	0,11	0,24
Комплекс зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004)	661	782			

1.2. Положение о параметрах застройки территории

На территории проектирования расположены здание церкви Георгия Победоносца и Димитрия Солунского в Анненках и комплекс зданий, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах («Микрохирургия глаза» имени академика С.Н.Федорова Министерства здравоохранения Российской Федерации, Калужский филиал).

Планируется разместить комплекс зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) - комплекс зданий городского приходского храма, в составе планируемого здания храма, планируемого церковно-приходского дома и здание церкви Георгия Победоносца и Димитрия Солунского в Анненках (далее - комплекс зданий городского приходского храма).

Перечень объектов капитального строительства

Таблица 1

Наименование ОКС	Количество ОКС		
	Сохраняемые	Планируемые	Сохраняемые и планируемые
Комплекс зданий, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах («Микрохирургия глаза» имени академика С.Н. Федорова Министерства здравоохранения Российской Федерации, Калужский филиал)	1 комплекс	-	1 комплекс
Комплекс зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) - комплекс зданий городского приходского храма	здание церкви Георгия Победоносца и Димитрия Солунского в Анненках	здание храма и церковно-приходской дом	1 комплекс

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории, сохранены или незначительно изменены ранее установленные границы существующего элемента планировочной структуры - квартала.

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта по внесению изменений в ППТ площадью 48419 кв.м

Таблица 2

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал № 1	48419

1.2.1. Параметры планируемых зданий комплекса зданий городского приходского храма.

Планируется разместить комплекс зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) - комплекс зданий городского приходского храма.

Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (далее – ПЗЗ) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «религиозное использование» устанавливаются в соответствии с СП 31-103-99. «Здания, сооружения и комплексы православных храмов» (Документ утратил силу с 23 июня 2018 года в связи с изданием Приказа Минстроя России от 22.12.2017 № 1703/пр, утвердившего новый свод правил СП 391.1325800.2017).

Параметры планируемых зданий комплекса зданий городского приходского храма

Таблица 3

Наименование планируемого здания	Максимальная площадь, занятая зданием (учитываются внешние размеры наземной части здания), кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенная по внешним размерам здания, кв.м	Максимальное количество этажей, ед.	Максимальная этажность, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь ЗПР*, кв.м
комплекс зданий (сооружений) христианской религии - комплекс зданий городского приходского храма, в том числе:						4775
здание храма	400	264	2	1	400	
церковно-приходской дом	190	190	1	1	190	

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 ПЗЗ, таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», раздела 8 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», СП 31-103-99 и иных технических регламентов.

Число машино-мест постоянного и временного хранения принимается в соответствии с разделом 1 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

2. Положения о характеристиках объекта капитального строительства общественно-делового назначения

Характеристики планируемых зданий комплекса зданий городского приходского храма

Таблица 4

Код объекта капитального строительства	Наименование ОКС	Максимальная площадь здания, кв.м	Максимальное количество этажей, ед.	Максимальная этажность, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м.	Площадь ЗПР, кв.м
комплекс зданий (сооружений) христианской религии - комплекс зданий городского приходского храма, в том числе:						
02.05.001.004	здание христианской религии - здание храма	264	2	1	400	4775*
02.05.001.004	здание христианской религии - церковно-приходской дом	190	1	1	190	

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 ПЗЗ, таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», раздела 8 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и иных технических регламентов.

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии не превышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 3 и № 4, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделами 1, 8.1 статьи 20 ПЗЗ и требований СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования».

3. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной инфраструктуры

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

Водоснабжение

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

2. Для проверки пропускной способности существующих сетей водоснабжения необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и при необходимости переложить участки сетей водоснабжения с недостаточной пропускной способностью.

3. Противопожарные мероприятия: система пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты.

Водоотведение

Хозяйственно-бытовая канализация

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям водоотведения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.
2. Режим водоотведения – круглосуточный.
3. Для проверки пропускной способности существующих сетей хозяйственно-бытовой канализации необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и, при необходимости, переложить участки сетей хозяйственно-бытовой канализации с недостаточной пропускной способностью.

Ливневая канализация

Планируется размещение сетей самотечной дождевой канализации (лотки и перепускные трубы) вдоль планируемых основных и второстепенных проездов.

Теплоснабжение

Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям теплоснабжения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

Электроснабжение

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

4. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности человека объектов транспортной инфраструктуры

Планируется размещение второстепенных проездов в границах ЗПР комплекса зданий приходского храма.

Планируемые параметры второстепенных проездов приняты в соответствии с таблицей 11.6 СП 42.13330.2016 и СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

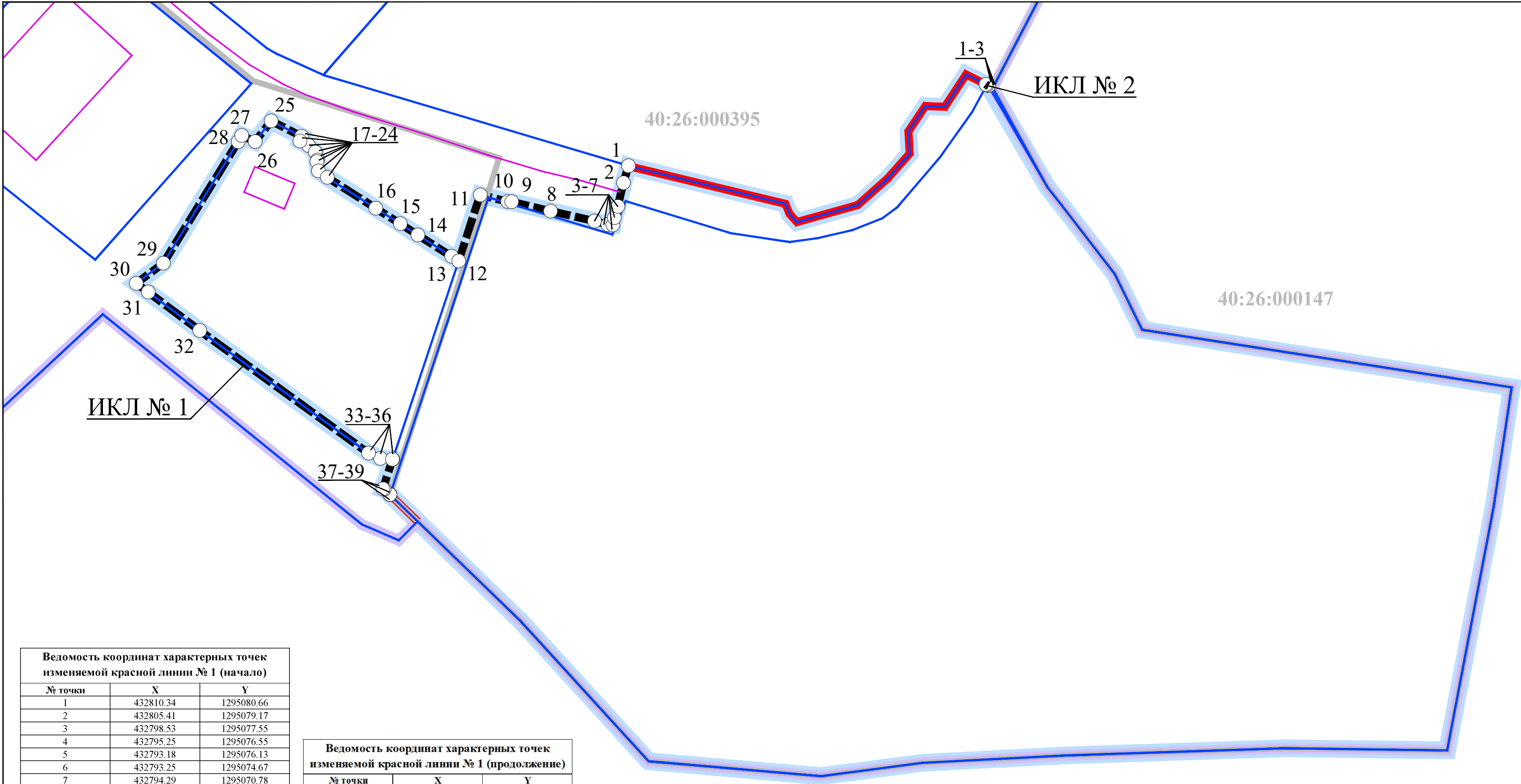
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ.

Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС общественно - делового назначения, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для его обслуживания представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ ОКС на чертежах ППТ и (или) наименование ОКС	Очередность планируемого развития территории	Этапы архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС в составе очереди планируемого развития территории	Максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС
1	2	3	4

1	2	3	4
комплекс зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) - комплекс зданий городского приходского храма, в составе планируемого здания храма, планируемого церковно-приходского дома и существующего здания церкви Георгия Победоносца и Димитрия Солунского в Анненках	первая очередь развития территории	архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	до 2035 г.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:
 - границы и номера кадастровых кварталов
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы особо охраняемой природной территории

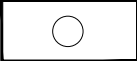
Существующие красные линии:



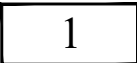
Изменяемые красные линии:



Характерные точки изменяемых красных линий:



Номера характерных точек изменяемых красных линий:

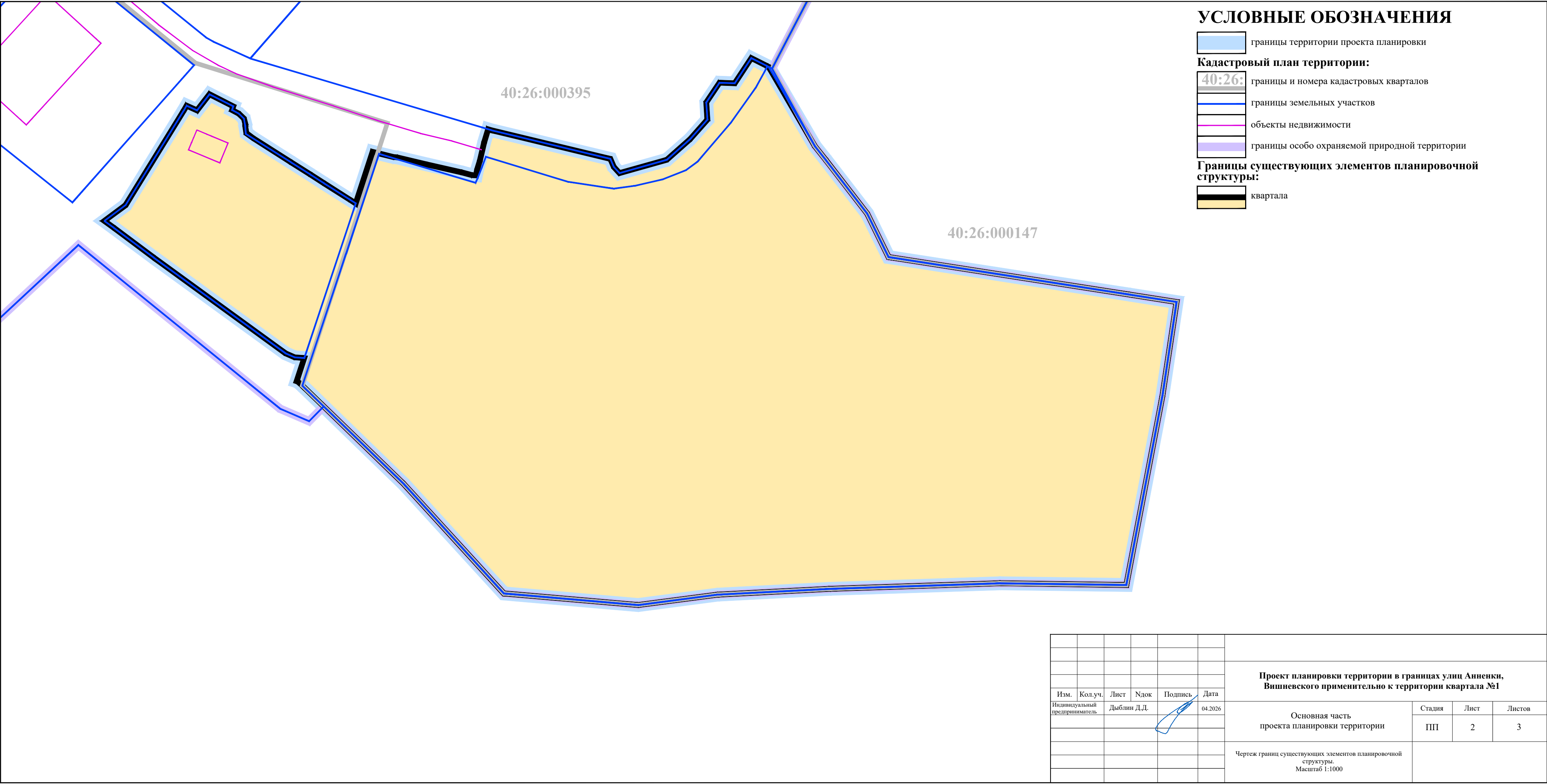


Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 2		
№ точки	X	Y
1	432833.96	1295184.41
2	432833.76	1295184.69
3	432833.58	1295185.14

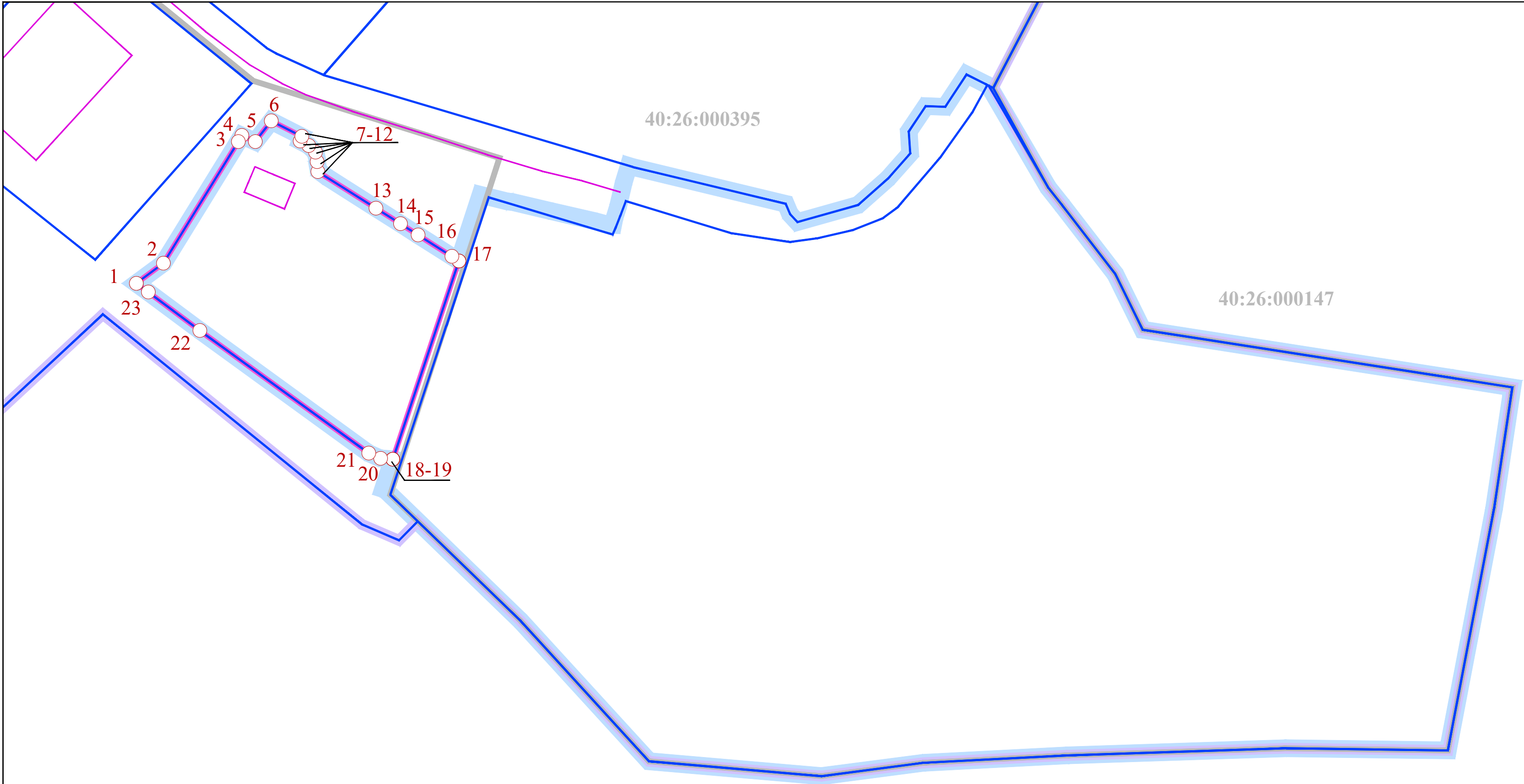
Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 1 (начало)		
№ точки	X	Y
1	432810.34	1295080.66
2	432805.41	1295079.17
3	432798.53	1295077.55
4	432795.25	1295076.55
5	432793.18	1295076.13
6	432793.25	1295074.67
7	432794.29	1295070.78
8	432797.19	1295058.03
9	432799.89	1295046.72
10	432799.95	1295045.57
11	432801.91	1295037.62
12	432782.71	1295031.36
13	432784.03	1295029.30
14	432790.25	1295019.49
15	432793.51	1295014.41
16	432798.03	1295007.27
17	432806.99	1294993.20
18	432808.87	1294990.62
19	432811.54	1294990.19
20	432812.02	1294990.30
21	432814.31	1294989.72
22	432816.19	1294987.77
23	432817.51	1294985.28

Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 1 (продолжение)		
№ точки	X	Y
24	432818.87	1294985.75
25	432823.38	1294976.90
26	432817.37	1294972.25
27	432819.12	1294968.36
28	432817.36	1294967.33
29	432782.04	1294945.59
30	432776.21	1294937.72
31	432773.68	1294941.20
32	432762.52	1294956.15
33	432726.90	1295005.18
34	432725.40	1295008.62
35	432725.15	1295012.12
36	432725.14	1295012.17
37	432716.52	1295009.35
38	432716.39	1295009.73
39	432714.87	1295011.44

						Проект планировки территории в границах улиц Анненки, Вишневого применительно к территории квартала №1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			04.2026		ПП	1	3
						Чертеж красных линий. Масштаб 1:1000			



						Проект планировки территории в границах улиц Анненки, Вишневого применительно к территории квартала №1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			04.2026		ПП	2	3
						Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000			



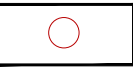
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:
 - 40:26: границы и номера кадастровых кварталов
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы особо охраняемой природной территории

Границы зоны планируемого размещения ОКС:

- комплекса здания (сооружения) христианской религии (код 02.05.001.004)

Характерные точки границ зоны планируемого размещения ОКС:



Номера характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС:

1

* ОКС - объект капитального строительства

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1		
№ точки	X	Y
1	432776.21	1294937.72
2	432782.04	1294945.59
3	432817.36	1294967.33
4	432819.12	1294968.36
5	432817.37	1294972.25
6	432823.38	1294976.90
7	432818.87	1294985.75
8	432817.51	1294985.28
9	432816.19	1294987.77
10	432814.31	1294989.72
11	432811.54	1294990.19
12	432808.64	1294990.40
13	432798.03	1295007.27
14	432793.51	1295014.41
15	432790.25	1295019.49
16	432784.03	1295029.30
17	432782.71	1295031.36
18	432725.14	1295012.17
19	432725.15	1295012.12
20	432725.40	1295008.62
21	432726.90	1295005.18
22	432762.52	1294956.15
23	432773.68	1294941.20
S= 4775 кв. м		

						Проект планировки территории в границах улиц Анненки, Вишневского применительно к территории квартала №1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			04.2026		ПП	3	3
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Масштаб 1:1000			