Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич

Инв. № 32/к от 14.04.2026

Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории, ограниченной ул. Генерала Попова, ул. Заречной, Правобережным пр-дом

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 ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА 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. 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 территориальными зонами в составе Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области на территории проектирования установлены:

- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-2.
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-5.
- Зона размещения объектов общественного назначения О-1.
- Зона размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры Т-3.
- Зона, занятая кладбищами и крематориями С-1.

В статье 20 раздела 1 Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общие для всех территориальных зон.

В статье 20 раздела 3.2 Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2.

В статье 20 раздела 6.2 Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-5.

В статье 20 раздела 7.2 Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-1.

В статье 20 раздела 24.2 Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-3.

В статье 20 раздела 27.2 Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-1.

Нормативные показатели плотности застройки производственной функциональной зоны, установленные «СП 42.13330.2026. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», приведенные для участка функциональной зоны составляют:

- коэффициент застройки – 0,6;
- коэффициент плотности застройки – 1,8.

Границы производственной функциональной зоны совпадают с границами

земельного участка с кадастровым номером 40:26:000378:18, площадью 8725 кв.м.

Общая площадь застройки зданий и сооружений ориентировочно составит 804 кв.м.

Общая площадь наземных этажей по внешним размерам зданий и сооружений ориентировочно составит 804 кв.м.

Расчетные показатели плотности застройки производственной функциональной зоны, на территории которого осуществляется реконструкция АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа составят:

- коэффициент застройки – 0,09;
- коэффициент плотности застройки – 0,09.

1.2. Положение о параметрах застройки территории

На территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по внесении изменений в проект планировки территории расположены:

- 26 индивидуальных жилых домов;
- два малоэтажных многоквартирных жилых дома;
- жилой дом блокированной застройки;
- здание магазина;
- 60 хозяйственных построек населения;
- АЗС № 23;
- здание мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей;
- здание склада;
- ТП 10/0,4 кВ;
- ГРПШ;
- очистные сооружения для ливневых стоков.

На момент проектирования на территории АЗК действует участок по заправке легковых и грузовых автомобилей жидким моторным топливом.

В состав действующего участка АЗК входят следующие здания и сооружения:

- здание операторной с магазином;
- навес на 2 двухпостовых ТРК ЖМТ;
- ОЗО на 2 ТРК;
- ДЭС – демонтаж, монтаж на новом месте;
- резервуарный парк жидкого топлива;
- площадка АЦ;
- очистные сооружения для промливневых стоков;
- емкость для сбора хозяйственно-бытовых стоков – демонтаж;
- КТП № 160;
- информационная стела;
- пост подкачки шин, пылесос, вода – демонтаж, монтаж на новом месте;
- пожарные резервуары – демонтаж;
- склад инвентаря – демонтаж, монтаж на новом месте;
- площадка для контейнеров ТКО – демонтаж, монтаж на новом месте;
- информационные указатели.

В объеме реконструкции АЗК № 23 предусматривается организация участка реализации КПГ дополнительно к существующему комплексу заправки транспортных средств ЖМТ.

Участок КПГ предназначен для отпуска его потребителям с газобаллонными автомобилями.

Производительность участка реализации КПГ – до 500 заправок в сутки. Участок КПГ предназначен для отпуска его потребителям с газобаллонными автомобилями. Производительность участка реализации КПГ – 450 заправок в сутки.

ППТ в рамках реконструкции АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа в границах участка МТАЗК предусмотрено расположение следующих сооружений:

- раздаточные колонки КПГ 2 шт;

- навес на 2 ГРК;
- наружные технологические установки с КПГ, в том числе:
- блок входных кранов;
- технологический моноблок компримирования природного газа;
- блок аккумуляторов газа;
- эстакада трубопроводная;
- площадка высадки пассажиров;
- площадка посадки пассажиров с навесом;
- опора освещения с молниеприемником;
- молниеприемник;
- опора освещения;
- ДЭС КПГ;
- блочно-модульное здание для персонала;
- противопожарные резервуары;
- площадка для зарядки автомобилей;
- защитный экран.

Перечень объектов капитального строительства

Таблица 1

Наименование ОКС	**Количество ОКС**			
	Подлежащие сносу	**Сохраняемые**	**Планируемые**	**Сохраняемые и планируемые**
индивидуальные жилые дома	-	26	-	26
малоэтажные многоквартирные жилые дома	-	2	-	2
жилой дом блокированной застройки	-	1	-	1
здание магазина	-	1	-	1
хозяйственные постройки населения	-	60	-	60
здание мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей	-	1	-	1
здание склада	-	1	-	1
ТП 10/0,4 кВ	-	1	-	1
ГРПШ	-	1	-	1
очистные сооружения для ливневых стоков	-	1	-	1

Проектом планировки территории (далее - ППТ) ранее были установлены границы существующих элементов планировочной структуры в границах территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в ППТ:

1. квартала;
2. улично-дорожной сети;
3. территории общего пользования.

Ранее установленные границы планировочных элементов сохранены.

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта планировки площадью 112002 кв.м

Таблица 2

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал	99557
улично-дорожная сеть	10998
территории общего пользования	1447

1.2.1. Параметры реконструируемой АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа

ППТ определены параметры реконструируемой АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа (далее – МТАЗК) (код 04.01.003.002), площадь ее зон планируемого размещения (далее - ЗПР) с соблюдением установленных Правила землепользования и застройки городского округа города Калуги Калужской области предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (далее - ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - ОКС), расположенных в зоне Т-3 и установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общих для всех территориальных зон в статье 20 раздела 1 ПЗЗ.

Параметры реконструируемой АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа

Таблица 3

Наименование	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенной по внешним размерам зданий/сооружений после реконструкции*, кв.м	Максимальное количество этажей зданий/сооружений, ед.	Максимальная этажность зданий/сооружений, ед.	Максимальная общая площадь застройки зданий/сооружений**, кв.м	Площадь ЗПР кв.м
Комплекс зданий и сооружений многотопливной автозаправочной станции	804	1	1	1148[1]	8725

*****применяется для определения коэффициента плотности застройки в соответствии с приложением Б «СП 42.13330.2026. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

******применяется для определения коэффициента застройки в соответствии с приложением Б «СП 42.13330.2026. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

[1] В соответствии с Приложением А СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»)

2. Положения о характеристиках объекта капитального строительства, относящегося к объектам дорожного сервиса

Характеристики реконструируемой АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа

Таблица 4

Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная общая площадь ОКС, кв.м	Максимальная общая площадь застройки ОКС, кв.м	Максимальное количество этажей ОКС, ед.	Максимальная этажность ОКСед.	Площадь ЗПР, кв.м
04.01.003.002	Сооружение многотопливной АЗС - комплекс зданий и сооружений многотопливной автозаправочной станции[1]	1148	1148[2]	1	1	8725

[1]реконструкция АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа возможна при условии обоснования мероприятий по сокращению противопожарного разрыва от модуля КПГ до мест стоянки автотранспорта многоквартирного дома в Специальных технических условиях (разрабатываются специализированной организацией, согласовываются в МЧС). Компенсирующие мероприятия (противопожарная стена, дренчерная система, усиление систем автоматизации или их совокупность) необходимо предусмотреть в архитектурно-строительном проекте.

[2] в соответствии с Приложением А «СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»)»

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии не превышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 5 и № 6, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделами 1, 24.2 статьи 20 ПЗЗ.

3. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого и 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.

В соответствии с технологией производства проектом в границах ЗПР МТАЗК предусмотрено устройство технологических трубопроводов газотранспортной системы КПГ,

сетей ливневой канализации, сетей пожаротушения, электроснабжения, автоматизации, сетей связи.

Технологические трубопроводы прокладываются надземно на опорах. При пересечении автодороги трубопроводы прокладываются на высоте не менее 5 м от поверхности дорожного полотна до низа опорных металлоконструкций трубопроводов.

Сети связи, автоматики, электрические, безопасности прокладываются подземно в одном кабельном канале на разных глубинах.

Проектом предусматривается установка водоотводного лотка на выезде с решетками повышенной прочности для дорог с интенсивным движением. Далее стоки через дождеприемный колодец подаются на проектируемые очистные сооружения ливневых стоков. Дополнительных дождеприемных решеток не предусматривается.

Противопожарное водоснабжение существующей АЗК предусмотрено от 2-х проектируемых подземных противопожарных резервуаров (горизонтальных,

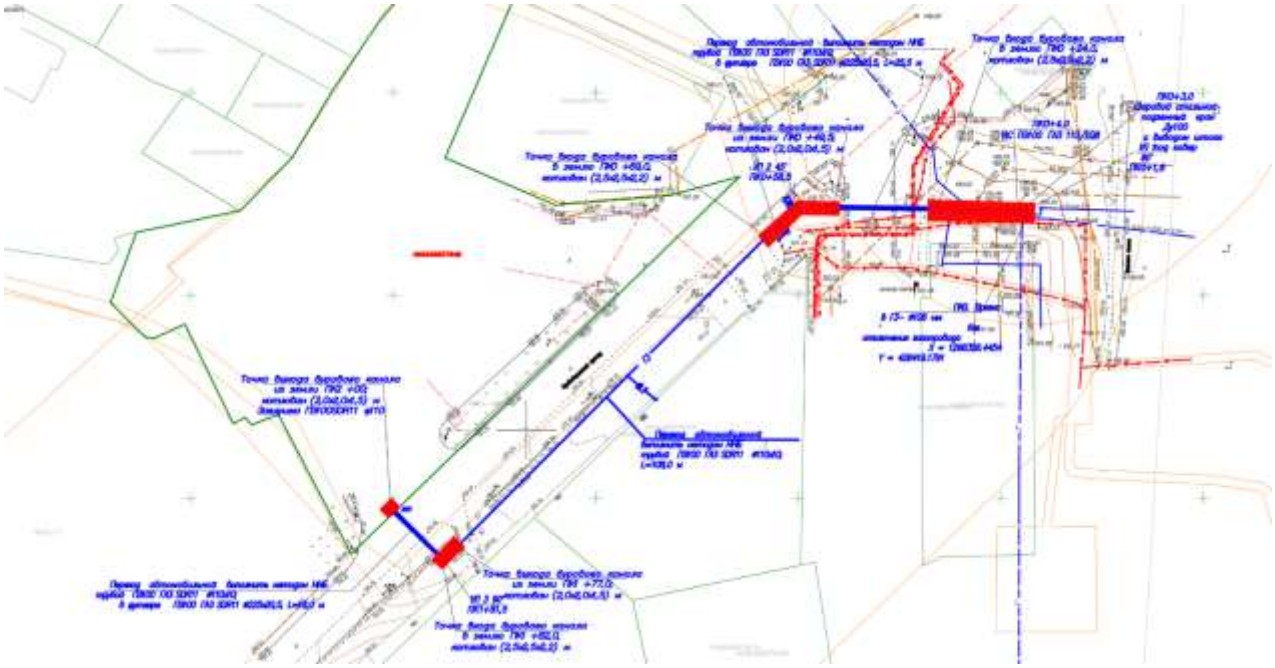
цилиндрических) объемом 100 м 3 каждый, расположенных в границах участка АЗК.

Забор воды из пожарных резервуаров предусматривается через проектируемый приемный колодец с задвижкой. Источник для заполнения резервуаров – привозная техническая вода.

Способ прокладки проектируемых инженерных сетей – подземный, надземный.

Инженерное обеспечение существующих зданий и сооружений АЗК предусмотрено по существующим системам водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

На территории улично-дорожной сети вдоль Правобережного проезда планируется размещение газопровода высокого давления.



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

На территории проектирования не планируется размещение улиц и основных проездов.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ.

На первую очередь планируемого развития территории, включающий один этап архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции ОКС производственного назначения планируется реконструкции АЗС № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа с максимальным сроком осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции ОКС составляющим 6 лет (до конца 2032 г.).

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

границы территории проекта планировки

Кадастровый план территории:

40:26 границы и номера кадастровых кварталов

границы земельных участков

объекты недвижимости

границы зон с особыми условиями использования

границы территориальных зон

Существующие красные линии:

Устанавливаемая красная линия:

Отменяемая красная линия:

Характерные точки устанавливаемой красной линии:

Номера характерных точек устанавливаемой красной линии:

1

Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии № 1

№ точки	X	Y
1	428415.48	1298136.67
2	428398.19	1298130.28
3	428392.31	1298136.11

40:26:000375

40:26:000379

40:26:000378

УКЛ № 1

1

2

3

ул. Заречная

пр. Правобережный

ул. Генерала Попова

Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			03.2026

Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории, ограниченной ул.Генерала Попова, ул.Заречной, Правобережным пр-дом

Основная часть проекта планировки территории

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	3

Чертеж красных линий.
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 зон с особыми условиями использования

границы территориальных зон

Границы существующих элементов планировочной структуры:

кварталов

улично-дорожной сети

территории общего пользования

40:26:000379

40:26:000375

40:26:000378

ул. Заречная

пр. Правобережный

ул. Генерала Попова

Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок	Подпись	Дата	**Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории, ограниченной ул.Генерала Попова, ул.Заречной, Правобережным пр-дом**
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			03.2026	Основная часть проекта планировки территории

Стадия	Лист	Листов
ПП	2	3

Границы 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 зон с особыми условиями использования

границы территориальных зон

Границы зоны планируемого размещения (реконструкции) объекта капитального строительства:

автозаправочной станции № 23 в МТАЗК с участком реализации компримированного природного газа *

Внешняя (подводящая) сеть:

сети газопровода среднего давления

Границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры (внешней (подводящей) сети):

сети газопровода среднего давления

* Координаты характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства соответствуют координатам точек границ земельного участка с кадастровым номером 40:26:000378:18.

40:26:000379

40:26:000375

40:26:000378

ул. Заречная

пр. Правобережный

ул. Генерала Попова

						Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории, ограниченной ул.Генерала Попова, ул.Заречной, Правобережным пр-дом
Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок	Подпись	Дата	
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			03.2026	Основная часть проекта планировки территории
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Масштаб 1:1000

Стадия	Лист	Листов
ПП	3	3