

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. 17/к от 03.12.2025

**Проект планировки территории
в районе улиц Тепличная,
Дорожная, Новая применительно к
территории квартала третьей
очереди развития территории и
территории общего пользования –
благоустройства территории
(бульвара)**

**Основная часть
проекта планировки территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2025 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 ЖИЛОГО 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» подготовка проекта по внесению изменений в проект планировки территории осуществлена применительно к территориальной зоне Ж-3 Зоны жилой застройки смешанной этажности.

Планируется размещение многоквартирных домов и общественных зданий в границах территориальной зоны Ж-3 Зоны жилой застройки смешанной этажности. Территориальная зона Ж-3 Зона жилой застройки смешанной этажности предназначена для застройки жилыми домами различной этажности, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам. В зоне Ж-3 определены территории, подлежащие комплексному и устойчивому развитию. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности таких территорий объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга».

Основные виды разрешенного использования:

- соответствуют основным видам разрешенного использования, установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Условно разрешенные виды использования:

- соответствуют условно разрешенным видам использования, установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3, соответствуют установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Проектом планировки застроенной территории планируется размещение многоэтажных жилых домов и приняты:

- основные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны Ж-1;

- условно разрешенные виды использования, соответствующие условно разрешенным видам использования, установленным для зоны Ж-1;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3, проектом планировки приняты в соответствии с установленными для зоны Ж-1.

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 2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1 Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами.

В статье 20, разделе 4 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-3 Зона жилой застройки смешанной этажности.

При определении параметров планируемого объекта капитального строительства соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные СП 42.13330.2016.

Показатели плотности застройки кварталов жилой функциональной зоны и жилой территориальной зоны «зона застройки многоквартирными многоквартирными домами» СП 42.13330.2016 не могут превышать:

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

Проектом планировки территории определены кварталы жилой застройки, на территории которых строительство жилых домов планируется осуществить при комплексном развитии жилой застройки.

При комплексном развитии жилой и нежилой застройки, а также при размещении жилой застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1500 м от станций скоростного внеуличного транспорта коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки в пределах территории допускается увеличивать до 0,6 и 1,6 соответственно.

Расчетные показатели плотности застройки кварталов жилой территориальной зоны «Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами»

Таблица 1

Номера зданий, строений и сооружений или наименование на чертеже	Площадь, занятая под зданиями и сооружениями и, кв.м	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений, определенная по внешним размерам зданий, кв.м	Площадь квартала, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
строющийся на основании разрешения на строительство от 18.11.2025 №40-26-104-25 с изменениями № 1 многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения № 3 Здание кафе	3586	25677	15884	0,2	1,6

Квартал, на территории которого планируется завершить строительство на основании разрешения на строительство от 18.11.2025 № 40-26-104-25 с изменениями № 1 многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения

№ 3 и осуществить строительство здания кафе при комплексном развитии жилой застройки.
Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016.

1.2 Положение о параметрах застройки территории

На территории проектирования расположены строящийся на основании разрешения на строительство от 18.11.2025 № 40-26-104-25 с изменениями № 1 многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения № 3 (код 01.02.001.004) (далее - МКД) и линейные объекты инженерной инфраструктуры.

В границах ППТ планируется размещение здания кафе (код. 01.04.003.001).

Перечень объектов капитального строительства

Таблица 2

Наименование ОКС	Количество ОКС			
	Сохраняемые	Строящийся	Планируемое	Строящийся и планируемое
строящийся на основании разрешения на строительство от 18.11.2025 № 40-26-104-25 с изменениями № 1 многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения № 3 (код 01.02.001.004)	-	1	-	1
здания кафе (код. 01.04.003.001)	-	-	1	1

При внесении изменений в проект планировки территории уточнены ранее установленные границы элементов планировочной структуры:

- квартала;
- территории, предназначенной для размещения линейного объекта.
- территории, занятой линейным объектом.

При внесении изменений в проект планировки территории отменены ранее установленные границы планируемого элемента планировочной структуры - территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети.

При внесении изменений в проект планировки территории установлены границы планируемых элементов планировочной структуры:

- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети.

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта по внесению изменений в ППТ площадью 36793 кв.м

Таблица 3

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
1	2
квартал	15884
улично-дорожная сеть	635

1	2
территория общего пользования	20274
территория, предназначенная для размещения линейного объекта и территория, занятая линейным объектом	10000 (ориентировочная общая площадь всех элементов)

1.2.1. Параметры строящегося МКД №4 (код 01.02.001.004)

ППТ определены параметры строящегося МКД (код. 01.02.001.004) и его зоны планируемого размещения (далее – ЗПР) с соблюдением требований установленных статьей 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее - ПЗЗ) и в соответствии с РНС от 18.11.2025 № 40-26-104-2025 с изменениями № 1.

Параметры строящегося МКД и ЗПР МКД

Таблица 4

№ МКД на чертежах ППТ	Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД), кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенной по внешним размерам здания, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м.	Площадь ЗПР и территорий озеленения и благоустройства этапов строительства МКД кв.м
З ¹ , в том числе:	3248,95 ²	25340	секция БС1 – 8эт. секция БС2 – 9 эт. секция БС3 – 8 эт. секция БС4 – 10 эт. секция БС5 – 9 эт. секция БС6 – 9 эт.	секция БС1 – 7эт. секция БС2 – 8 эт. секция БС3 – 7 эт. секция БС4 – 9 эт. секция БС5 – 8 эт. секция БС6 – 8 эт.	3248,95 ²	14 954,0*, в том числе:
1этап ¹ секции БС1, БС2, БС3	1734,3 ²	12718	секция БС1 – 8эт. секция БС2 – 9 эт. секция БС3 – 8 эт.	секция БС1 – 7эт. секция БС2 – 8 эт. секция БС3 – 7 эт.	1734,3 ²	площадь территории благоустройства и озеленения 1 этапа строительства МКД - 9207,7
2 этап ¹ секции БС4, БС5, БС6	1514,65 ²	12622	секция БС4 – 10 эт. секция БС5 – 9 эт. секция БС6 – 9 эт.	секция БС4 – 9 эт. секция БС5 – 8 эт. секция БС6 – 8 эт.	1514,65 ²	площадь территории благоустройства и озеленения 2 этапа строительства МКД- 2497,35

*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.

¹ строится на основании РНС от 18.11.2025 № 40-26-104-2025 с изменениями № 1

² в соответствии с РНС от 18.11.2025 № 40-26-104-2025 с изменениями № 1

Число машино-мест постоянного и временного хранения принимается в соответствии с разделом 1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Площадь придомовых площадок многоквартирного дома различного назначения и территории озеленения принимается по нормам расчета площади придомовых площадок различного назначения в соответствии с разделом 1.1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

1.2.2. Параметры планируемого здания кафе (код 01.04.003.001)

ППТ определены параметры планируемого здания кафе (код. 01.04.003.001) и его ЗПР с соблюдением требований, установленных статьей 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры планируемого здания кафе ЗПР здания кафе

Таблица 5

Максимальная площадь, занятая зданием (учитываются внешние размеры наземной части здания), кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенной по внешним размерам здания, кв.м	Максимальное количество этажей, ед.	Максимальная этажность, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь ЗПР, кв.м
337	337	1	1	337	930*

*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.

Число машино-мест постоянного и временного хранения принимается в соответствии с разделом 1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

1.2.3. Параметры (площадь) территорий благоустройства и площадок для занятий спортом, планируемым к размещению

Минимальную площадь территорий благоустройства и площадок для занятий спортом на территории незастроенного квартала или квартала, застроенного не более чем на 30 % от площади его территории, на земельном участке, образуемом участке с видами разрешенного использования «благоустройство территории» и «площадки для занятий спортом» или зоне планируемого размещения элементов благоустройства территории и (или) площадок для занятий спортом, следует принимать по нормам расчета их площади исходя из общего количества квартир в жилых домах, расположенных и (или) планируемых к размещению на территории такого квартала, с учетом расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий в соответствии с разделом 1, статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»:

Таблица 6

Площадки и территория озеленения	Удельные размеры, кв.м/квартиру
Благоустройство территории, в том числе для размещения декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	0,6
Площадки для занятий спортом, в том числе для размещения площадок для занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	0,2

Расчетная площадь территорий благоустройства и площадок для занятий спортом, планируемым к размещению на территории общего пользования

Таблица 7

№ многоквартирного дома на чертежах проектом планировки территории	Количество квартир	Удельный показатель благоустройства территории, кв.м/квартиру	Расчетная площадь территории благоустройства, кв.м	Удельный показатель площади площадок для занятий спортом, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для занятий спортом, кв.м
3	264	0,6	158,4	0,2	52,8

Расчетная площадь территорий благоустройства и площадок для занятий спортом на территории общего пользования на земельном участке или образуемом земельном участке с видами разрешенного использования «благоустройство территории» и «площадки для занятий спортом» или зоне планируемого размещения элементов благоустройства территории и (или) площадок для занятий спортом составляет 4346,4 кв.м для микрорайона и 211,2 для МКД № 3.

Проектом планировки территории определены параметры (площадь) территорий благоустройства и площадок для занятий спортом, планируемых к размещению, с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции зданий детских садов, расположенных в территориальной зоне Ж-1. Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для видов разрешенного использования «благоустройство территории», «площадки для занятий спортом» устанавливаются в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга». Проектом планировки территории определены параметры (площадь) территорий благоустройства и площадок для занятий спортом, планируемых к размещению с учетом требований СП 31-115-2006. «Свод правил по проектированию и строительству. Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения».

Проектом по внесению изменений в проект планировки территории установлены границы двух территорий общего пользования – благоустройства территории (бульвара), общая площадь которых составляет 20274 кв.м. Организация благоустройства территории (бульвара) будет осуществляться поэтапно.

2. Положения о характеристиках объекта капитального строительства жилого назначения.
Характеристики строящегося МКД, приведенные в соответствии с РНС от 18.11.2025 № 40-26-104-2025 с изменениями № 1
Таблица 8

№ МКД на чертежах ППТ	Код объекта капитального строительства	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м.	Площадь ЗПР и территорий озеленения и благоустройства этапов строительства МКД, кв.м
3 ¹ , в том числе:	01.02.001.004	23817,39 ²	секция БС1 – 8эт. секция БС2 – 9 эт. секция БС3 – 8 эт. секция БС4 – 10 эт. секция БС5 – 9 эт. секция БС6 – 9 эт.	секция БС1 – 7эт. секция БС2 – 8 эт. секция БС3 – 7 эт. секция БС4 – 9 эт. секция БС5 – 8 эт. секция БС6 – 8 эт.	3248,95 ²	14 954,0*, в том числе:
1этап ¹ секции БС1, БС2, БС3		11492,04 ²	секция БС1 – 8 эт. секция БС2 – 9 эт. секция БС3 – 8 эт.	секция БС1 – 7 эт. секция БС2 – 8 эт. секция БС3 – 7 эт.	1734,3 ²	площадь территории благоустройства и озеленения 1 этапа строительства МКД-9207,7
2 этап ¹ секции БС4, БС5, БС6		12325,35 ²	секция БС4 – 10 эт. секция БС5 – 9 эт. секция БС6 – 9 эт.	секция БС4 – 9 эт. секция БС5 – 8 эт. секция БС6 – 8 эт.	1514,65 ²	площадь территории благоустройства и озеленения 2 этапа строительства МКД-2497,35

*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.

¹ строится на основании РНС от 18.11.2025 № 40-26-104-2025 с изменениями № 1

² в соответствии с РНС от 18.11.2025 № 40-26-104-2025 с изменениями № 1

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

Характеристики планируемого здания кафе ЗПР здания кафе

Таблица 9

Код объекта капитального строительства	Максимальная площадь здания, кв.м	Максимальное количество этажей, ед.	Максимальная этажность, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м.	Площадь ЗПР, кв.м
01.04.003.001	337	1	1	337	930*

*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 № 5 и № 7, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделами 1, 2.2 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

4. 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.

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. Планируется демонтаж недействующей сети водоснабжения и сети промышленного водопровода.

3. Для водоснабжения планируемой застройки - жилого и общественного зданий, расположенных в границах проектирования, предусмотрено размещение водопроводных сетей.

4. 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.

5. 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. Система водоотведения общесплавная.
4. Планируется демонтаж сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации, расположенных на территории зон планируемого размещения ОКС, в связи с изменением их местоположения.
5. Планируется размещение сетей водоотведения.
6. 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

1. Демонтаж сети дренажа на территории проекта планировки.
2. Планируется размещение сетей самотечной дождевой канализации (лотки и перепускные трубы) вдоль планируемых основных и второстепенных проездов.

Теплоснабжение

1. Планируется отопление жилого дома от блокмодульной крышной котельной (при условии получения специальных технических условий) и поквартирное отопление от системы центрального теплоснабжения.

Газоснабжение

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям газоснабжения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.
2. Планируется размещение сетей газоснабжения.
3. Планируется демонтаж сетей газоснабжения.

Электроснабжение

1. Демонтаж и (или) реконструкция силовых кабелей 0,4 кВ, 6 кВ, 10 кВ и ВЛ 0,4 кВ, расположенных на территории ЗПР МКД, в связи с изменением их местоположения.
2. Размещение силовых кабелей 0,4 кВ, 6 кВ, 10 кВ.
3. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

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

Планируется размещение (строительство) основных и второстепенных проездов с парковочными карманами и организацией разворотных площадок проездов. Категория и параметры планируемого проезда принимается в соответствии с СП 42.13330.2016 таблицей 11.6.

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

Для определения уровня потребности в учреждениях системы социальной инфраструктуры и предполагаемой возможности обеспечения потребности жителей

строящегося МКД в учреждениях системы социальной инфраструктуры определена расчетная численность жителей планируемых жилых домов с применением формулы заселения жилого дома и квартир, установленной в таблице 5.1 СП 42.13330.2016 для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта, относящегося к стандартному жилью:

- $k = N_{\text{ж}}$;
- k - общее число жилых комнат в квартире или доме;
- $N_{\text{ж}}$ - численность проживающих людей.

Общее количество квартир в строящемся МКД составляет 264 единиц, общее ориентировочное количество жилых комнат 422 единиц.

Общая ориентировочная расчетная численность населения в строящемся МКД может составить 422 человек.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения
(объектах социальной инфраструктуры) планируемых МКД для расчетной численности 422 человек**

Таблица 10

№	Наименование объекта	Норматив			Расчетная потребность для расчетной численности 422 человек	Обеспечение потребности для расчетной численности 422 человек
		Ед. измерения	Норма на 1000 человек	Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	Дошкольная образовательная организация	мест	58	500 (пешеходная)	24	планируется размещение зданий детских садов на 210 мест и 220 мест на территории соседних кварталов
2	Общеобразовательная организация	мест	165	800 (пешеходная)	70	планируется размещение общеобразовательной школы на 1505 мест на территории соседних кварталов
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м общей площади	70-80	500 (пешеходная)	30-34	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседних кварталах и планируется размещение торгово-развлекательного центра и спортивного комплекса в соседнем квартале
4	Физкультурно-спортивные центры жилых районов, в том числе:			500 (пешеходная)		встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в
	Спортивные залы общего пользования	кв.м площади пола	60-80		26-34	

	Бассейны крытые и открытые общего пользования	кв.м зеркала воды	20-25		8-11	соседних кварталах и планируется размещение торгово-развлекательного центра и спортивного комплекса в соседнем квартале
5	Поликлиники и их филиалы, в том числе			1000 (пешеходная), 30 мин (с использованием транспорта)		планируемые здание амбулаторно-поликлинических учреждения (поликлиники) на 770 посещений в смену и здание многофункционального медицинского центра в соседних кварталах
	Поликлиниках для взрослых ¹	1 объект на 50 тыс.	1 объект на 50 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин (с использованием транспорта)	численность населения меньше 50 тыс.	планируемые здание амбулаторно-поликлинических учреждения (поликлиники) на 770 посещений в смену и здание многофункционального медицинского центра в соседних кварталах
	Детская поликлиника	1 объект на 30 тыс.	1 объект на 30 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин (с использованием транспорта)	численность населения меньше 30 тыс.	планируемые здание амбулаторно-поликлинических учреждения (поликлиники) на 770 посещений в смену и здание многофункционального медицинского центра в соседних кварталах
7	Помещения для культурно-массовой и воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв.м площади пола	50-60	500 (пешеходная)	21-26	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
8	Клубы	посетительское место	80	не нормируется	34	встроенные общественные помещения с гибким

						функциональным назначением МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
9	Магазины (предприятия торговли)	кв.м торговой площади	280	500 (пешеходная)	118	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением планируемого МКД и МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
6	Рыночные комплексы	кв.м торговой площади	24-40	500 (пешеходная)	10-17	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением планируемого МКД и МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
8	Предприятия общественного питания	место	40	500 (пешеходная)	17	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением планируемого МКД и МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	9	500 (пешеходная)	4	встроенные общественные помещения с гибким функциональным назначением планируемого МКД и МКД, расположенные или планируемые к размещению в соседнем квартале

¹Проектную мощность амбулаторно-поликлинических организаций (в том числе диспансеров без стационаров) определяют заданием на проектирование и рассчитывают, как сумму пропускной способности всех кабинетов врачебного приема. Для определения проектной мощности среднюю пропускную способность

одного кабинета врачебного приема в территориальных поликлиниках для взрослых принимают равной 18 посещениям в смену, для детей - 14, в консультативных поликлиниках и диагностических центрах для взрослых - 12 посещений в смену, для детей - 9 посещений в смену. «СП 158.13330.2014. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования».

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

Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы и максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов представлены в таблице 11.

Таблица 11

№ 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
завершение строительства МКД № 3 на основании РНС от 18.11.2025 № 40-26-104- 2025 с изменениями № 1, объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимые для его обслуживания	третья очередь развития территории	архитектурно- строительное проектирование и строительство ОКС в составе третьей очереди планируемого развития территории осуществляется в два этапа	19.01.2028 г. ¹
здание кафе	двадцать восьмая очередь развития территории	архитектурно- строительное проектирование и строительство ОКС в составе двадцать восьмой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап.	2049 г.

¹ в соответствии с РНС от 18.11.2025 № 40-26-104-2025 с изменениями № 1

Организация благоустройства территории (бульвара) будет осуществляться поэтапно до 2049 г. включительно.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Кадастровый план территории:

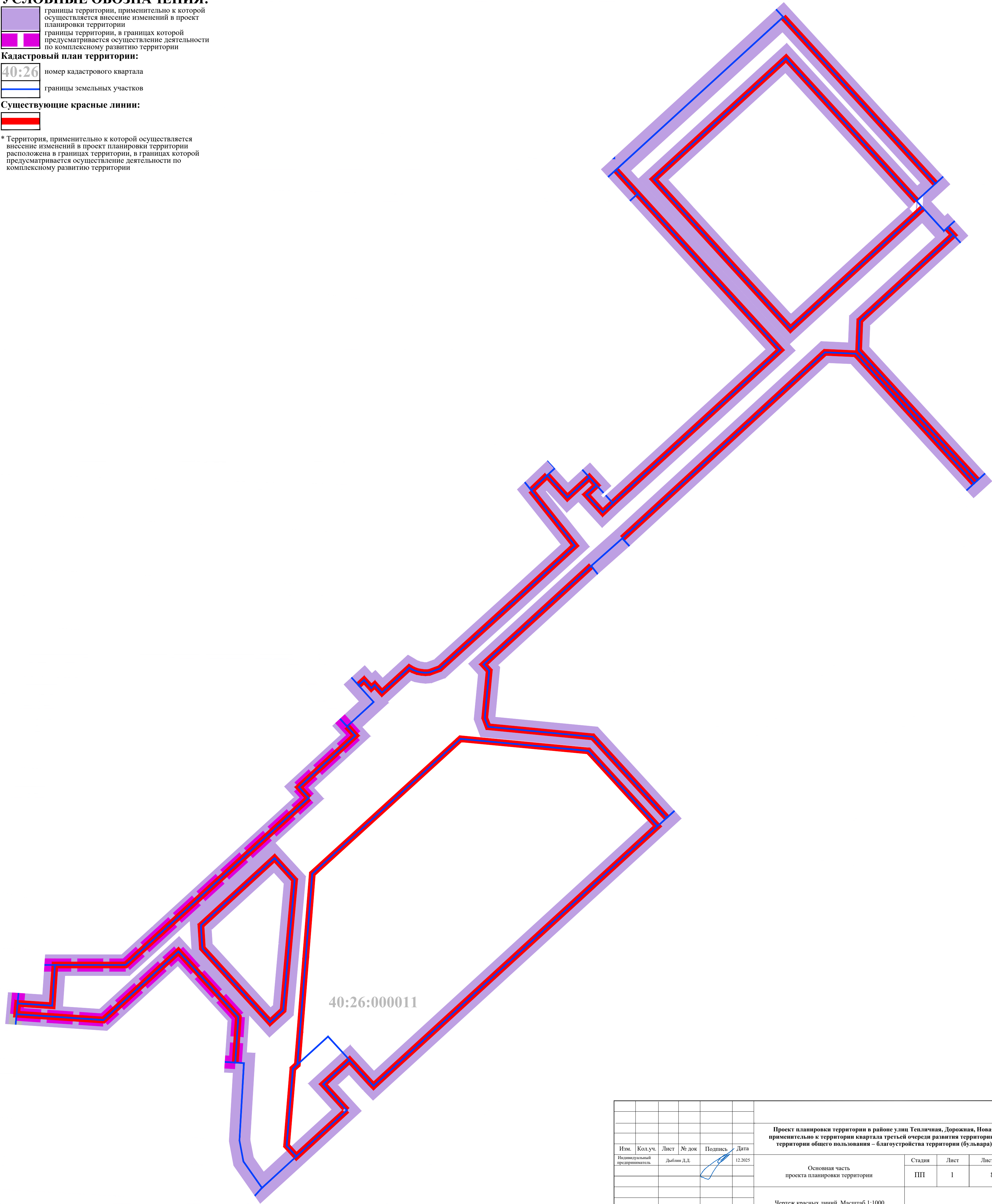
- 40:26

номер кадастрового квартала
- границы земельных участков

Существующие красные линии:



* Территория, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположена в границах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



						Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата					
Индивидуальный предприниматель		Дыбани Д.Д.			12.2025	Основная часть проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов
								ПП	1	8
						Чертеж красных линий. Масштаб 1:1000				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Кадастровый план территории:

- 40:26

номер кадастрового квартала
- границы земельных участков

Границы существующих элементов планировочной структуры:

- территории, занятой линейным объектом

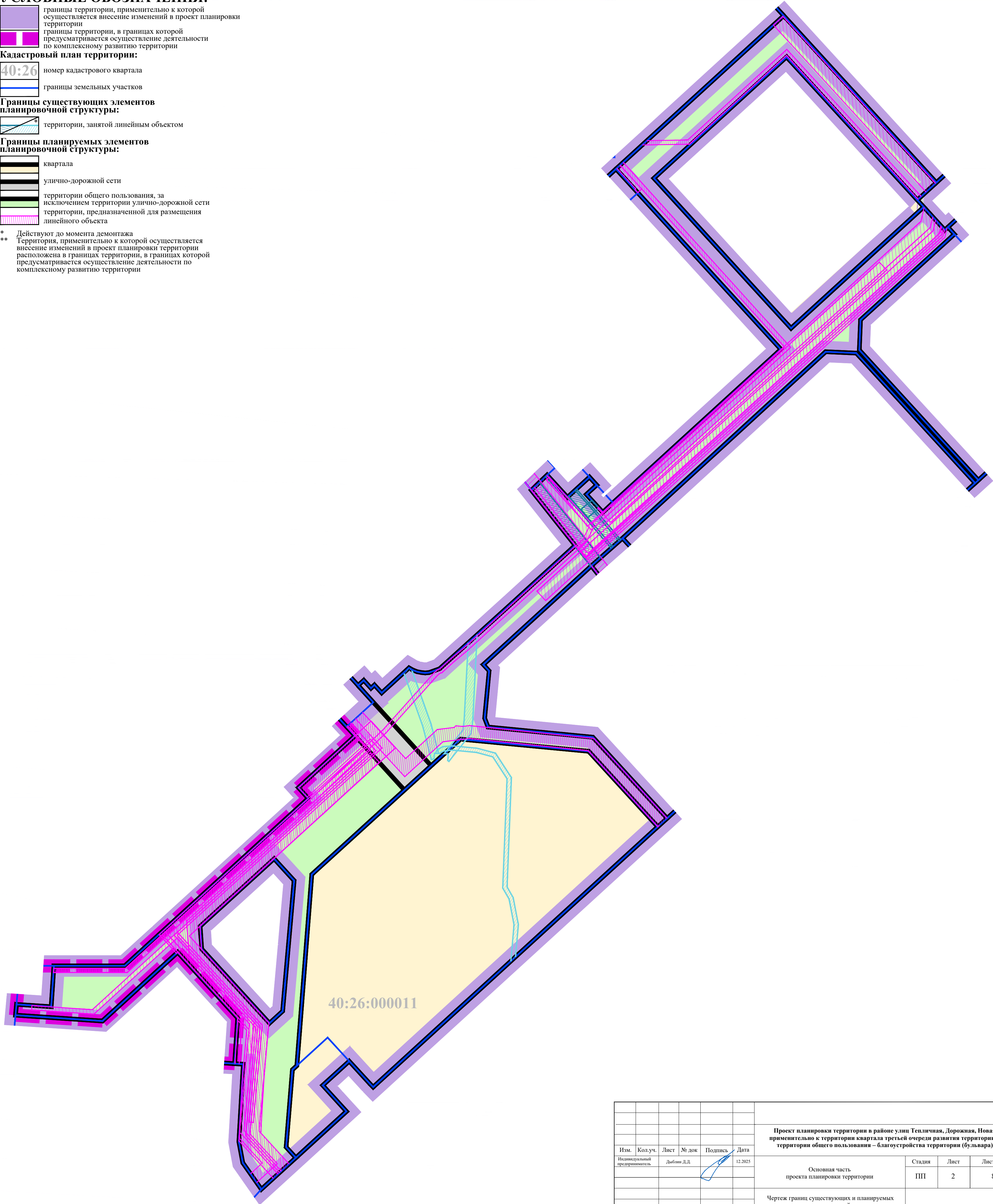
Границы планируемых элементов планировочной структуры:

- квартала
- улично-дорожной сети
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети
- территории, предназначенной для размещения линейного объекта

- *

Действуют до момента демонтажа
- **

Территория, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположена в границах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



							Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель			Дыбани Д.Д.		12.2025			ПП	2	8
						Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000				

	границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
	границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории
	номер многоквартирного жилого дома согласно чертежу "Вариант планировочного решения застройки территории" в соответствии с проектом планировки территории"

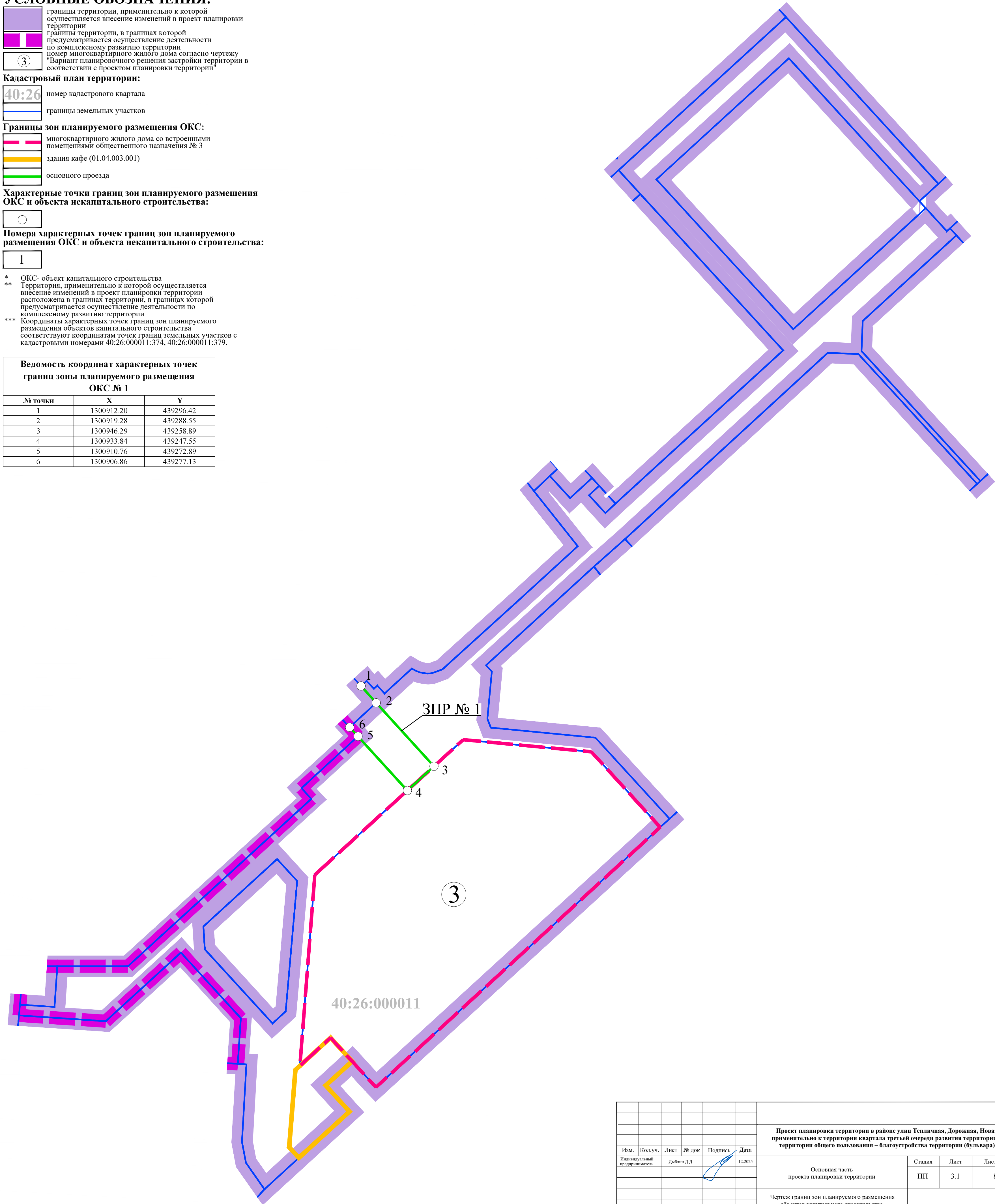
40:26 номер кадастрового квартала
 границы земельных участков

	многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения № 3
	здания кафе (01.04.003.001)
	основного проезда

1

*** Координаты характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства соответствуют координатам точек границ земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000011:374, 40:26:000011:379.

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1		
№ точки	X	Y
1	1300912.20	439296.42
2	1300919.28	439288.55
3	1300946.29	439258.89
4	1300933.84	439247.55
5	1300910.76	439272.89
6	1300906.86	439277.13



						Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель			Дыбкин Д.Д.		12.2025		ПП	3.1	8
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 1. Масштаб 1:1000			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Кадастровый план территории:

- 40:26

номер кадастрового квартала
- границы земельных участков

Коммуникации коммунальной инфраструктуры водоснабжения:

- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода

Коммуникации коммунальной инфраструктуры водоотведения:

- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации

Внешние (подводящие сети)

- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации

Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:

- сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации

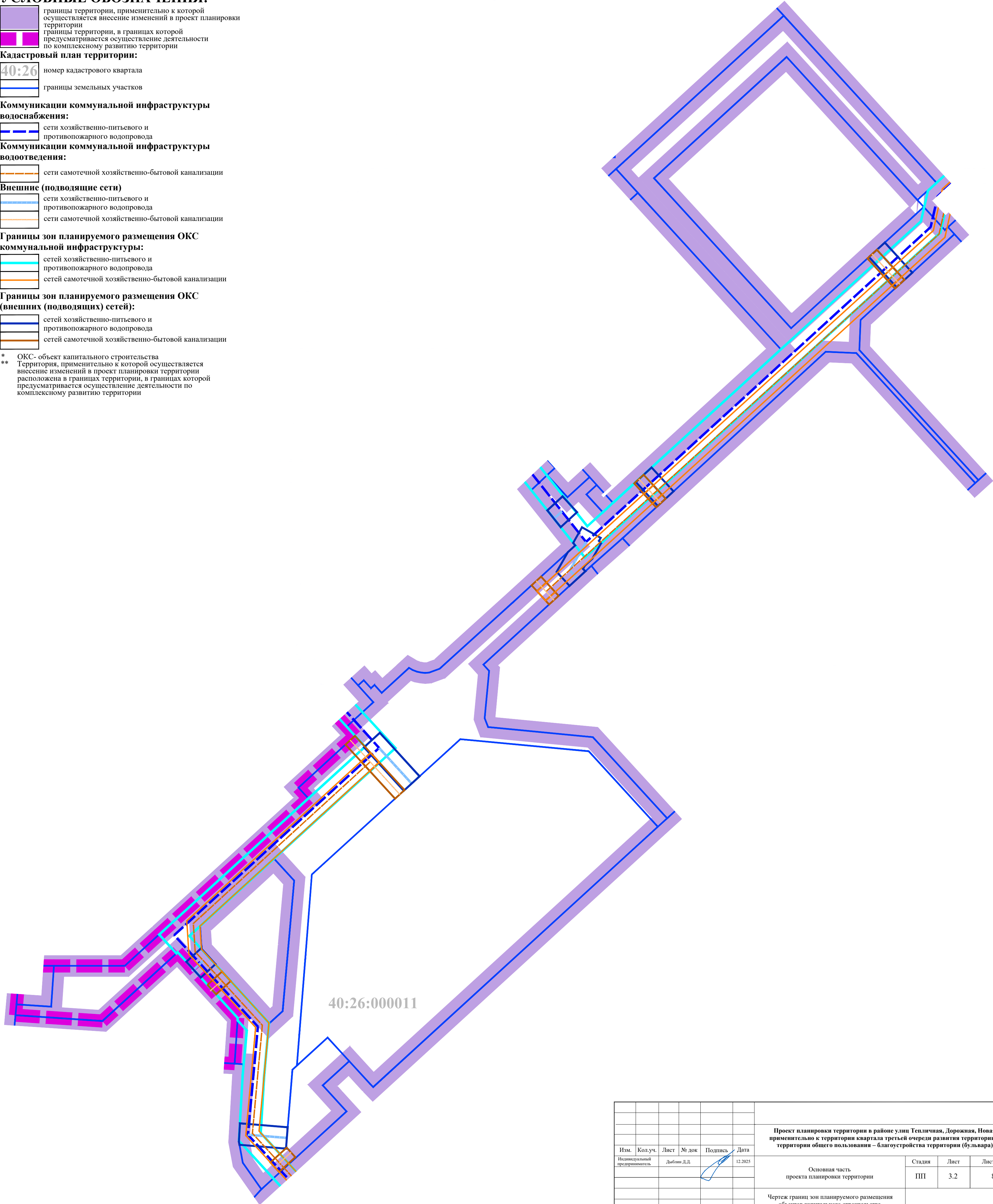
Границы зон планируемого размещения ОКС (внешних (подводящих) сетей):

- сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации

- *

ОКС- объект капитального строительства
- **

Территория, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположена в границах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



						Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	ПП	3.2	8
Индивидуальный предприниматель			Дыбани Д.Д.		12.2025				
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 2. Масштаб 1:1000			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Кадастровый план территории:

- 40:26

номер кадастрового квартала
- границы земельных участков

Коммуникации коммунальной инфраструктуры газоснабжения:

- сети газопровода низкого давления

Внешние (подводящие) сети:

- сети газопровода низкого давления
- тепловые сети

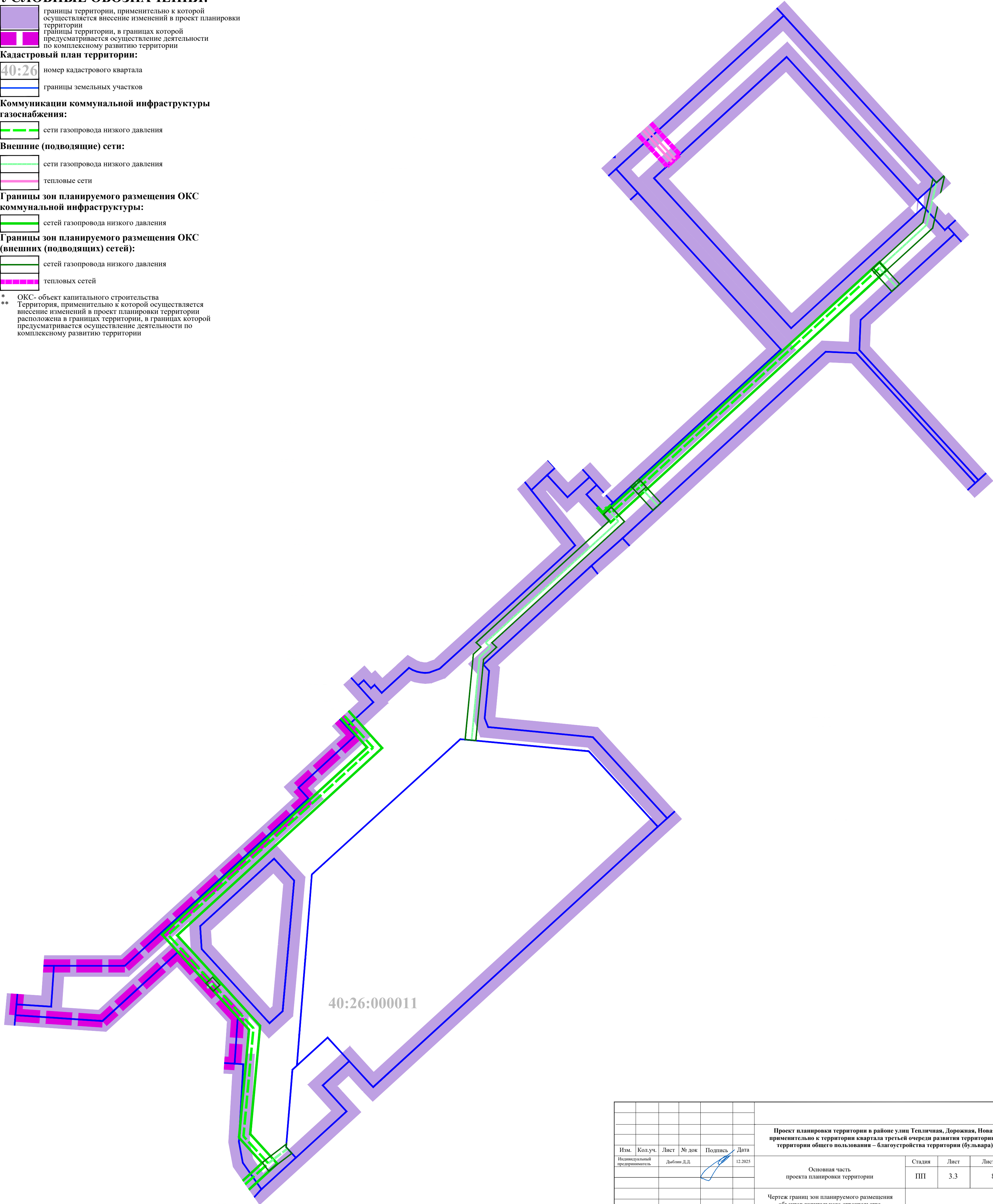
Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:

- сетей газопровода низкого давления

Границы зон планируемого размещения ОКС (внешних (подводящих) сетей):

- сетей газопровода низкого давления
- тепловых сетей

* ОКС- объект капитального строительства
** Территория, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположена в границах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



							Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыбани Д.Д.			12.2025			ПП	3.3	8
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 3. Масштаб 1:1000				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Кадастровый план территории:

- 40:26

номер кадастрового квартала
- границы земельных участков

Коммуникации коммунальной инфраструктуры электроснабжения:

- силовые кабели 0,4 кВ
- силовые кабели 10 кВ

Внешние (подводящие) сети:

- силовые кабели 0,4 кВ

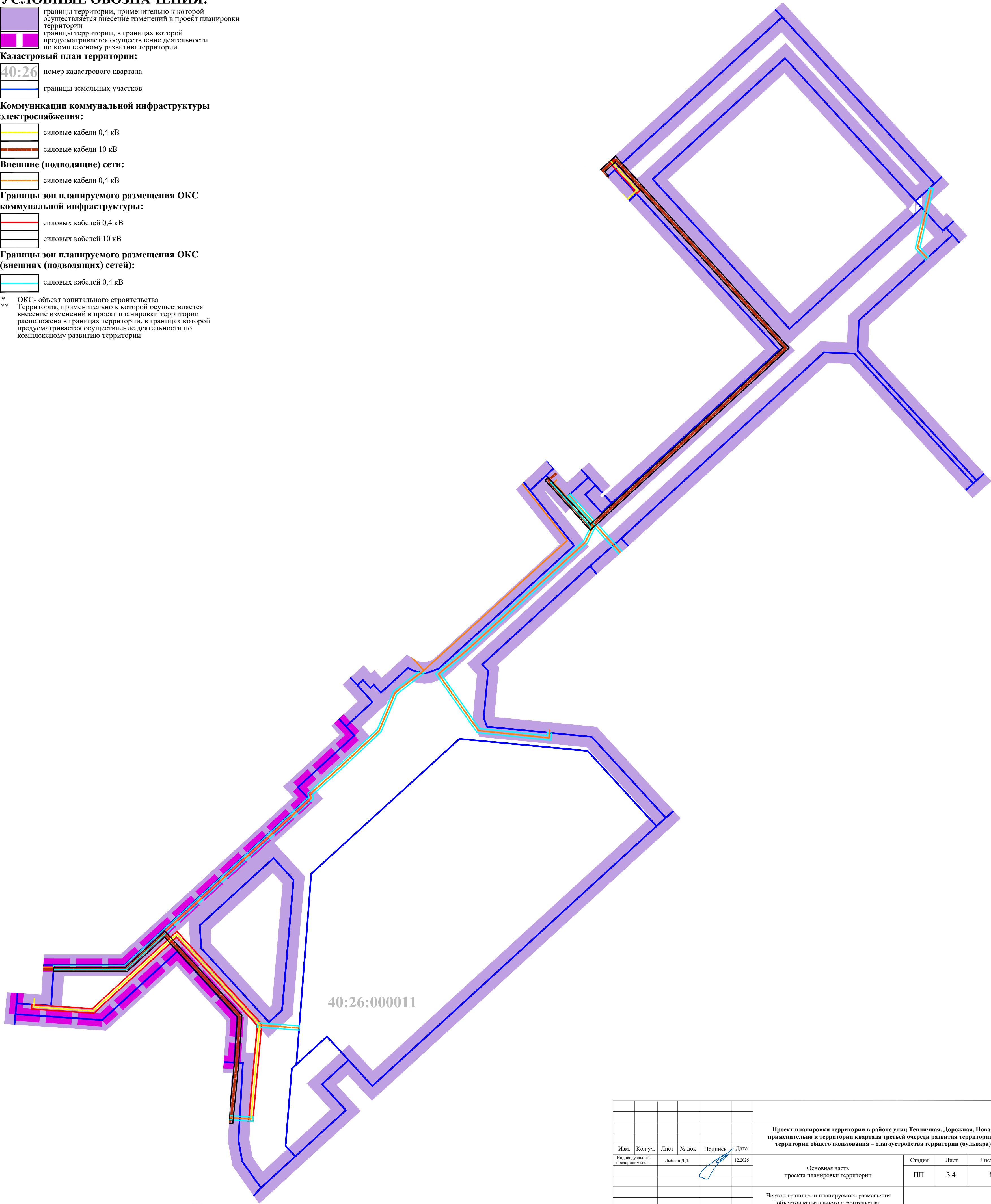
Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:

- силовых кабелей 0,4 кВ
- силовых кабелей 10 кВ

Границы зон планируемого размещения ОКС (внешних (подводящих) сетей):

- силовых кабелей 0,4 кВ

* ОКС- объект капитального строительства
** Территория, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположена в границах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



						Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыбани Д.Д.			12.2025		ПП	3.4	8
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 4. Масштаб 1:1000			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Кадастровый план территории:

- 40:26

номер кадастрового квартала
- границы земельных участков

Коммуникации коммунальной инфраструктуры электроснабжения:

- силовые кабели 10 кВ

Коммуникации коммунальной инфраструктуры связи:

- кабели связи

Внешние (подводящие) сети:

- силовые кабели 0,4 кВ
- кабели связи

Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:

- силовых кабелей 10 кВ
- кабелей связи

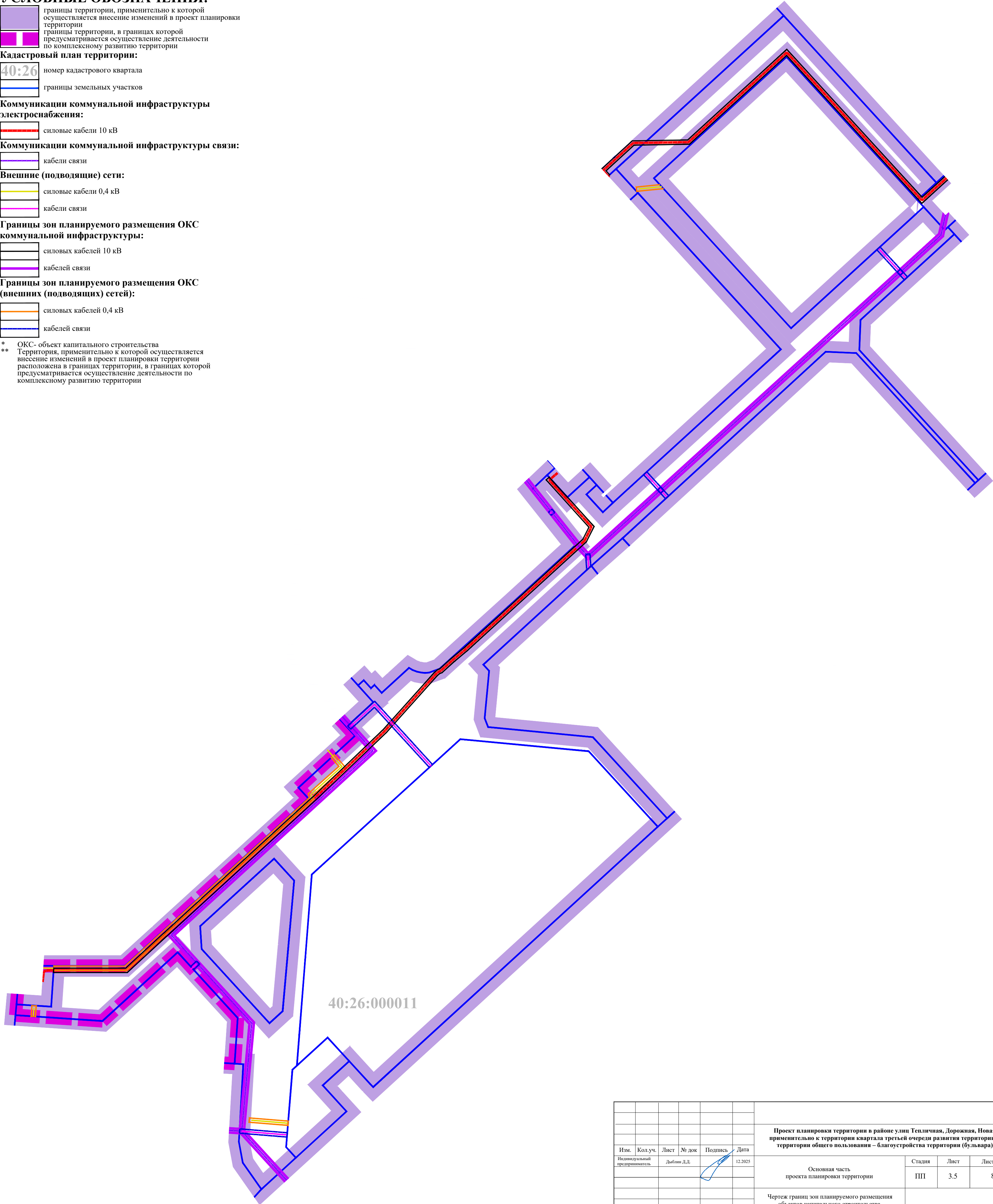
Границы зон планируемого размещения ОКС (внешних (подводящих) сетей):

- силовых кабелей 0,4 кВ
- кабелей связи

- *

ОКС- объект капитального строительства
- **

Территория, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположена в границах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



						Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный проектировщик		Дыбали Д.Д.			12.2025		ПП	3.5	8
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 5. Масштаб 1:1000			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- границы территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Кадастровый план территории:

- 40:26

номер кадастрового квартала
- границы земельных участков

Коммуникации коммунальной инфраструктуры водоотведения:

- сети самотечной ливневой канализации, трубы

Внешняя (подводящая) сеть:

- силовой кабель 0,4 кВ

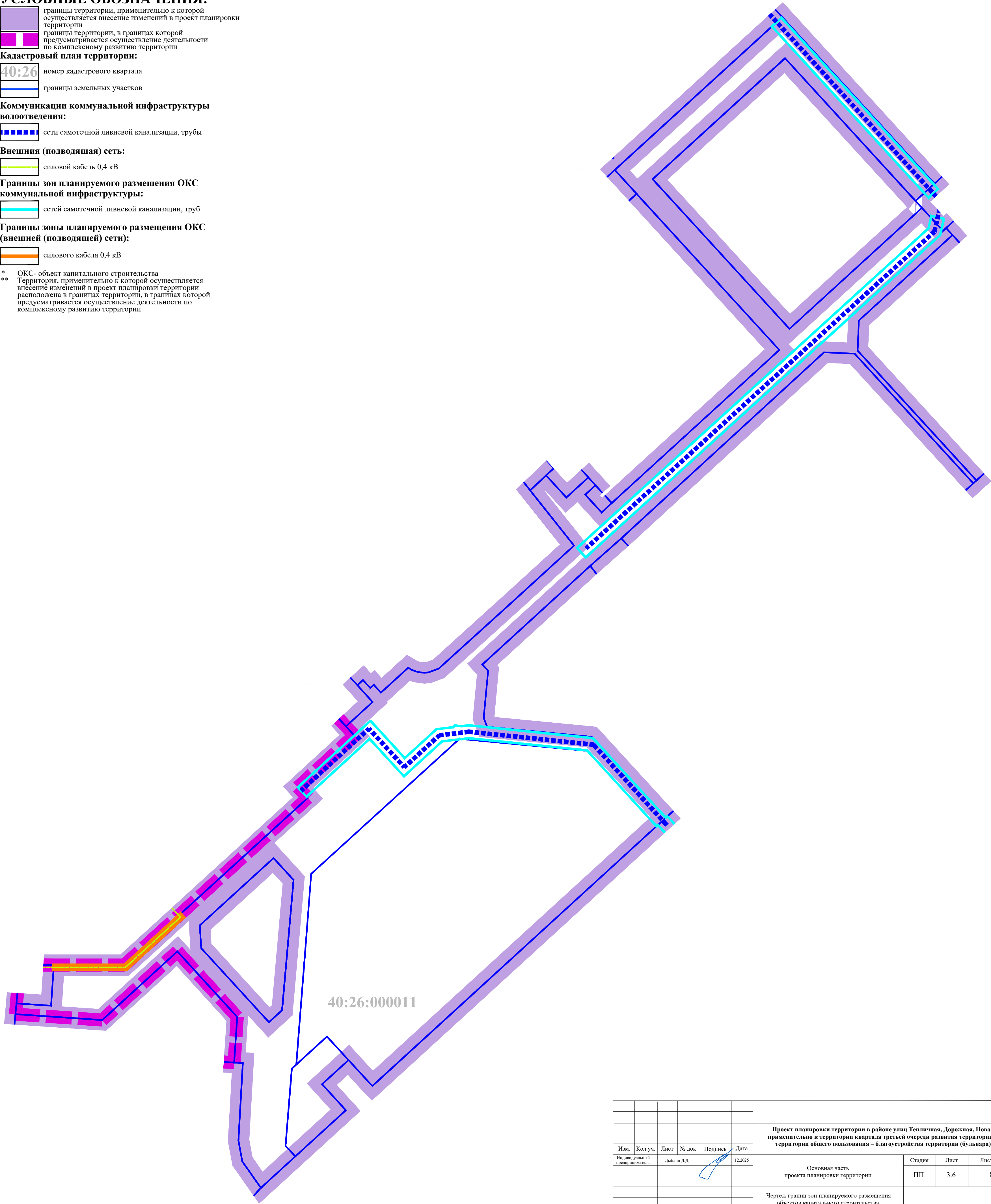
Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры:

- сетей самотечной ливневой канализации, труб

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

- силового кабеля 0,4 кВ

* ОКС- объект капитального строительства
** Территория, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположена в границах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории



							Проект планировки территории в районе улиц Тепличная, Дорожная, Новая применительно к территории квартала третьей очереди развития территории и территории общего пользования – благоустройства территории (бульвара)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов
Инициальный проектировщик		Дыбани Д.Д.			12.2025			ПП	3.6	8
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 6. Масштаб 1:1000				