

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич  
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 15/к от 07.11.2025

# **Проект планировки застроенной территории в районе пер. 1-й Пестеля**

**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 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.**

При определении параметров многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.006), планируемого к размещению в границах жилой функциональной зоны и территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоквартирными многоэтажными домами», соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, СП 532.1325800.2024. «Свод правил. Градостроительство. Модель городской среды центральная. Правила проектирования» (далее - СП 532.1325800.2024).

В соответствии с СП 532.1325800.2024, Приложением Б таблицей Б.1 значение параметра плотность застройки земельного участка в жилом квартале допускается принимать свыше 55 000 кв.м /га.

Показатель плотности застройки земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.006) площадью 9096 кв.м в жилом квартале, на территории которого планируется размещение многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом) (код 01.02.001.006) с общей площадью наземных этажей – 59 000 кв.м составит 64864 кв.м/га.

В соответствии с СП 532.1325800.2024 плотность застройки территории зоны пешеходной доступности составляет 15 000 - 20 000 кв.м /га.

### Схема границы зоны пешеходной доступности



Площадь зоны пешеходной составляет 14 га.

**Расчетные показатели плотности застройки в зоне пешеходной доступности.**

Таблица 1

<b>Наименование ОКС</b>	<b>Ориентировочная суммарная поэтажная площадь наземной части зданий жилой застройки в габаритах наружных стен, кв.м</b>	<b>Площадь зоны пешеходной доступности, га</b>	<b>Плотность застройки территории зоны пешеходной доступности, кв.м /га</b>
среднеэтажный МКД	7500	14	13630
среднеэтажный МКД	7900		
среднеэтажный МКД	4800		
среднеэтажный МКД	4250		
многоэтажный МКД	8077		
среднеэтажный МКД	4000		
среднеэтажный МКД	5000		
среднеэтажный МКД	4900		
административное здания и 3-х гаражных бокса	3595		
среднеэтажный МКД	4000		
среднеэтажный МКД	1200		
среднеэтажный МКД	1750		
многоэтажный МКД	5265		
многоэтажный МКД	4000		
многоэтажный МКД	7300		
среднеэтажный МКД	2500		
здание АТС-3	3645		
среднеэтажный МКД	1800		
среднеэтажный МКД	2600		
магазин	2112		
среднеэтажный МКД	2150		
среднеэтажный МКД	2856		
малоэтажный МКД	1280		
малоэтажный МКД	1000		
среднеэтажный МКД	3700		

среднеэтажный МКД	3200		
среднеэтажный МКД	3600		
среднеэтажный МКД	3900		
административное здание	901		
административное здание	600		
среднеэтажный МКД	4055		
здание детского сада	660		
малоэтажный МКД	600		
магазин	451		
малоэтажный МКД	560		
малоэтажный МКД	2100		
малоэтажный МКД	912		
малоэтажный МКД	600		
малоэтажный МКД	1320		
котельная	601		
среднеэтажный МКД	3500		
среднеэтажный МКД	2250		
среднеэтажный МКД	2820		
индивидуальный жилой дом	250		
индивидуальный жилой дом	250		
индивидуальный жилой дом	200		
индивидуальный жилой дом	300		
Планируемый многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом)	59 000		
<b>Итого</b>	<b>190812</b>		

### 1.2 Положение о параметрах застройки территории

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, расположены:

1) многоквартирный дом (адрес: пер. 1-й Пестеля, 31), снос которого планируются на основании муниципальной адресной программы сноса и реконструкции многоквартирных домов городского округа «Город Калуга», утвержденной Постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 10.09.2008 №129.

2) многоквартирный дом (адрес: пер. 1-й Пестеля, 33), снос которого планируются на основании муниципальной адресной программы сноса и реконструкции многоквартирных домов городского округа «Город Калуга», утвержденной Постановлением Городской Думы городского округа «Город Калуга» от 10.09.2008 №129.

В границах проекта планировки территории (далее - ППТ) планируется размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом) (далее - МКД);

#### Перечень объектов капитального строительства

Таблица 2

Наименование ОКС	Количество ОКС			
	Подлежащие сносу	Сохраняемые	Планируемые	Сохраняемые и планируемые
малоэтажные многоквартирные жилые дома	2	-	-	-
многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом)	-	-	1	1

ППТ ранее установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- части квартала;
- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети;
- территории, занятой линейным объектом.

ППТ ранее установлены границы планируемого элемента планировочной структуры - улично-дорожной сети.

ППТ сохранены и уточнены границы элементов планировочной структуры:

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

ППТ отменены границы элемента планировочной структуры «территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети».

**Элементы планировочной структуры в границах территории ППТ площадью  
9434 кв.м**

Таблица 3

<b>Вид элемента планировочной структуры</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>
квартала	9163
часть улично-дорожной сети	271
территория, занятая линейным объектом	1347 (ориентировочная общая площадь всех элементов)

**1.2.1. Параметры планируемого МКД №1 (код 01.02.001.006)**

ППТ определены параметры планируемого МКД №1 (код 01.02.001.005), границы и площадь его зоны планируемого размещения (далее – ЗПР МКД) с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (далее - ПЗЗ), предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в территориальной зоне Ж-1 и установленными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общими для всех территориальных зон в статье 20 раздела 1 ПЗЗ.

**Параметры планируемого МКД (1 этап архитектурно-строительного проектирования,  
строительства)**

Таблица 4

<b>№ МКД на чертежах ППТ</b>	<b>Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД), кв.м</b>	<b>Максимальная суммарная поэтажная площадь наземной части МКД в габаритах наружных стен, кв.м</b>	<b>Максимальное количество этажей МКД, ед.</b>	<b>Максимальная этажность блок секций МКД, ед.</b>	<b>Максимальная площадь застройки МКД, кв.м.</b>	<b>Площадь части территории ЗПР МКД*, кв.м</b>
1	5184	59 000	31	28	5184	5496 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно приказу МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») необходимо подтвердить возможность обеспечения деятельности подразделений пожарной охраны на объектах защиты (жилой дом № 1) в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ.

Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ГрК РФ и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга»: максимального процента застройки в границах земельного участка и минимального отступа от границ земельного участка.

\*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», 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 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении 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, Решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»»

### Параметры планируемого МКД (2 этап архитектурно-строительного проектирования, строительства)

Таблица 5

№ МКД на чертежах ППТ	Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД), кв.м	Максимальная суммарная поэтажная площадь наземной части МКД в габаритах наружных стен, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций МКД, ед.	Максимальная площадь застройки МКД, кв.м	Площадь части территории ЗПР МКД* кв.м
1	0	0	2	0	3 002	3600 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно приказу МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») необходимо подтвердить возможность обеспечения деятельности подразделений пожарной охраны на объектах защиты (жилой дом № 1) в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ.

Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ГрК РФ и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга»: максимального процента застройки в границах земельного участка и минимального отступа от границ земельного участка.

\*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.

### Параметры планируемого МКД

Таблица 6

№ МКД на чертежах ППТ	Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД), кв.м	Максимальная суммарная поэтажная площадь наземной части МКД в габаритах наружных стен, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций МКД, ед.	Максимальная площадь застройки МКД, кв.м	Площадь ЗПР МКД*, кв.м
1	5184	59 000	31	28	8186	9096 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно приказу МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») необходимо подтвердить возможность обеспечения

деятельности подразделений пожарной охраны на объектах защиты (жилой дом № 1) в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ.

Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ГрК РФ и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга»: максимального процента застройки в границах земельного участка и минимального отступа от границ земельного участка.

\*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.

**2. Положения о характеристиках объекта капитального строительства жилого назначения.  
Характеристики планируемого МКД (1 этап архитектурно-строительного проектирования, строительства)**

Таблица 7

№ МКД на чертежах ППТ	Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальная площадь застройки, кв.м., кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций, ед.	Площадь части территории ЗПР МКД*, кв.м
1	01.02.001.006	многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом)	69800	5184	31	28	5496 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно приказу МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») необходимо подтвердить возможность обеспечения деятельности подразделений пожарной охраны на объектах защиты (жилой дом № 1) в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ.

Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ГрК РФ и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга»: максимального процента застройки в границах земельного участка и минимального отступа от границ земельного участка.

\*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 № 4, № 5, № 6, № 7, № 8 и № 9, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 20 раздела 1, раздела 2.2, раздела 21.2 ПЗЗ

**Характеристики планируемого МКД (2 этап архитектурно-строительного проектирования, строительства)**

Таблица 8

№ МКД на чертежах ППТ	Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальная площадь застройки, кв.м,	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций, ед.	Площадь части территории ЗПР МКД*, кв.м
1	01.02.001.006	многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом)	6 003	3 002	2	0	3600 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ГрК РФ и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга»: максимального процента застройки в границах земельного участка и минимального отступа от границ земельного участка.

\*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», 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 № 4, № 5, № 6, № 7, № 8 и № 9, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 20 раздела 1, раздела 2.2, раздела 21.2 ПЗЗ

Второй этап архитектурно-строительного проектирования и строительства МКД реализуется на территории:

1. Земельного участка с условным номером до постановки на кадастровый учет: ЗУ 1, образованном проектом межевания застроенной территории в районе пер.1-й Пестеля после осуществления регистрации прав собственности на этот земельный участок лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

2. Земельного участка с кадастровым номером 40:26:000300:112 после осуществления сноса многоквартирного дома с адресом пер. Пестеля 1-й, д. 31 и осуществления регистрации прав собственности на этот земельный участок лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

3. Земельного участка с кадастровым номером 40:26:000300:1620 после осуществления сноса многоквартирного дома с адресом пер. Пестеля 1-й, д. 33 и осуществления регистрации прав собственности на этот земельный участок лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

4. Части территории земельного участка с кадастровым номером 40:26:000300:2372.

До осуществления сноса многоквартирного дома по адресу: пер. Пестеля 1-й, д. 31 необходимо осуществить выкуп квартир в установленном законом порядке лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории и осуществить регистрацию прав собственности лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории на квартиры в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000300:112.

До осуществления сноса многоквартирного дома по адресу: пер. Пестеля 1-й, д. 33 необходимо осуществить выкуп квартир в установленном законом порядке лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории и осуществить регистрацию прав собственности лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории на квартиры в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000300:1620 и на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000300:1620.

Предоставление земельного участка до постановки на кадастровый учет с условным номером :ЗУ 1, образованном проектом межевания застроенной территории в районе пер.1-й Пестеля, находящегося в государственной собственности, в собственность лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется после выполнения им обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.2, 3.4.3 договора и сноса многоквартирного дома с адресом пер. Пестеля 1-й, д. 33 и многоквартирного дома с адресом пер. Пестеля 1-й, д. 31.

### Характеристики планируемого МКД

Таблица 9

№ МКД на чертежах ППТ	Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальная площадь застройки, кв.м,	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность блок секций, ед.	Площадь территории ЗПР МКД*, кв.м
1	01.02.001.006	многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением и трехуровневым подземным гаражом (паркингом)	75803	8186	31	28	9096 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно приказу МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») необходимо подтвердить возможность обеспечения деятельности подразделений пожарной охраны на объекте защиты (жилой дом № 1) в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ.

Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ГрК РФ и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга»: максимального процента застройки в границах земельного участка и минимального отступа от границ земельного участка.

\*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 № 7, № 8, № 9, № 10, № 11 и № 12, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 20 раздела 1, раздела 2.2, раздела 21.2 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.

#### **Водоснабжение**

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоснабжения, планируется размещение подводящей к МКД сети водоснабжения.

#### **Водоотведение**

##### **Хозяйственно-бытовая канализация**

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоотведения, планируется размещение подводящей к МКД сети водоотведения, подлежащие демонтажу.

##### **Ливневая канализация**

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы водоотведения (ливневой канализации), планируется размещение подводящей к МКД сети ливневой канализации.

#### **Теплоснабжение**

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы теплоснабжения, планируется размещение подводящей к МКД сети теплоснабжения.

#### **Газоснабжение**

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, 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. ППТ не планируется размещение линейных объектов системы электроснабжения, планируется размещение подводящей к МКД сети электроснабжения (силовые кабели 0,4 кВ) от ТП 10/0,4 кВ.

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

Планируется размещение (строительство) второстепенного проезда (подъезда к планируемому МКД). Категория и параметры планируемого проезда принимается в

соответствии с СП 42.13330.2016г. таблицей 11.6. Основные характеристики (параметры) планируемого проезда могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проекта.

### **5. 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 планируемых жилых домов 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 планируемом МКД составляет 450 единиц, общее ориентировочное количество жилых комнат 822 единицы.

Общая ориентировочная расчетная численность населения в планируемом МКД может составить 822 человека.

В квартале, ограниченном переулком Пестеля 1-м, переулком 2-м Пестеля, улицами Тульской, Пестеля и Никитина, расположены:

- муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение № 30 (расположена рядом с территорией проектирования, по адресу: ул. Никитина, дом 93а);
- поликлиническое отделение № 1 Калужской городской клинической больницы № 4 им. А. С. Хлюстина (расположено на расстоянии 160 м от границ проектирования, по адресу: ул. Никитина, д. 83);
- во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов расположены магазины, аптеки и отделение почты и почта-банка.

На территории соседних кварталов расположены:

- МБДОУ № 30 (расположено на расстоянии 250 м от территории проектирования, по адресу: ул. Мичурина, д.38 а);
- детское поликлиническое отделение № 2 (расположено на расстоянии 210 м от границ проектирования, по адресу: ул. Никитина, д. 76);
- Калужская городская больница № 4 имени А. С. Хлюстина (расположена на расстоянии 400 м от границ проектирования, по адресу: ул. Никитина, д. 66 а);
- МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 4» г. Калуги (расположена на расстоянии 500 м от границ проектирования, по адресу: ул. Болдина, д. 15);
- МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 18» г. Калуги (расположена на расстоянии 570 м от границ проектирования, по адресу: ул. Фридриха Энгельса, д. 119);
- во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов расположены магазины, аптеки и объекты общественного питания и бытового обслуживания.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения  
(объектах социальной инфраструктуры) планируемого МКД для расчетной численности 822 человека**

Таблица 10

№	Наименование объекта	Норматив			Расчетная потребность	Обеспечение потребности
		Ед. измерения	Норма на 1000 человек	Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		
1	2	3	4	5	6	7
1	Дошкольная образовательная организация	мест	58	500 (пешеходная)	51	МБДОУ № 30, ул. Никитина, д. 93а; МБДОУ № 30, ул. Мичурина, д. 38а
2	Общеобразовательная организация	мест	165	800 (пешеходная)	141	МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 4» города Калуги, ул. Болдина, д. 15.
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м общей площади	70-80	500 (пешеходная)	60-69	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
4	Физкультурно-спортивные центры жилых районов, в том числе:			500 (пешеходная)		встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
	Спортивные залы общего пользования	кв.м площади пола	60-80		51-69	
	Бассейны крытые и открытые общего пользования	кв.м зеркала воды	20-25		18-21	
5	Поликлиники и их филиалы, в том числе			1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием)		– поликлиническое отделение № 1 Калужской городской клинической больницы № 4 им. А. С. Хлюстина

				транспорта)		(расположено на расстоянии 160 м от границ проектирования, по адресу: ул. Никитина, д. 83); – детское поликлиническое отделение № 2 (расположено на расстоянии 210 м от границ проектирования, по адресу: ул. Никитина, д. 76).
	Поликлиника для взрослых <sup>1</sup>	1 объект на 50 тыс.	1 объект на 50 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)	численность населения меньше 50 тыс.	-
	Детская поликлиника	1 объект на 30 тыс.	1 объект на 30 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)	численность населения меньше 30 тыс.	-
6	Помещения для культурно-массовой и воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв.м площади пола	50-60	500 (пешеходная)	42-51	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
7	Клубы	Посетительское место	80	не нормируется	69	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
8	Магазины (предприятия торговли)	кв.м торговой площади	280	500 (пешеходная)	240	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
9	Рыночные комплексы	кв.м торговой площади	24-40	500 (пешеходная)	21-36	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением

1	2	3	4	5	6	7
10	Предприятия общественного питания	место	40	500 (пешеходная)	36	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
11	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	9	500 (пешеходная)	9	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением

<sup>1</sup>Проектную 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 ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА 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

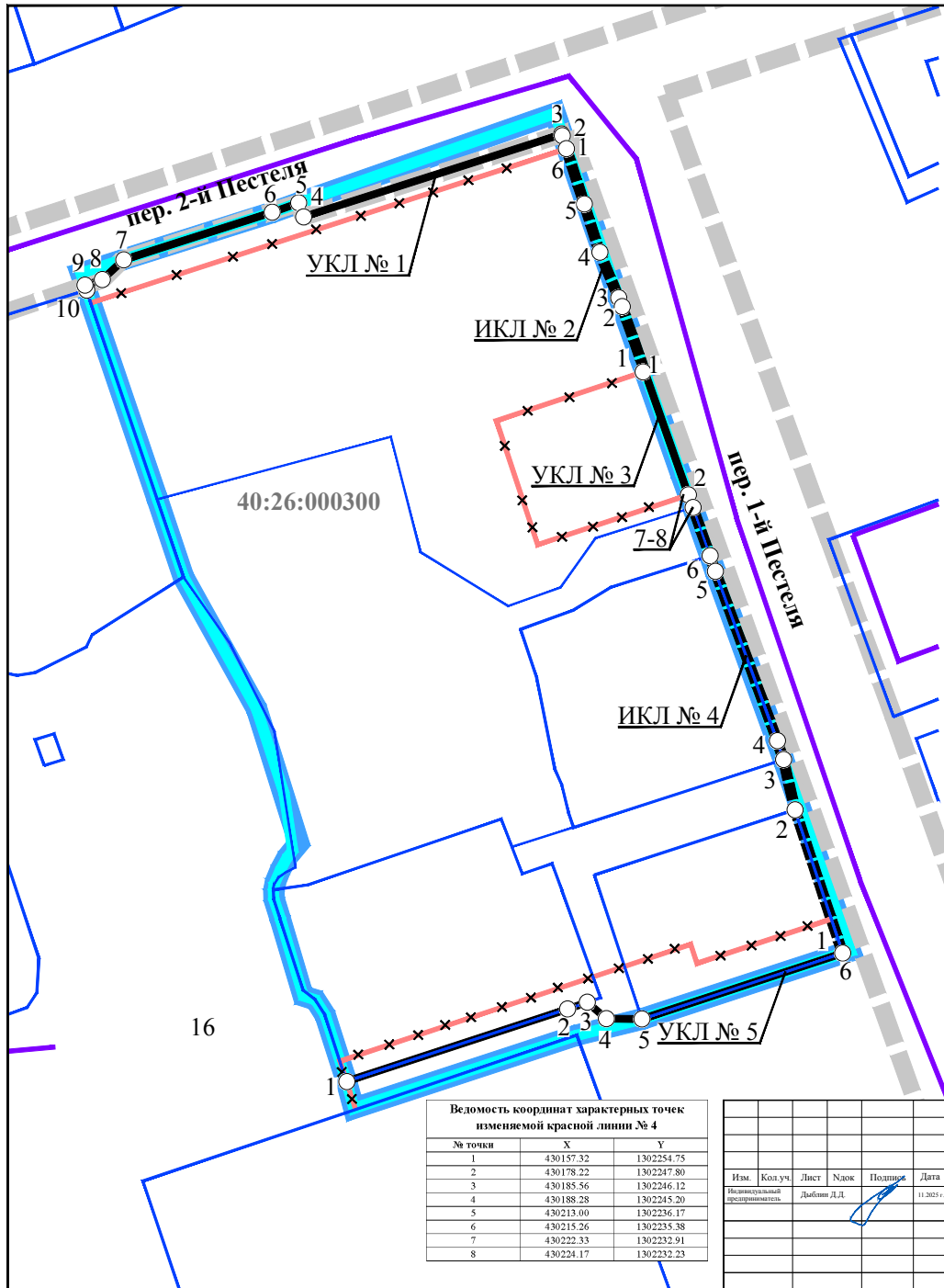
№ ОКС на чертежах ППТ и (или) наименование ОКС	Очередность планируемого развития территории	Этапы архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС в составе очереди планируемого развития территории	Максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС
МКД № 1, объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимые для его обслуживания	первая очередь развития территории	архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в два этапа	I квартал 2030 г.- первая очередь развития территории в составе первой очереди: I квартал 2029 г.- первый этап; I квартал 2030 г.- второй этап

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СНОСА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ СНОСА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ИХ ЧАСТЕЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)**

Снос многоквартирного дома по адресу: пер. Пестеля 1-й, д. 31 и многоквартирного дома по адресу: пер. Пестеля 1-й, д. 33 осуществляется до I квартал 2028 г.

До осуществления сноса многоквартирного дома по адресу: пер. Пестеля 1-й, д. 31 необходимо осуществить выкуп квартир в установленном законом порядке лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории и осуществить регистрацию прав собственности лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории на квартиры в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000300:112.

До осуществления сноса многоквартирного дома по адресу: пер. Пестеля 1-й, д. 33 необходимо осуществить выкуп квартир в установленном законом порядке лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории и осуществить регистрацию прав собственности лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории на квартиры в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 40:26:000300:1620 и на земельный участок с кадастровым номером 40:26:000300:1620.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- границы проекта планировки застроенной территории
  - границы застроенной территории, в отношении которой Управой города Казули принято решение о развитии (постановление Городской Управы города Казули от 18.04.2019 №135-п «О развитии застроенной территории в районе пер. 1-й Пестеля»)
- Кадастровый план территории:**
- 40:26** номер кадастрового квартала
  - границы земельных участков
  - объекты недвижимости
  - границы территориальной зоны
- Изменяемые красные линии:**
- Отменяемые красные линии:
  - Устанавливаемые красные линии:
- Характерные точки изменяемых и устанавливаемых красных линий:**
- Номера характерных точек изменяемых и устанавливаемых красных линий:
  - 1**

**Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии № 1**

№ точки	X	Y
1	430274.65	1302214.44
2	430276.52	1302213.83
3	430276.77	1302213.75
4	430264.71	1302176.05
5	430266.73	1302175.35
6	430265.36	1302171.49
7	430258.45	1302149.81
8	430255.55	1302146.69
9	430254.72	1302144.16
10	430254.03	1302144.39

**Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 2**

№ точки	X	Y
1	430138.64	1302182.30
2	430149.17	1302214.60
3	430150.16	1302217.49
4	430147.78	1302220.26
5	430147.72	1302225.45
6	430157.32	1302254.75

**Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии № 3**

№ точки	X	Y
1	430242.18	1302225.87
2	430224.17	1302232.23

**Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии № 5**

№ точки	X	Y
1	430138.64	1302182.30
2	430149.17	1302214.60
3	430150.16	1302217.49
4	430147.78	1302220.26
5	430147.72	1302225.45
6	430157.32	1302254.75

**Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 4**

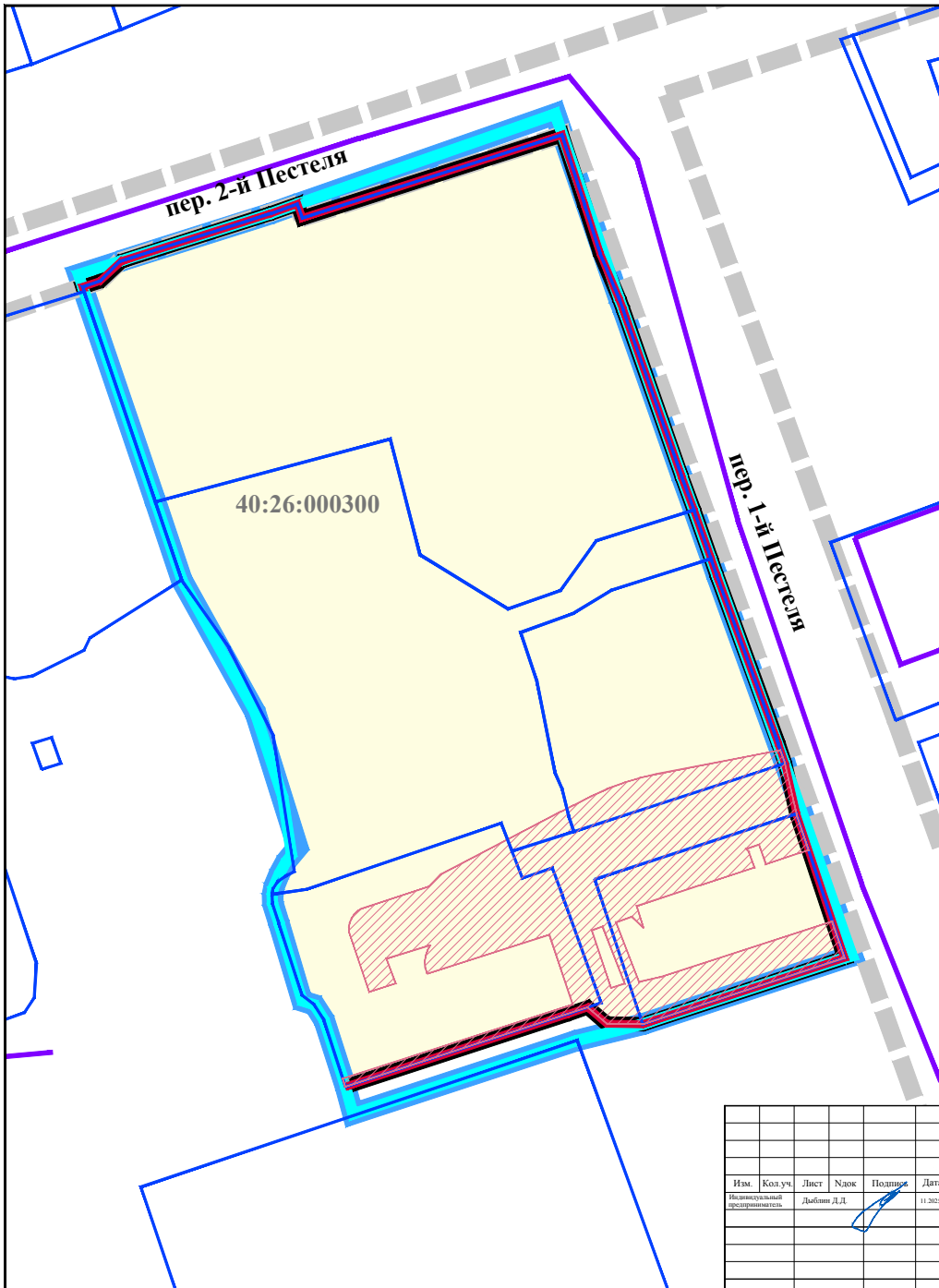
№ точки	X	Y
1	430157.32	1302254.75
2	430178.22	1302247.80
3	430185.56	1302246.12
4	430188.28	1302245.20
5	430213.00	1302236.17
6	430215.26	1302235.38
7	430222.33	1302232.91
8	430224.17	1302232.23

Изм.	Кол.уч.	Лист	Назв.	Подпись	Дата
			Добавл ДЛ		11.2024

**Проект планировки застроенной территории в районе пер. 1-й Пестеля**

Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	3

Чертеж красных линий. Масштаб 1:500



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- границы проекта планировки застроенной территории
- границы застроенной территории, в отношении которой Управой города Калуги принято решение о развитии (постановление Городской Управы города Калуги от 18.04.2019 №135-11 «О развитии застроенной территории в районе пер. 1-й Пестеля»)

**Кадастровый план территории:**

- 40:26** номер кадастрового квартала
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы территориальной зоны

**Границы существующих элементов планировочной структуры:**

- часть квартала
- улочно-дорожной сети
- территорий, занятых линейными объектами

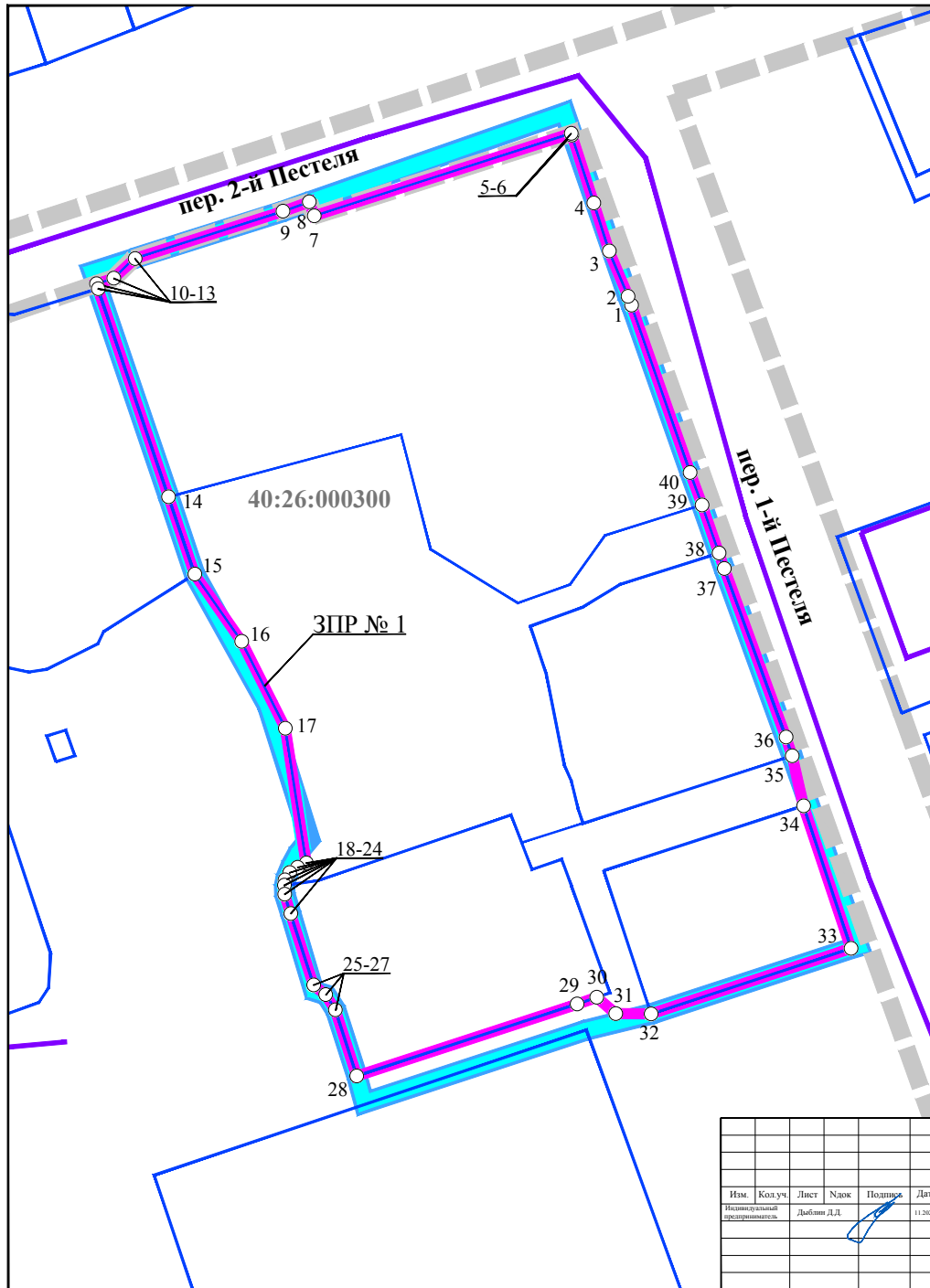
\* действующие до момента демонтажа

Изм.	Кол.уч.	Лист	№зак	Подпись	Дата
Инициальная			Добити Д.Д.		11.2021

**Проект планировки застроенной территории в районе пер. 1-й Пестеля**

Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ПП	2	3

Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры.  
Масштаб 1:500



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- границы проекта планировки застроенной территории
- границы застроенной территории, в отношении которой Управой города Калуги принято решение о развитии (постановление Городской Управы города Калуги от 18.04.2019 №13-5-н «О развитии застроенной территории в районе пер. 1-й Пестеля»)
- Кадастровый план территории:**
- 40:26** номер кадастрового квартала
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы территориальной зоны

**Границы зоны планируемого размещения ОКС:**  
 многоквартирного жилого дома со  
 встроенно-пристроенными общественными помещениями  
 с гибким функциональным назначением и трехуровневым  
 подземным гаражом (паркингом)

**Характерные точки границ зон планируемого  
 размещения ОКС:**



**Номера характерных точек границ зон  
 планируемого размещения ОКС:**

**3**

**Ведомость координат характерных точек  
 границ зоны планируемого размещения  
 ОКС № 1**

№ точки	X	Y
1	1302222.57	430251.60
2	1302222.07	430252.91
3	1302219.29	430259.55
4	1302217.05	430266.57
5	1302213.83	430276.52
6	1302213.75	430276.77
7	1302176.05	430264.71
8	1302175.35	430266.73
9	1302171.49	430265.36
10	1302149.81	430258.45
11	1302146.69	430255.55
12	1302144.16	430254.72
13	1302144.39	430254.03
14	1302154.72	430223.52
15	1302158.55	430212.18
16	1302165.42	430202.31
17	1302171.84	430189.60
18	1302174.89	430169.84
19	1302173.63	430169.21
20	1302172.47	430168.43
21	1302171.78	430167.36
22	1302171.68	430166.57
23	1302171.73	430165.25
24	1302172.62	430162.42
25	1302175.97	430151.95
26	1302177.75	430150.56
27	1302179.17	430148.32
28	1302182.30	430138.64
29	1302214.60	430149.17
30	1302217.49	430150.16
31	1302220.26	430147.78
32	1302225.45	430147.72
33	1302254.75	430157.32
34	1302247.80	430178.22
35	1302246.12	430185.56
36	1302245.20	430188.28
37	1302236.17	430213.00
38	1302235.38	430215.26
39	1302232.91	430222.33
40	1302231.17	430227.06

**S= 9095кв. м**

Изм.	Кол.уч.	Лист	Наок	Подпись	Дата
					11.2023

Проект планировки застроенной территории в районе пер. 1-й Пестеля			
Основная часть проекта планировки территории	Стadia	Лист	Листов
		ПП	3

Границы зоны планируемого размещения  
 объекта капитального строительства.  
 Масштаб 1:500