

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич  
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 22/К 27.01.2026

**Проект планировки территории  
индустриального парка «Грабцево»  
применительно к кварталу, расположенному  
в районе кольцевого пересечения улицы  
Автомобильной и улицы без названия**

**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, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТАМ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА И  
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ 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 документации по планировке территории осуществлена применительно к территориальной зоне П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации».

Проектом планировки территории приняты:

- основные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны П-4;
- условно разрешенные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного использования, установленным для зоны П-4;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, соответствуют установленным для зоны П-4.

В статье 20 раздела 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 раздела 20.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации».

**Плотность застройки территории квартала, в границах которых планируется  
размещение комплекса объектов капитального строительства, относящихся к  
объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание  
автосервиса**

Согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории. Определяется отношением суммарной площади застройки зданий, строений, сооружений к площади квартала;
- коэффициент плотности застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства. Определяется отношением суммарной общей площадью наземных этажей, определенной по внешним размерам всех зданий и сооружений к площади квартала.

Согласно СП 42.13330.2016 для городских населенных пунктов плотность застройки функциональных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

Нормативные показатели плотности застройки кварталов промышленных функциональных зон составляют:

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

Проектом планировки территории планируется размещение комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса.

Площадь квартала составляет 6420 кв.м. Общая площадь наземных этажей планируемых зданий и сооружений по внешнему контуру наружных стен составит около 1732 кв.м. Общая площадь застройки планируемых зданий и сооружений, без учета подземных этажей – 1732 кв.м, с учетом подземных этажей – 1768 кв.м.

Расчетные показатели плотности застройки квартала, составляют:

- коэффициент застройки – 0,27 (без учета подземных этажей) и 0,28 (с учетом подземных этажей);
- коэффициент плотности застройки – 0,27.

Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016.

### **1.2. Положение о параметрах застройки территории.**

В границах проекта планировки территории расположено строение, подлежащее сносу. планируется размещение комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса на территории земельного участка с кадастровым номером 40:26:000106:424.

#### **Перечень объектов капитального строительства**

Таблица 1

| Наименование ОКС   | Количество ОКС   |             |             |                           |
|--|------------------|-------------|-------------|---------------------------|
|  | Подлежащие сносу | Сохраняемые | Планируемые | Сохраняемые и планируемые |
| Комплекс объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе: | -                | -           | 1           | 1                         |
| здание мойки автомобилей   | -                | -           | 1           | 1                         |
| здание автосервиса   | -                | -           | 1           | 1                         |
| строение   | 1                | -           | -           | -                         |

Проектом планировки территории сохранены ранее установленные границы существующих элементов планировочной структуры:

- части промышленного района;
- улично-дорожной сети.

Проектом планировки территории установленные границы планируемых элементов планировочной структуры:

- квартала;
- территории общего пользования.

Проектом планировки территории установленные границы существующего элемента

планировочной структуры - территории, занятой линейным объектом.

**Элементы планировочной структуры в границах территории проекта планировки площадью 7805 кв.м**

Таблица 2

| Вид элемента планировочной структуры  | Площадь, кв.м |
|---|---------------|
| квартал   | 6420          |
| территория общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети | 1385          |

**1.2.1. Параметры комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобильного транспорта (код 04.01.006.001) и здание автосервиса (код 04.01.099.099)**

Проектом планировки территории определены параметры объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здания мойки автомобилей и здания автосервиса 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 П-4 и установленными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общими для всех территориальных зон в статье 20 раздела 1 ПЗЗ.

**Параметры комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса**

Таблица 3

| № на чертежах ППТ | Наименование   | Максимальная площадь, занятая под зданием/зданиями (учитываются внешние размеры наземной части зданий), кв.м | Максимальная общая площадь наземных этажей, определенной по внешним размерам здания/зданий, кв.м | Максимальное количество этажей ОКС, ед. | Максимальная этажность ОКС, ед. | Максимальная площадь застройки здания/зданий, кв.м | Площадь ЗПР кв.м |
|-------------------|--|--|--|---|---------------------------------|--|------------------|
|                   | Комплекс объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе: | 1732, в том числе  | 1732, в том числе  | 1                                       | 1                               | 1768, в том числе                                  | 6420*            |
| 1                 | здание мойки автомобилей   | 372  | 372  | 1                                       | 1                               | 372  |                  |
|                   | подземные сооружения   | 0  | 0  | 1                                       | 0                               | 36   |                  |

|   |                       |      |      |   |   |      |  |
|---|-----------------------|------|------|---|---|------|--|
| 2 | здание<br>автосервиса | 1360 | 1360 | 1 | 1 | 1360 |  |
|---|-----------------------|------|------|---|---|------|--|

\*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 объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса.

**Характеристики комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса**

Таблица 4

| № на чертежах ППТ | Код ОКС       | Наименование ОКС   | Максимальная площадь ОКС, кв.м | Максимальная площадь застройки ОКС, кв.м | Максимальное количество этажей ОКС, ед. | Максимальная этажность ОКСед. | Площадь ЗПР, кв.м |
|-------------------|---------------|--|--------------------------------|--|---|-------------------------------|-------------------|
|                   |               | Комплекс объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе: | 1768, в том числе              | 1768, в том числе                        | 1                                       | 1                             | 6420              |
| 1                 | 04.01.006.001 | здание мойки автомобилей   | 372                            | 372                                      | 1                                       | 1                             |                   |
|                   |               | подземные сооружения   | 36                             | 36                                       | 1                                       | 0                             |                   |
| 2                 | 04.01.099.099 | здание автосервиса   | 1360                           | 1360                                     | 1                                       | 1                             |                   |

**3. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной инфраструктуры.**

В границах проекта по внесению изменений в ППТ не планируется размещение 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.

**4. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса и обеспечения жизнедеятельности человека объектов транспортной инфраструктуры.**

В границах проекта по внесению изменений в ППТ не планируется размещение объектов коммунальной инфраструктуры.

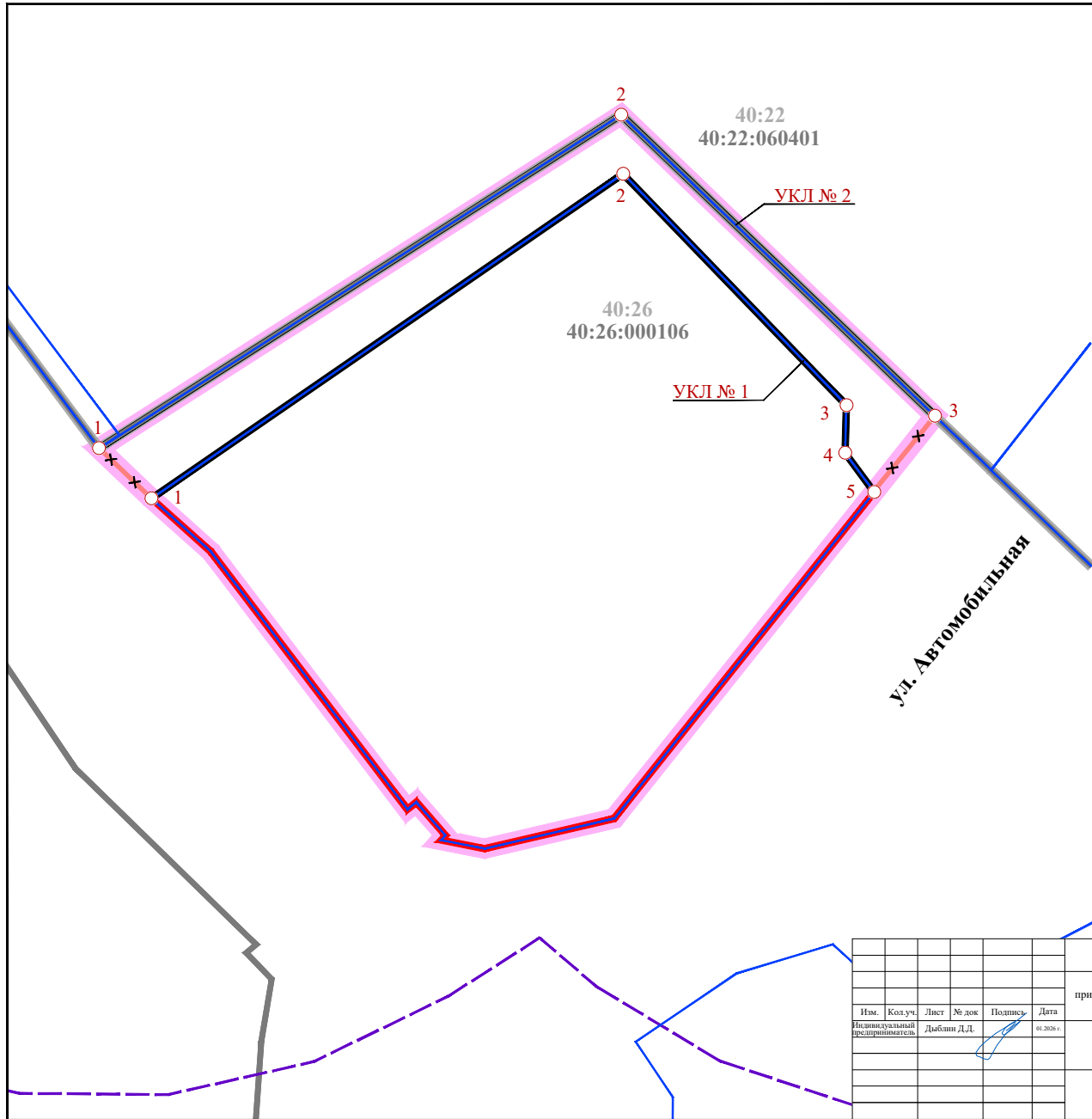
**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ 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, относящихся к объектам дорожного сервиса, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов представлены в таблице 5.












Таблица 5

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

| 1  | 2                                  | 3   | 4       |
|--|------------------------------------|---|---------|
| комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здание мойки автомобилей и здание автосервиса | первая очередь развития территории | архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап | 2030 г. |



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**


-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых районов
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Существующие красные линии:**
-  
- Отменяемые красные линии:**
- 
- Устанавливаемые красные линии:**
- 
- Характерные точки устанавливаемых красных линий:**
- 
- Номера характерных точек устанавливаемых красных линий:**
- 

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

| № точки | X         | Y          |
|---------|-----------|------------|
| 1       | 435927.69 | 1306534.71 |
| 2       | 435977.62 | 1306607.31 |
| 3       | 435942.00 | 1306641.70 |
| 4       | 435934.69 | 1306641.49 |
| 5       | 435928.66 | 1306645.98 |

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

| № точки | X          | Y         |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 1306526.62 | 435935.39 |
| 2       | 1306607.03 | 435986.70 |
| 3       | 1306655.31 | 435940.36 |







|                                |         |      |             |   |            |
|--------------------------------|---------|------|-------------|---|------------|
| Изм.                           | Кол.уч. | Лист | № док.      | Подпись   | Дата       |
|                                |         |      |             |   |            |
| Индивидуальный предприниматель |         |      | Даблин Д.Д. |  | 01.2026 г. |
|                                |         |      |             |   |            |
|                                |         |      |             |   |            |
|                                |         |      |             |   |            |

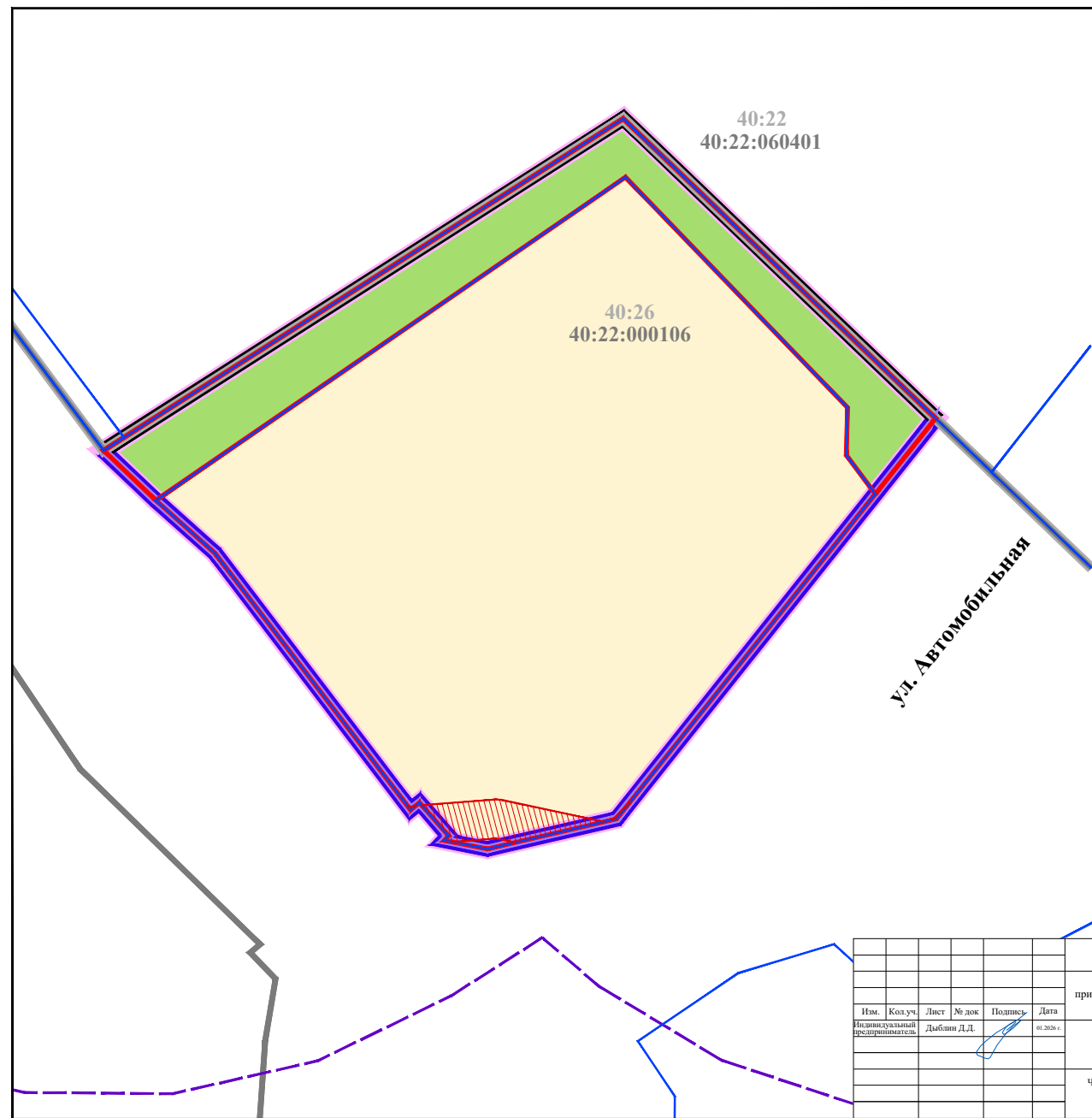
Проект планировки территории индустриального парка «Грabwevo» применительно к кварталу, расположенному в районе кольцевого пересечения улицы Автомобильной и улицы без названия


|  |        |      |        |
|--|--------|------|--------|
| Основная часть проекта планировки территории | Стадия | Лист | Листов |
|  | ПП     | 1    | 3      |

Чертеж красных линий.  
Масштаб 1:500

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**








-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых районов
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы существующих элементов планировочной структуры:**
-  промышленного района
-  квартала
-  улично-дорожной сети
-  территории, занятой линейным объектом
- Границы планируемых элементов планировочной структуры:**
-  квартала
-  территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети




|                                |             |        |   |            |  |
|--------------------------------|-------------|--------|---|------------|--|
|                                |             |        |   |            |  |
|                                |             |        |   |            |  |
| Имя, Кол.уч.                   | Лист        | № док. | Подпись   | Дата       |  |
| Индивидуальный предприниматель | Дыблин Д.Д. |        |  | 01.2026 г. |  |
|                                |             |        |   |            |  |
|                                |             |        |   |            |  |

|   |        |      |        |
|---|--------|------|--------|
| Проект планировки территории индустриального парка «Грabcево» применительно к кварталу, расположенному в районе кольцевого пересечения улицы Автомобильной и улицы без названия |        |      |        |
| Основная часть проекта планировки территории  | Стадия | Лист | Листов |
|   | ПП     | 2    | 3      |
| Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.<br>Масштаб 1:500  |        |      |        |

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
  - Кадастровый план территории:**
  -  40:26 границы и номера кадастровых районов
  -  40:26 границы и номера кадастровых кварталов
  -  границы земельных участков
  -  границы зон с особыми условиями использования территории
  - Границы зоны планируемого размещения ОКС:**
  -  границы комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, в том числе здания мойки автомобильного транспорта (код 04.01.006.001), здания автосервиса (код 04.01.099.099)
  - Рекомендуемые границы зон планируемого размещения ОКС:**
  -  прилегающий от земельного участка комплекса объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса, к улице и дороге в производственной зоне
- \* ОКС - объект капитального строительства  
 \* Координаты характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства соответствуют координатам точек границ земельного участка с кадастровым номером 40:26:000106:424



|                                |             |        |   |            |  |
|--------------------------------|-------------|--------|---|------------|--|
|                                |             |        |   |            |  |
|                                |             |        |   |            |  |
| Имя, Кол.уч.                   | Лист        | № док. | Подпись   | Дата       |  |
| Индивидуальный предприниматель | Даблин Д.Д. |        |  | 01.2026 г. |  |
|                                |             |        |   |            |  |
|                                |             |        |   |            |  |

|   |        |      |        |
|---|--------|------|--------|
| Проект планировки территории индустриального парка «Грабцево» применительно к кварталу, расположенному в районе кольцевого пересечения улицы Автомобильной и улицы без названия |        |      |        |
| Основная часть проекта планировки территории  | Стадия | Лист | Листов |
|   | ПП     | 3    | 3      |
| Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.<br>Масштаб 1:500   |        |      |        |