

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 25/к от 11.02.2026

**Проект планировки территории в
районе улиц Никитина, Фридриха
Энгельса, в отношении которой
заключен договор о комплексном
развитии территории жилой
застройки**

**Материалы по обоснованию
проекта планировки территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2026 год

Оглавление

1. СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ:	4
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
3. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ	7
3.1. Инженерно-геологические изыскания.....	7
3.2. Инженерно-геодезические изыскания.....	7
3.3. Климатические и географические условия	7
4. БОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	7
4.1 Анализ современного состояния территории	7
4.1.1. Режимы территорий и зон охраны объектов культурного наследия.....	8
4.1.2. Режимы зон с особыми условиями использования территории	9
4.1.2.1. Охранные зоны инженерных сетей, минимальные расстояния от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений и между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении	10
4.1.2.2. Приаэродромная территория с особыми условиями использования	10
4.1.2.3. Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки	11
4.2. Градостроительные регламенты	12
4.3. Элементы планировочной структуры.....	13
4.4. Параметры и характеристики планируемого среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004).....	17
5. БОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ....	26
5.1. Объекты социальной инфраструктуры.....	26
5.2. Объекты транспортной инфраструктуры.....	30
5.2.1. Анализ существующих объектов транспортной инфраструктуры.....	30
5.2.2. Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры	30
5.3. Объекты коммунальной инфраструктуры	30
5.3.1. Водоснабжение	30
5.3.1.1. Анализ существующих объектов водоснабжения	30
5.3.1.2. Планируемые параметры водоснабжения	30
5.3.2. Водоотведение	30
5.3.2.1. Анализ существующих объектов водоотведения	30
5.3.2.2. Планируемые параметры водоотведения	30
5.3.3. Теплоснабжение	31
5.3.3.1. Анализ существующих объектов теплоснабжения	31
5.3.3.2. Планируемые параметры теплоснабжения	31
5.3.4. Газоснабжение	31
5.3.4.1. Анализ существующих объектов газоснабжения	31
5.3.4.2. Планируемые параметры газоснабжения	31
5.3.5. Электроснабжение.....	31
5.3.5.1. Анализ существующих объектов электроснабжения	31
5.3.5.2. Планируемые параметры электроснабжения	31

6. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ	31
6.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	31
6.1.1. Перечень, возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера	31
6.1.2. Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера	32
6.1.3. Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения	32
6.1.4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайной ситуации	32
6.2. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности	33
6.3. Перечень мероприятий по гражданской обороне	33
7. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	34
7.1. Санитарная очистка территории	34
7.2. Мероприятия по снижению воздействия на окружающую среду	34
8. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	34

1. Состав проекта планировки территории:

Основная часть проекта планировки территории:

I. 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 граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства объекта капитального строительства жилого назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов.

III. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления сноса объектов капитального строительства.

III. Чертежи планировки территории:

1. Чертеж красных линий. Масштаб 1:500.
2. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500.
3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Масштаб 1:500.

Обосновывающая часть проекта планировки территории:

- I. Пояснительная записка.
- II. Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории в составе:
 1. Карта планировочной структуры территории. Масштаб 1:500.
 2. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объекта, подлежащего реконструкции. Масштаб 1:500.
 - 3.1. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:500.
 - 3.2. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:500.
 - 3.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:500.
 4. Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Масштаб 1:500.
 5. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:500.

2. Общие положения

Подготовка документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса города Калуги осуществляется в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, общей площадью 4791 кв.м в соответствии с постановлением Городской Управы города Калуги от 11.12.2024 № 419-п «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса города Калуги».

Проект выполнен в соответствии с:

1. Функциональным зонированием территории, транспортно-коммуникационными связями, установленными Генеральным планом городского округа «Город Калуга», утвержденным решением Городской Думы города Калуги от 26.04.2017 № 64 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калуга» (вместе с «Положением о территориальном планировании») (действующая редакция).
2. Градостроительными регламентами территориальных зон, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»,

утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

3. Расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения содержащихся в Местных нормативах градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 (действующая редакция).

Подготовка проекта выполнена в соответствии с действующими законодательными, нормативными документами и техническими регламентами:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция).

2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция).

3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (действующая редакция).

4. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (действующая редакция).

5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (действующая редакция).

6. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (действующая редакция).

7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (действующая редакция)

8. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон») (действующая редакция).

9. Приказ Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области» (Зарегистрировано в администрации Губернатора Калужской обл. 02.09.2015 № 5324) (действующая редакция).

10. Решение Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

11. Решение Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (действующая редакция).

13. СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания (действующая редакция).

14. СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий (действующая редакция).

15. СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (действующая редакция).

16. Приказ 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. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») (действующая редакция).

17. СП 34.13330.2021. «Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*» (утв. и введен приказом Минрегиона России от 09.02.2021 № 53/пр).

18. СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (действующая редакция).

19. СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

20. СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» (с изменениями № 1, № 2, № 3).

21. СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» (с изменениями № 1, № 2, № 3) (действующая редакция).

22. СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003 (действующая редакция).

23. СП 59.13330.2020. «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (действующая редакция).

24. СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

25. СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (ред. от 17.09.2019).

26. СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009 (ред. от 03.03.2023)

27. СП 251.1325800 Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4) (действующая редакция).

28. СП 252.1325800 Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

29. СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

30. СП 125.13330.2012 «СНиП 2.05.13-90 Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов» (с изменением № 1) (действующая редакция).

31. СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология» (действующая редакция).

32. СП 140.13330.2012 Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с изменением № 1) (действующая редакция).

33. СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

34. СП 438.1325800.2019 Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования (действующая редакция).

35. СП 476.1325800.2020 Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (действующая редакция).

36. СП 475.1325800 Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства (с изменением № 1) (действующая редакция).

37. СП 35-105-2002. «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения» (одобрен постановлением Госстроя РФ от 19.07.2002 № 89) (действующая редакция).

38. СП 62.13330.2011. «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (действующая редакция).

3. Результаты инженерных изысканий

3.1. Инженерно-геологические изыскания

Инженерно-геологические изыскания планируется провести на этапе архитектурно-строительного проектирования.

3.2. Инженерно-геодезические изыскания

Инженерно-геодезические изыскания включают виды работ, указанные в СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (утв. и введен в действие приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1033/пр) (ред. от 30.12.2020) (далее - СП 47.13330.2016) (пункты 5.1.3, 5.1.4 и приложение А). Инженерно-геодезические изыскания выполнены для получения достоверных и достаточных топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности (в том числе дна водотоков, водоемов), существующих и строящихся зданиях и сооружениях (надземных, подземных и надземных), элементах планировки, проявлениях опасных природных процессов и факторов техногенного воздействия (в цифровой, графической, фотографической и иных формах), необходимых для выполнения документации по планировке территории.

3.3. Климатические и географические условия

Климат умеренно-континентальный, с четко выраженными сезонами года. Характеризуется теплым летом, умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом, и хорошо выраженными, но менее длительными переходными периодами - весной и осенью.

Согласно справке о климатических характеристиках КО ЦГМС среднегодовая температура воздуха, по многолетним данным, положительная, 5,3°C. В годовом ходе с ноября по март наблюдается отрицательная среднемесячная температура воздуха, с апреля по октябрь положительная. Самый холодный месяц года - февраль. Средняя температура в этом месяце - составляет - 11,3°C. Самый теплый месяц - июль, его средняя температура +23,9°C.

Весной и осенью для климата Калуги характерны заморозки, т.е. понижение температуры воздуха до 0°C и ниже при установившемся режиме положительной температуры. Обычно заморозки бывают ночью и в утренние часы.

По количеству выпадающих осадков Калуга относится к зоне достаточного увлажнения (за год 630 мм). Большая часть осадков, около 70 %, приходится на теплый период года (апрель - октябрь), и меньшая на холодный (ноябрь - март).

Обычно 2/3 осадков выпадают в виде дождя, 1/3 - в виде снега. Осадки, выпадающие в твердом виде с ноября по март, образуют снежный покров. На территории Калуги в течение года преобладает южный и юго-западный ветер; летом наиболее часто отмечается ветер северо-западного направления, зимой - южного. Средняя скорость ветра за год не велика, 3,1 м/с. В годовом ходе наибольшая средняя месячная скорость ветра наблюдается зимой, меньшая - летом.

Дата схода снега в середине апреля - 11 апреля.

Продолжительность вегетационного периода:

- число дней с температурой больше 5°C - 171-179;
- число дней с температурой больше 10°C - 128-136;
- абсолютная минимальная температура воздуха (17 января 1940 года) - - 35°C;
- абсолютная максимальная температура воздуха (6 августа 2010 года) - 38,4°C.

Согласно СП 131.13330.2020 площадка относится к следующим типам района: гололедный - II район, снеговой - III район, по давлению ветра - I район. Климатический район участка - ПВ. Зона влажности - нормальная.

4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

4.1 Анализ современного состояния территории

На территории проекта планировки расположены:

- многоквартирный дом;
- шесть индивидуальных жилых домов;
- два нежилых здания - сарая;
- нежилое здание - уборная.

4.1.1. Режимы территорий и зон охраны объектов культурного наследия

Территория проектирования расположена частично в границах зоны охраны объектов культурного наследия ЕЗРЗ-4.1 (участок 13), стоящий на кадастровом учете:

номер: 40:26-6.1475;

тип: зоны охраны объектов культурного наследия;

наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗРЗ-4, вид ЕЗРЗ-4.1).

Общие требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Калуги

1.1. Запрещается:

1.1.1. В отношении рекламных конструкций:

1.1.1.1. Размещение рекламных конструкций на крышах объектов капитального строительства; над открытыми городскими пространствами улиц и площадей; напротив фасадов объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, формирующих территории общего пользования;

1.1.1.2. Установка рекламных конструкций (информационных световых коробов и планшетов) закрывающих оконные и дверные проемы объектов капитального строительства.

1.1.2. Размещение объектов системы городской ориентирующей информации высотой более 2,5 метров и площадью информационного поля более 1 квадратного метра.

1.1.3. Размещение указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов шириной более 1,2 метров и высотой более 2 метров.

1.1.4. Размещение афишных тумб высотой более 2,5 метров.

1.1.5. Установка инженерного оборудования на фасадах объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования (улицы, площади и проезды), за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектной документацией.

1.1.6. Установка инженерного оборудования на фасадах объектов культурного наследия, формирующих территории общего пользования (улицы, площади и проезды).

1.1.7. Установка ограждений из профилированного металлического листа, шифера, бетонных панелей или блоков, пластиковых панелей, пластикового, метало-пластикового, металлического сайдинга, за исключением ограждений, возведенных на время строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства.

1.1.8. Строительство, реконструкция или капитальный ремонт существующих сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоотведения) надземным и наземным способом.

1.1.9. Размещение объектов накопления твердых бытовых отходов (мусорных контейнеров и технических ёмкостей) ближе 50 метров от фасадов объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, формирующих территории общего пользования.

Требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗРЗ-4), включает виды ЕЗРЗ-4.1 (включает 17 регламентных участков ЕЗРЗ-4.1 (уч.1) – ЕЗРЗ-4.1 (уч.17), ЕЗРЗ-4.2 (включает 14 регламентных участков ЕЗРЗ-4.2 (уч.18) – ЕЗРЗ-4.2 (уч.31), ЕЗРЗ-4.3 (включает 14 регламентных участков ЕЗРЗ-4.3 (уч.32) – ЕЗРЗ-4.3 (уч.45)

1. Ограничения строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства и их частей для подзоны ЕЗРЗ-4:

1.1. По высоте: высота объекта капитального строительства измеряется по вертикали от средней планировочной отметки земли, измеряемой в границах конфигурации объекта капитального строительства, до максимально выступающей конструкции крыши или фасадов объекта капитального строительства при плоском решении кровли.

1.1.1. Для вида ЕЗРЗ 4.1 (уч. 1) – ЕЗРЗ-4.1 (уч. 17): до 25 метров.

1.1.2. Для вида ЕЗРЗ 4.2 (уч. 18) – ЕЗРЗ-4.2 (уч. 31): до 28 метров.

1.1.3. Для вида ЕЗРЗ 4.3 (уч. 32) – ЕЗРЗ-4.3 (уч. 45): до 32 метров.

1.2. По цветовому решению: для фасадов объектов капитального строительства применяется цветовая гамма белого, бежевого, серого, голубого и их оттенки; неяркие оттенки желтого, розового, зеленого, синего, терракотового цветов; для деталей фасадов объектов капитального строительства применяется цветовая гамма белого, серого, желтого, голубого цветов и их оттенки.

4.1.2. Режимы зон с особыми условиями использования территории

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. номер: 40:26-6.1475;

тип: зоны охраны объектов культурного наследия;

наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗРЗ-4, вид ЕЗРЗ-4.1)

2. номер: 40:00-6.785;

тип: Приаэродромная территория;

наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);

3. номер: 40:00-6.787;

тип: Приаэродромная территория;

наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);

4. номер: 40:00-6.789;

тип: Приаэродромная территория;

наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);

5. номер: 40:00-6.790;

тип: Приаэродромная территория;

наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево);

6. номер: 40:00-6.788;

тип: Приаэродромная территория;

наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево).

На территории проекта планировки рядом с ней расположены объекты, для которых устанавливаются охранные зоны для обеспечения нормальных условий их эксплуатации:

– сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода;

– сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации;

– сети дренажа;

– сети газопровода низкого давления;

– сети газопровода среднего давления;

– тепловые сети;

– силовые кабели 10 кВ и/или 6 кВ;

- силовые кабели 0,4 кВ;
- ВЛ 0,4 кВ;
- кабели связи;
- контактные сети троллейбусных линий.

4.1.2.1. Охранные зоны инженерных сетей, минимальные расстояния от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений и между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении

Охранная зона - территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вокруг объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур в целях обеспечения охраны окружающей природной среды, нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

Охранные зоны газораспределительных приняты в соответствии с правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до сетей инженерно-технического обеспечения приняты в соответствии с СП 62.13330, тепловых сетей - в соответствии с СП 124.13330.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений принято по таблице 12.5 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 31.05.2022) (далее - СП 42.13330.2016), пункту 16.67 и 16.95 СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (действующая редакция) и СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» (действующая редакция).

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении принимаются по таблице 12.6 СП 42.13330.2016. Указанные в таблицах 12.5 и 12.6 СП 42.13330.2016 расстояния допускается уменьшать при выполнении соответствующих технических мероприятий, обеспечивающих требования безопасности и надежности. К данным мероприятиям относятся обоймы, футляры, конструктивные усиления и усиленная гидроизоляция коммуникационных каналов тоннелей и коллекторов, дополнительная гидроизоляция фундаментов и пр.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования ЗУ, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования ЗУ, расположенных в границах таких зон»).

4.1.2.2. Приаэродромная территория с особыми условиями использования

Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории. Данная зона устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

Приаэродромная территория аэродрома Калуга (Грабцево) установлена по внешним границам семи подзон выделенных на основании Статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации Приказом министерства транспорта Российской Федерации федеральным агентством воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) № 249-П от 03.04.2019.

Территория проектирования расположена в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево), четвертой подзоне

приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево), пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево) и шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево).

Размещение объектов в пределах запрашиваемых земельных участков возможно при условии соблюдения следующих ограничений:

1. Третья подзона. Абсолютная высота объектов, расположенных в границах переходной поверхности, не должна превышать 187,08 - 252,90 м.

2. Четвертая подзона. Запрещено размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

3. Пятая подзона. Запрещено размещение опасных производственных объектов, определенных Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящихся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из радиуса максимального поражения.

4. Шестая подзона. Запрещено строительство объектов, способствующих привлечению птиц.

5. Седьмая подзона. Превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные Главой III Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» (утверждены Приказом Минтранса России от 25.08.2015 № 262).

Абсолютная высота объектов, расположенных в границах внешней горизонтальной поверхности, не должна превышать- 352,92 м. Абсолютные высоты планируемых объектов капитального строительства не превышает 352,92 м.

4.1.2.3. Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, парковочных мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50

Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам
--	----	----	-------------	-------------	-------------

Разрывы, приведенные в таблице, могут приниматься с учетом интерполяции.

4.2. Градостроительные регламенты

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» на территории проектирования установлена территориальная зона - Ж-3 «Зона жилой застройки смешанной этажности».

Зона 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 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 территории приняты:

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

- условно разрешенные виды разрешенного использования, соответствующие основным видам разрешенного 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, соответствующие установленным для зоны Ж-1.

Ж-1 «Зона застройки многоквартирными многоэтажными домами» предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. В районах существующей застройки данная зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания, коммерческо-делового, общественного, социального, культурного и религиозного назначения, клубных и досуговых учреждений.

Реконструкция районов с преобладанием сложившейся капитальной жилой застройки предусматривает упорядочение планировочной структуры и сети улиц, совершенствование системы обслуживания, озеленения и благоустройства территории, модернизацию жилых и общественных зданий, их капитальный ремонт. При этом необходимо обеспечивать снижение пожарной опасности застройки и улучшение санитарно-гигиенических условий проживания населения.

2. В районах нового строительства данная зона предназначена для проживания населения с размещением многоэтажных многоквартирных жилых домов, общежитий, зданий многофункционального использования с жилыми помещениями и встроенными объектами обслуживания населения, отдельно стоящих или пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения микрорайона и жилого района.

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

4.3. Элементы планировочной структуры

Проектом планировки территории установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

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

Плотность застройки

При определении параметров среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004), планируемого к размещению в границах жилой функциональной зоны и территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами», соблюдались нормативные показатели плотности застройки, установленные 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:

Пункт 4.3 Площадь территории для применения центральной модели городской среды определяется с учетом пешеходных перемещений длительностью 5 мин с радиусом 210 м и составляет 14 га;

Пункт 4.4 Основным расчетным элементом центральной модели городской среды является зона пешеходной доступности, при проектировании которой принимают основные технико-экономические показатели параметров центральной модели городской среды для территории жилой и многофункциональной застройки, приведенные в приложении А;

Пункт 4.5 Если площадь территории проектирования меньше установленной для центральной модели городской среды, проектирование такой территории осуществляется с учетом расчетных, функциональных и архитектурно-планировочных решений застройки, расположенной за границами территории проектирования. В таких случаях на территории проектирования параметры центральной модели новой застройки должны дополнять параметры застройки, расположенной за границами территории проектирования, суммарно обеспечивая нормируемые параметры центральной модели городской среды, указанные в приложении А СП 532.1325800.2024.

В соответствии с «СП 531.1325800.2024. Свод правил. Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения»:

Пункт 3.1.12. Плотность застройки в зоне пешеходной доступности, тыс. кв.м/га: Отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий жилой и многофункциональной застройки в габаритах наружных стен с учетом необходимых по расчету объектов социальной и общественно-деловой застройки, стоянок автомобилей (паркингов), гаражей, инженерно-технических объектов к площади зоны пешеходной доступности.

Пункт 3.1.13. Плотность застройки земельного участка в жилом квартале, тыс. кв.м/га: Отношение суммарной поэтажной площади наземной части зданий и сооружений к площади земельного участка в жилом квартале.

В соответствии с СП 532.1325800.2024 плотность застройки земельного участка в жилом квартале допускается принимать от 12 000 до 55 000 кв.м/га.

Показатель плотности застройки образуемого земельного участка, границы которого совпадают с границами территории комплексного развития жилой застройки в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса площадью 4791 кв.м в жилом квартале, на территории которого планируется размещение среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004) с общей площадью наземных этажей – 12232 кв.м составит 25531,2 кв.м/га.

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



Граница зоны пешеходной доступности площадью 14 га.

Расчетные показатели плотности застройки в зоне пешеходной доступности

Таблица 1

Наименование ОКС	Площадь, занятая под зданиями и сооружениям, кв.м	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий жилой застройки в габаритах наружных стен, кв.м	Площадь зоны пешеходной доступности, га	Плотность застройки территории зоны пешеходной доступности
Территория комплексного развития жилой застройки в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в границах которой планируется размещение среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004)			14	11108
среднеэтажный МКД	1272	8904		
среднеэтажный МКД	410	2870		
среднеэтажный МКД	927	5289		
среднеэтажный МКД	975	4875		
среднеэтажный МКД	245	1225		
планируемый МКД	3790	12232		
здание детского сада	1300	2600		
Квартал				
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	800	4000		
среднеэтажный МКД	800	4000		
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	800	4000		
среднеэтажный МКД	500	2500		
здание физкультурно-оздоровительного центра	400	800		

здание магазина	100	200		
здание объекта бытового обслуживания	460	1380		
Квартал				
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	550	2750		
среднеэтажный МКД	1000	5000		
среднеэтажный МКД	1200	6000		
среднеэтажный МКД	2000	10000		
здания, расположенные на территории военного городка	около 4000	около 6000		
Квартал				
среднеэтажный МКД	1700	8500		
среднеэтажный МКД	450	2250		
среднеэтажный МКД	1600	8000		
здание терапевтического корпуса	1000	2000		
здание средней школы	1920	5240		
индивидуальный жилой дом	66	66		
административное здание	172	344		
административно-лабораторное здание	167	335		
здание лечебного заведения	685	1370		
боксовые гаражи	2100	2100		
Итого	39389	155515		

4.4. Параметры и характеристики планируемого среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004)

Проектом планировки территории определены планируемого среднеэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004) (далее – МКД) и его зоны планируемого размещения (далее – ЗПР) с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее - ПЗЗ), предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в территориальной зоне Ж-1:

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Таблица 2

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ, кв.м	Максимальная площадь ЗУ, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Максимальный процент застройки, %	Предельное количество этажей
Основные виды разрешенного использования, размещающиеся в соответствии с документацией по планировке территории, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение применительно к территориальным зонам Ж-1					
Среднеэтажная жилая застройка	1500	20000	3*	50**	10, в том числе: 8 наземных и 2 подземных
			0 со стороны глухой наружной противопожарной стены 1-го типа -брандмауэра при условии примыкания жилых домов друг к другу брандмауэрными стенами вплотную, без зазоров		

* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяются для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, при условии соблюдения сложившейся линии застройки или при обосновании в документации по планировке территории. Значение минимального отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, со стороны внешнего контура наружных стен подземных этажей во всех иных случаях - 1 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади, занятой под зданиями и сооружениями (учитываются внешние размеры наземной части зданий и сооружений), ко всей площади земельного участка.

Расчетный минимальный размер (площадь) ЗУ, или образуемого ЗУ, многоквартирного дома или планируемого к размещению многоквартирного дома, или ЗПР многоквартирного дома допускается не менее суммы площади застройки здания и требуемых

в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадей территорий:

- озеленения – территорий, занятых зелеными насаждениями (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- автостоянок (пункты 9, 10, 11 и 12 статьи 20 раздела 1 ПЗЗ);
- площадок для игр детей и занятий спортом (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- площадок для отдыха взрослого населения (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- хозяйственных площадок (площадь рассчитывается с учетом размещения площадок, минимальная площадь которых рассчитывается согласно статье 20 раздела 1.1 ПЗЗ);
- проездов;
- иных необходимых вспомогательных объектов (ТП, ГРП, котельных и иных подобных объектов), размещенных на ЗУ или ЗПР многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания и эксплуатации только этого многоквартирного дома, в соответствии с ПЗЗ, СанПиН и техническими регламентами.

В соответствии с разделом 1 ПЗЗ:

Пункт 9. Требуемое число машино-мест для постоянного хранения легковых автомобилей на территории земельного участка жилого дома, образуемого земельного участка жилого дома и зоны планируемого размещения жилого дома определяется с применением числа 0,75 машино-мест на квартиру. Допускается число машино-мест для хранения легковых автомобилей, размещаемых на территории земельного участка жилого дома, образуемого земельного участка жилого дома и территории зоны планируемого размещения жилого дома уменьшить, но не более чем до 30% при условии обоснования в документации по планировке территории возможности размещения оставшихся от требуемого числа машино-мест на стоянках, парковках для паркования легковых автомобилей при расстоянии пешеходных подходов не более 200 м до входов в жилые дома, в гаражах-стоянках, паркингах, гаражах для хранения и паркования легковых автомобилей населения при расстоянии пешеходной доступности не более 800 м, и парковочных карманах проездов и улиц в границах документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящего раздела.

Пункт 10. При новом строительстве жилой застройки, размещаемой при реконструкции сложившейся жилой застройки, места для хранения и паркования автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 0,75 машино-места на одну квартиру. Стоянки для легковых автомобилей закрытого типа, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СП 118.13330.2022 и СП 54.13330.2022.

Пункт 11. Требуемое число машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории земельного участка ОКС (за исключением жилого дома), образуемого земельного участка ОКС (за исключением жилого дома) или зоны планируемого размещения ОКС (за исключением жилого дома) определяется с применением количества расчетных единиц на 1 машино-место, установленных приложением Ж СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» или требований региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области (приложение В, таблица В.1), утвержденных приказом управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области», применительно к

объектам регионального значения и иных технических регламентов. Допускается число машино-мест для хранения легковых автомобилей, размещаемых на территории земельного участка, образуемого земельного участка или территории зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, уменьшить, но не более чем на 50%, при условии обоснования возможности размещения оставшихся от требуемого числа машино-мест на ином(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или образуемом(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или в зоне(-ах) планируемого размещения ОКС, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок в материалах документации по планировке территории.

Пункт 12. На земельном участке или образуемом земельном участке или в зоне планируемого размещения многоквартирного дома из общего количества стояночных мест не менее 0,7 % должно отводиться для стоянок автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам, располагающихся не далее 50 м от места проживания автовладельца.

Рекомендуемое количество машино-мест постоянного хранения индивидуального автотранспорта жителей МКД и количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений общественного назначения МКД, требуемых к размещению на территориях ЗПР МКД и расчетная площадь машино-мест для постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, необходимых для размещения на территории ЗПР МКД

Таблица 3

№ МКД на чертежах ППТ	Рекомендуемое максимальное количество квартир, ед.	Рекомендуемая максимальная общая площадь встроенных общественных помещений с гибким функциональным назначением, кв.м	Расчетное количество машино-мест постоянного хранения индивидуального автотранспорта, ед.	Расчетное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений общественного назначения, ед.	Расчетное количество машино-мест постоянного хранения индивидуального автотранспорта жителей МКД и временного хранения индивидуального автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений общественного назначения МКД, ед.	Расчетное количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, требуемых к размещению на территории ЗПР МКД, ед.	Рекомендуемое количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на площадках (открытых плоскостных стоянках) для хранения индивидуального автотранспорта в составе территории ЗПР МКД, ед.	Рекомендуемое количество машино-мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту встроенно-пристроенных помещениях одноуровневого подземного гаража/паркинга в составе территории ЗПР МКД, ед.	Расчетная площадь машино-мест для постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, необходимых для размещения на площадках (открытых плоскостных стоянках) для хранения индивидуального автотранспорта в составе территории ЗПР МКД, кв.м
1	126	1000	94	17	111	111 ¹	0	111	0

¹ применяется пункт 10 и пункт 11 раздел 1 ПЗЗ

В соответствии с пунктом 1 разделом 1.1 ПЗЗ минимальную площадь придомовых площадок многоквартирного дома различного назначения и территории озеленения приняты по нормам расчета площади придомовых площадок различного назначения, располагающихся на земельных участках, в качестве вспомогательных видов разрешенного использования с учетом расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий:

Таблица 4

Площадки и территория озеленения	Удельные размеры площадок, кв.м/квартиру	Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1,0	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	0,7	10 - 40
Для хозяйственных целей	0,3	20 (для хозяйственных целей)
Территория озеленения	4	

Расчетная площадь территорий, необходимых для размещения придомовых площадок МКД

Таблица 5

№ МКД на чертежах ППТ	Рекомендуемое максимальное количество квартир	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для отдыха взрослого населения, кв.м	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для занятий физкультурой, кв.м	Удельный показатель площадок, кв.м/квартиру	Расчетная площадь площадок для хозяйственных целей, кв.м	Расчетная общая площадь территории, необходимая для размещения площадок, кв.м	Рекомендуемая общая площадь территории площадок, размещенных по проекту в ЗПР, кв.м	Удельный показатель территории озеленения, кв.м/квартиру	Расчетная площадь территории озеленения, кв.м	Общая минимальная площадь территории озеленения, размещенной по проекту в ЗПР, кв.м
1	126	1	126	0,1	12,6	0,7	88,2	0,3	37,8	265	265	4	504	504

Расчетные площади ЗПР МКД

Таблица 6

№ МКД на чертежах ПШТ	Максимальная площадь, занятая под зданием (учитываются внешние размеры наземной части МКД)	Расчетная площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения на территории ЗПР МКД, в том числе на эксплуатируемой кровле одноуровневого подземного гаража/паркинга, кв.м			Рекомендуемая минимальная площадь оборудованных придомовых площадок и территории озеленения, размещенных проектом на территории ЗПР МКД, в том числе на эксплуатируемой кровле одноуровневого подземного гаража/паркинга, кв.м			Ориентировочная площадь территории второстепенных проездов, спец. покрытия для пожарной техники и тротуаров и озеленения, размещенных на территории ЗПР МКД, в том числе на эксплуатируемой кровле одноуровневого подземного гаража/паркинга, кв.м	Расчетная минимальная площадь ЗПР МКД, кв.м	Площадь ЗПР МКД, принятая проектом планировки территории, кв.м
		территории озеленения	придомовых площадок	площадок (открытых плоскостных стоянок) для хранения индивидуального автотранспорта	территории озеленения	придомовых площадок	площадок (открытых плоскостных стоянок) для хранения индивидуального автотранспорта			
1	1529	504	265	0	504	265	0	2493	4791	4791

Параметры планируемого МКД

Таблица 7

№ 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 МКД, ед.	Максимальная площадь застройки МКД, кв.м	Рекомендуемое количество машино-мест в границах ЗПР МКД***, ед.	Рекомендуемая минимальная площадь оборудованных придомовых площадок в границах ЗПР МКД, кв.м	Рекомендуемая минимальная площадь территории озеленения в границах ЗПР МКД, кв.м	Площадь ЗПР МКД кв.м
1	1529	12232	9	8	3790	111	для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 126 для отдыха взрослого населения - 12,6 для занятий физкультурой - 88,2 для хозяйственных целей - 37,8	504	4791

*применяется для определения процента застройки в границах земельного участка в соответствии со статьей 8, пунктом 8, пп.4 ПЗЗ

**применяется для определения плотности застройки в зоне пешеходной доступности и плотности застройки земельного участка в жилом квартале в соответствии с СП 531.1325800.2024

*** применяется пункт 10 и пункт 11 раздел 1 ПЗЗ.

Характеристики планируемого МКД

Таблица 8

№ МКД на чертежах ППТ	Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь МКД, кв.м	Максимальная площадь застройки МКД, кв.м	Максимальное количество этажей МКД, ед.	Максимальная этажность МКД, ед.	Рекомендуемое максимальное количество квартир, ед.	Рекомендуемая максимальная общая площадь встроенных помещений общественных помещений с гибким функциональным назначением, кв.м	Рекомендуемая максимальная общая площадь квартир МКД (с учетом балконов и лоджий), кв.м	Рекомендуемая максимальная площадь квартир МКД, кв.м	Площадь ЗПР, кв.м
1	01.02.001.004	среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроенно-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением	16000	3790	9	8	126	1000	8000	7700	4791

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии не превышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 7 и № 8, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 20, разделом 1, разделом 2.2, разделом 21.2 решения Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (ред. от 28.05.2025) «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

5. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения

5.1. Объекты 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 126 единиц, общее ориентировочное количество жилых комнат 252 единицы.

Общая ориентировочная расчетная численность населения в планируемом МКД может составить 252 человека.

**Расчет потребности в учреждениях системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения
(объектах социальной инфраструктуры) планируемого МКД для расчетной численности 252 человека**

Таблица 9

№	Наименование объекта	Норматив			Расчетная потребность для расчетной численности 252 человека	Обеспечение потребности для расчетной численности 252 человека
		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)	15	детский сад № 51 Тополек
2	Общеобразовательная организация	мест	165	800 (пешеходная)	42	средняя общеобразовательная школа № 18
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м общей площади	70-80	500 (пешеходная)	18-20	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		15-20	
	Бассейны крытые и открытые общего пользования	кв.м зеркала воды	20-25		5-6	
5	Поликлиники и их филиалы, в том числе			1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)		встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением

	Поликлиника 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.	-
	Детская поликлиника	1 объект на 30 тыс.	1 объект на 30 тыс.	1000 (пешеходная), 30 мин. (с использованием транспорта)	численность населения меньше 30 тыс.	-
7	Помещения для культурно-массовой и воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв.м площади пола	50-60	500 (пешеходная)	13-15	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
8	Клубы	посетительское место	80	не нормируется	23	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
9	Магазины (предприятия торговли)	кв.м торговой площади	280	500 (пешеходная)	20	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
6	Рыночные комплексы	кв.м торговой площади	24-40	500 (пешеходная)	6-10	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
8	Предприятия общественного питания	место	40	500 (пешеходная)	10	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	9	500 (пешеходная)	2	встроенные общественные помещения МКД с гибким функциональным назначением

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».

5.2. Объекты транспортной инфраструктуры

5.2.1. Анализ существующих объектов транспортной инфраструктуры

На территории проектирования не расположены объекты транспортной инфраструктуры.

5.2.2. Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры

Планируется размещение (строительство) второстепенного проезда (подъезда к планируемому МКД).

Категория и параметры планируемого проезда принимается в соответствии с СП 42.13330.2016 таблицей 11.6.

Основные характеристики (параметры) планируемого проезда могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проекта.

5.3. Объекты 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.

5.3.1. Водоснабжение

5.3.1.1. Анализ существующих объектов водоснабжения

В городе функционирует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Снабжение водой осуществляется из подземных и поверхностных источников.

В границах территории проекта планировки и прилегающих территориях расположены сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

5.3.1.2. Планируемые параметры водоснабжения

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.

5.3.2. Водоотведение

5.3.2.1. Анализ существующих объектов водоотведения

Система водоотведения города централизованная, полная раздельная, по которой канализационные стоки от застройки правого и левого берега Оки поступают на очистные сооружения полной биологической очистки (КОС). Стоки с правого берега на левый, где размещены КОС, подаются дукером через р. Оку.

В границах территории проекта планировки и прилегающих территориях расположены сети водоотведения.

5.3.2.2. Планируемые параметры водоотведения

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.

Ливневая канализация

В настоящее время дренаж проходит по территории соседних застроенных кварталов.

Отведение поверхностных стоков с территорий улично-дорожной сети и планируемого объекта капитального строительства предусматривается по планиваемым сетям водоотведения (комбинации открытой и закрытой).

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.

5.3.3. Теплоснабжение

5.3.3.1. Анализ существующих объектов теплоснабжения

В границах территории проекта планировки и прилегающих территориях расположены сети теплоснабжения.

5.3.3.2. Планируемые параметры теплоснабжения

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.

5.3.4. Газоснабжение

5.3.4.1. Анализ существующих объектов газоснабжения

Система газоснабжения двухступенчатая, газопроводами среднего и низкого давлений.

В непосредственной близости от территории проекта планировки территории и по его территории проходят сети газопровода среднего давления и низкого давления.

5.3.4.2. Планируемые параметры газоснабжения

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 газоснабжения, планируется размещение подводящей к МКД сети газоснабжения.

5.3.5. Электроснабжение

5.3.5.1. Анализ существующих объектов электроснабжения

На территории проектирования и территории, граничащей с территорией проектирования расположены:

- силовые кабели 10 кВ и/или 6 кВ;
- силовые кабели 0,4 кВ;
- ВЛ 0,4 кВ;
- ТП-624 и ТП-208.

5.3.5.2. Планируемые параметры электроснабжения

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.

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

6.1. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

6.1.1. Перечень, возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера

Анализ территории по степени опасности природных процессов и явлений производится на основании действующих нормативно-правовых актов.

Метеорологическая характеристика территории расположения г. Калуга и сейсмичность района представлена в таблице 10.

Метеорологическая характеристика территории проектирования и сейсмичность района

Таблица 10

Показатель (параметр)	Значение
-----------------------	----------

Ветровая нагрузка	I (район)
Снеговая нагрузка	III (район)
Толщина стенки гололеда	II (район)
Сейсмичность района работ	не превышает 5 баллов

Сейсмическая опасность

По результатам инженерных изыскания сейсмичность района работ - 5 баллов.

Снежные метели, сильные снегопады (снеговая нагрузка)

В соответствии с СП 20.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.01.07.-85* «Нагрузки и воздействия»)» г. Калуга расположен в III районе по снеговым нагрузкам. По снеговым нагрузкам на 1 кв. м горизонтальной поверхности земли (для площадок, расположенных на высоте не более 1500 м над уровнем моря) III район характеризуется весом снегового покрова $S_g = 1,8$ кПа.

Сильные ветра (ветровая нагрузка)

На основании СП 20.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.01.07.- 85* «Нагрузки и воздействия»)» г. Калуга расположен в I районе по ветровым нагрузкам.

По ветровой нагрузке I район характеризуется ветровым давлением $W_0 = 0,23$ кПа.

6.1.2. Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Анализ территории на наличие источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера производился на основании действующих нормативно-правовых актов.

Техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде (ГОСТ Р 22.0.05-94 «Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения.»).

Источник техногенной чрезвычайной ситуации – опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории произошла техногенная чрезвычайная ситуация (ГОСТ Р 22.0.05-94 «Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения.»).

Поражающий фактор источника техногенной чрезвычайной ситуации – составляющая опасного происшествия, характеризуемая физическими, химическими и биологическими действиями или проявлениями, которые определяются или выражаются соответствующими параметрами (ГОСТ Р 22.0.05-94 «Техногенные чрезвычайные ситуации. Термины и определения.»).

6.1.3. Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения

Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения и электроэнергетических системах в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами при достижении определенных критериев могут быть отнесены к чрезвычайным ситуациям.

Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения – аварийное отключение систем жизнеобеспечения населения в жилых кварталах на 1 сутки и более.

Аварии на электроэнергетических системах – аварийное отключение систем жизнеобеспечения населения в жилых кварталах на 1 сутки и более.

На территории г. Калуга коммунальные системы включают в себя тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и электроснабжение.

6.1.4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайной ситуации

Основной задачей по предупреждению чрезвычайных ситуаций является предупреждение или снижение возможных потерь и разрушений в результате аварий, катастроф, стихийных бедствий, обеспечение устойчивого функционирования жилого образования, создание оптимальных условий для восстановления нарушений производства.

С целью предотвращения развития пожаров в результате аварий на объектах проектом планировки территории предусматриваются мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Мероприятия по предупреждению возможных аварий, катастроф, снижению их последствий представляет собой комплекс организационных, инженерно-технических мероприятий, направленных на выявление и устранение причин аварий, максимального снижения возможных разрушений и потерь в случае, если эти процессы полностью не удастся устранить, а также на создание благоприятных условий для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ. Их содержание определяет требования охраны труда, техники безопасности, противопожарной безопасности, правилами эксплуатации энергетических установок, подъемно-кранового оборудования, емкостей под высоким давлением и т.д.

Предусматривается организация поверхностного стока: вертикальная планировка, строительство открытых и закрытых водостоков, пешеходные дорожки с бетонными лотками на бермах, лотки-дороги, лотки перехватчики поверхностного стока на дорогах.

6.2. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Существующая УДС позволит обеспечить в случае ЧС возможность беспрепятственной эвакуации людей с территории квартала, а также возможность беспрепятственного ввода сил и средств ликвидации ЧС и их передвижения по территории.

Покрытия и конструкции проездов рассчитаны для проезда пожарных автомобилей. Предусмотрены проезды пожарных автомобилей к пожарным гидрантам. Проезды для пожарных автомобилей не должны использоваться под стоянки автотранспорта.

В соответствии с требованиями пунктом 8.1 статьи 8 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288:

1. Противопожарное водоснабжение предусматривается от планируемого водозабора.

2. Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети обеспечивает пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью здания, сооружения, строения или их части не менее чем от 2 гидрантов при расходе воды на наружное пожаротушение 15 и более литров в секунду, при расходе воды менее 15 литров в секунду - 1 гидрант, на расстоянии не более 100 метров друг от друга.

3. Противопожарные расстояния между зданиями и строениями соответствуют требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (принят ГД ФС РФ 04.07.2008).

4. В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» дислокация подразделений пожарной охраны на территориях городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских округах не должно превышать 10 минут.

6.3. Перечень мероприятий по гражданской обороне

Проектом планировки территории предусматривается развитие систем связи (телефонизации, радиофикации, телевидения).

При разработке технических решений, обеспечения устойчивости функционирования сетей кабельной и проводной связи, радиовещания, телевидения, системы централизованного оповещения по ГО и ЧС на стадии архитектурно-строительного проекта:

- предусмотреть возможность подачи сигналов оповещения с местного пульта управления, расположенного в дежурной службе администрации;

- определить порядок перехвата теле- радиопередающих центров и теле- радиостудий, расположенных и ведущих вещание на территории муниципального образования.

С целью централизованного оповещения населения по сигналам ГО и ЧС проектом запланирована установка уличных громкоговорителей.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

7.1. Санитарная очистка территории

Сбор отходов производится в контейнеры для отходов, установленные на заранее определенных и оборудованных контейнерных площадках, а из них - в специальный автотранспорт, работающий по установленному графику.

7.2. Мероприятия по снижению воздействия на окружающую среду

В качестве основного мероприятия для защиты воздушной среды предусматривается озеленение.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение парковок с соблюдением нормативных расстояний до объектов (согласно СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблице 10, пункту 11.25).

Воздействие на атмосферный воздух осуществляется в период производства строительно-монтажных работ (открытая площадка строительства, подъездные пути к стройплощадке).

Строительный период. В период производства строительно-монтажных работ на стройплощадке в результате продуктов сгорания топлива при работе двигателей строительной техники, при проведении сварочных работ.

Охрана поверхностных и подземных вод.

В целях минимизации воздействия на поверхностные и подземные воды в период строительства проектом планировки территории предусматриваются природоохранные мероприятия.

Охрана и рациональное использование земельных ресурсов.

Основное воздействие на почвенный покров происходит в период строительно-монтажных работ. Проектом планировки территории предусмотрены мероприятия, исключающие загрязнение прилегающей территории строительными отходами и мусором.

Предусмотрено снятие плодородного слоя, с дальнейшим использованием для озеленения.

Вырубка зеленых насаждений настоящим проектом не предусмотрена.

После завершения строительства проводятся работы по благоустройству и озеленению территории. Озеленение включает: высадку деревьев лиственных пород, кустарников, плодовых деревьев, организация цветников и газонов.

Охрана окружающей среды при размещении (утилизации) отходов.

Проектом планировки территории предусмотрены организационные мероприятия по сбору и удалению отходов, которые позволят минимизировать негативное воздействие отходов на окружающую среду. Для исключения возможного неблагоприятного воздействия на окружающую природную среду временное хранение отходов на стройплощадке осуществляется на специально отведенных площадках, в специальной таре до вывоза отходов на утилизацию в специализированные организации по договорам.

8. Обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы и максимальные сроки 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 представлены в таблице 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 один этап	04.09.2035

На территории проекта планировки расположены ОКС, подлежащие сносу или демонтажу до 04.09.2035:

- многоквартирный дом;
- шесть индивидуальных жилых домов;
- два нежилых здания - сарая;
- нежилое здание - уборная.


Местоположение объектов, подлежащих сносу или реконструкции:

Здания, строения, сооружения:


Жилые дома:

-  индивидуальные
-  многоквартирный

Общественное:

-  магазин овощей и фруктов "Фруктовый рай"

Хозяйственные постройки:

-  хозяйственные постройки населения


Разрушенное:

- 





Элемент озеленения и благоустройства:

-  тротуары

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 границы территории проекта планировки

Кадастровый план территории:

-  40:26: границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы зон с особыми условиями использования территории

Местоположение существующих объектов капитального строительства:

Линейные объекты:

Инженерные сети:

-  сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
-  тепловые сети
-  сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации
-  сети газопровода низкого давления
-  кабель связи
-  силовые кабели 10 и/или 6 кВ
-  контактные сети троллейбусных линий
-  сеть дренажа
-  сети газопровода среднего давления 0,4 кВ
-  силовые кабели 0,4 кВ
-  ВЛ 0,4 кВ

Улицы, проезды:

- 


Элемент озеленения и благоустройства:

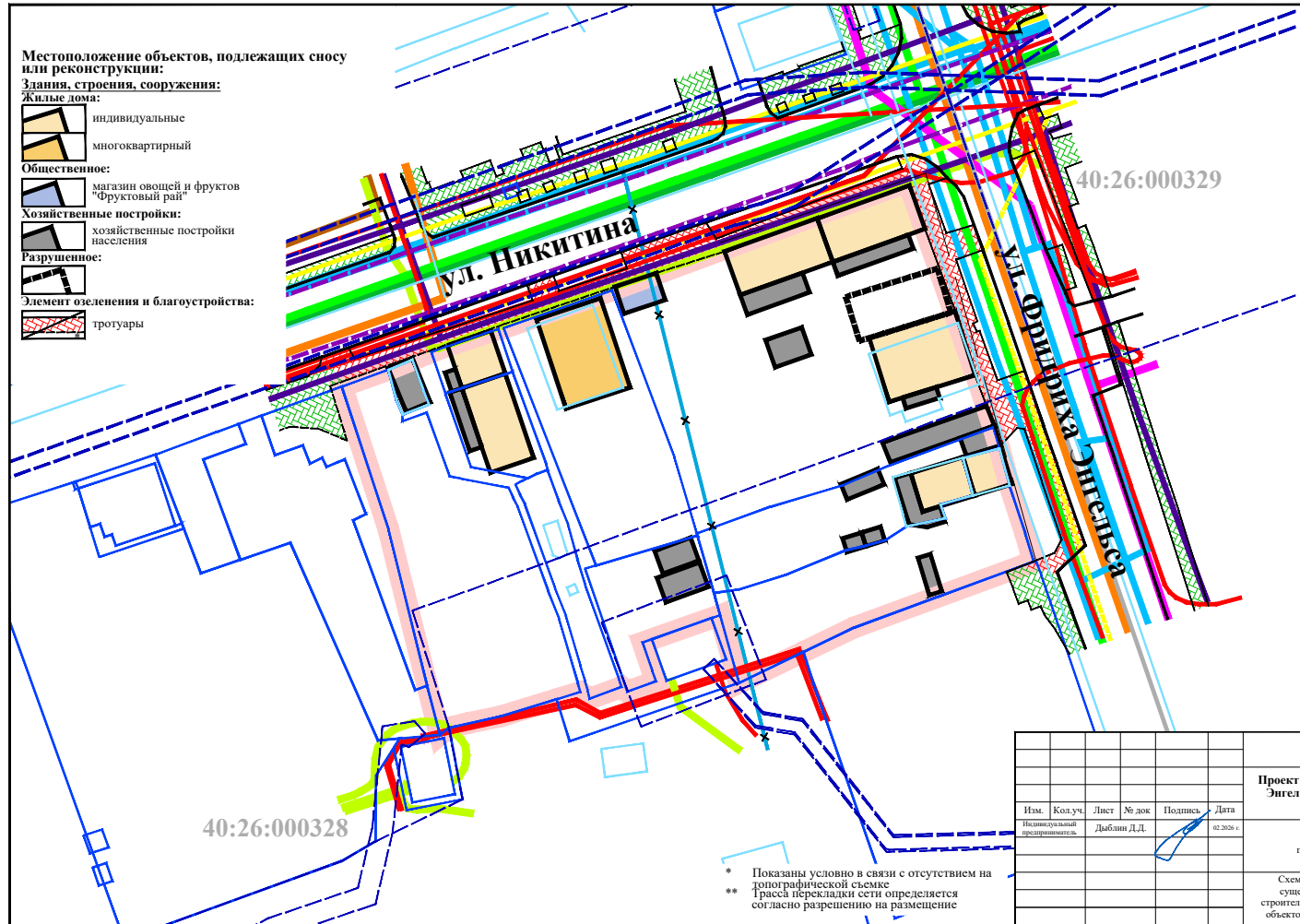
-  тротуары

Местоположение существующих объектов капитального строительства, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения:

Нелинейные объекты:

Инженерные сети:

-  сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода



40:26:000328

40:26:000329

* Показаны условно в связи с отсутствием на топографической съемке
 ** граница пересыльной сети определяется согласно разрешению на размещение

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата


Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки				
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		Страницы	Лист	Листов
		ПП	2	7
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу. Масштаб 1:500				


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


 границы территории проекта планировки

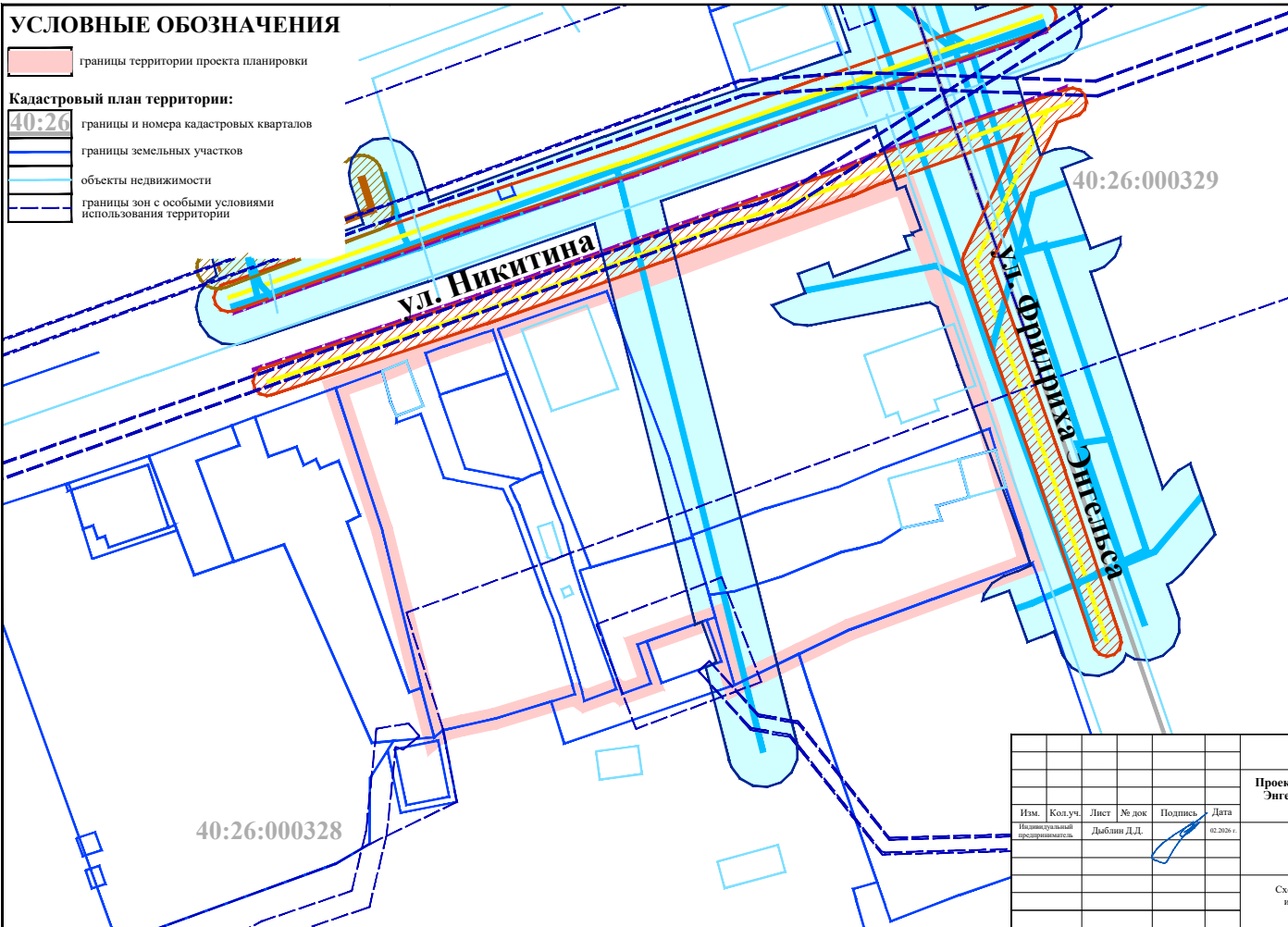
Кадастровый план территории:

40:26 границы и номера кадастровых кварталов

 границы земельных участков


 объекты недвижимости


 границы зон с особыми условиями использования территории




Объекты, для которых устанавливаются охранные зоны с целью обеспечения нормальных условий их эксплуатации:

Охранные зоны:

 сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода

 сеть дренажа

 ВЛ 0,4 кВ

Границы зон с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны:

 сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода

 сети дренажа


 ВЛ 0,4 кВ

* Показаны условно в связи с отсутствием на топографической съемке

** Территория проекта планировки территории расположена в границах зон с особыми условиями использования территории, стоящих на кадастровом учете:

номер: 40:00-6.785;
тип: Приаздромная территория;
наименование: Третья подзона приаздромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Г рабцево);
номер: 40:00-6.787;
тип: Приаздромная территория;
наименование: Шестая подзона приаздромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Г рабцево);
номер: 40:00-6.788;
тип: Приаздромная территория;
наименование: Приаздромная территория аэродрома гражданской авиации Калуга (Г рабцево);
номер: 40:00-6.789;
тип: Приаздромная территория;
наименование: Четвертая подзона приаздромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Г рабцево);
номер: 40:00-6.790;
тип: Приаздромная территория;
наименование: Пятая подзона приаздромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Г рабцево).

40:26:000328

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					02.2024

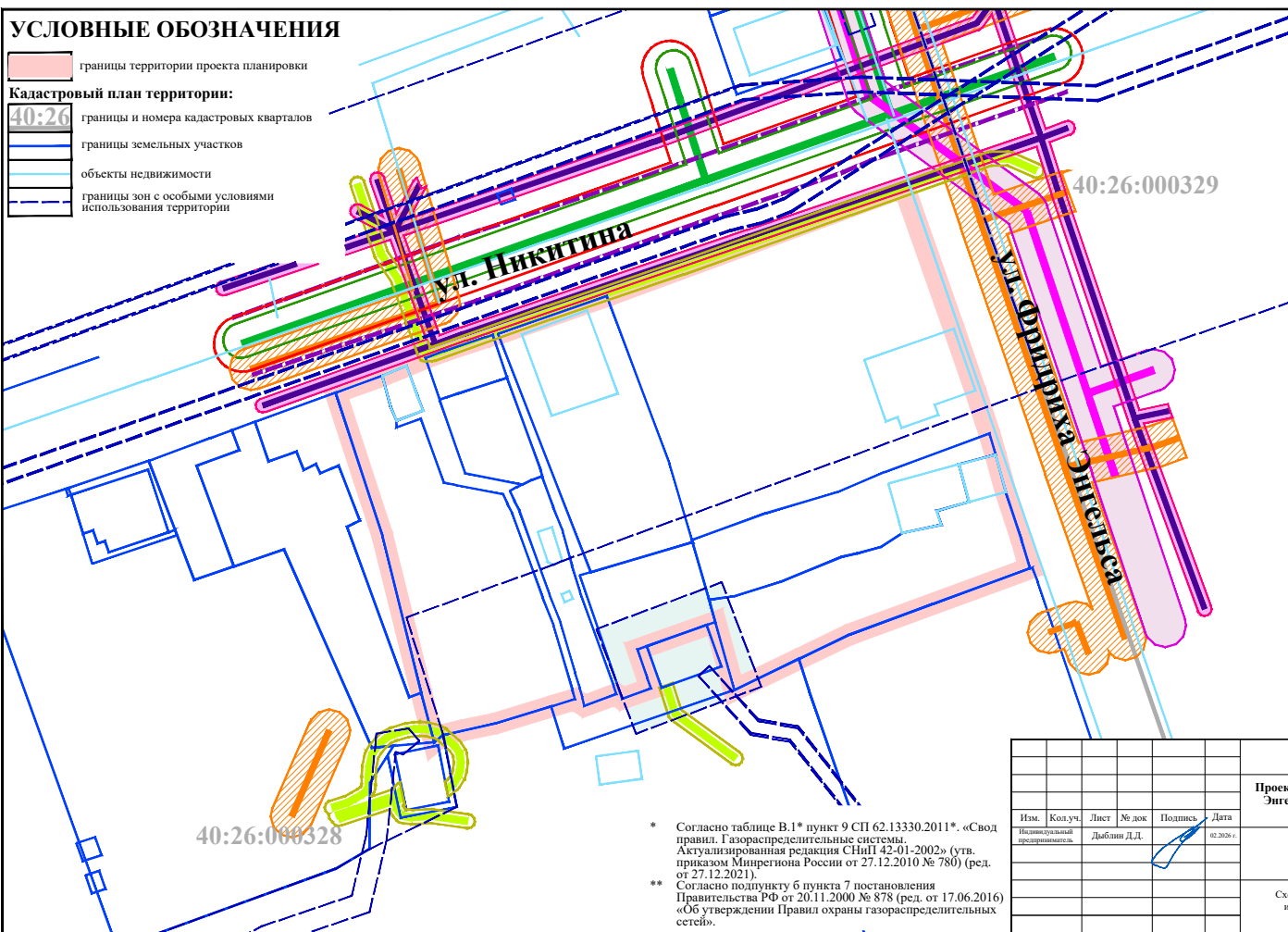
Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки

Материал по обоснованию проекта планировки территории	Студия	Лист	Листов
	ПП	3.1	7

Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1.
Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории



- Объекты, для которых устанавливаются охраняемые зоны и минимальные расстояния с целью обеспечения нормальных условий их эксплуатации:
- Охраняемые зоны:**
- сети газопровода среднего давления
 - тепловые сети
 - сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации
 - силовые кабели 0,4 кВ
 - кабель связи

Минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений, а также опор мостовых сооружений от %:

- сетей газопровода среднего давления

Границы зон с особыми условиями использования территории:

Охраняемые зоны:

- сетей газопровода среднего давления **
- тепловых сетей
- сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации
- силовых кабелей 0,4 кВ
- кабели связи

Минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений, а также опор мостовых сооружений от %:

- сетей газопровода среднего давления *

Границы зоны с особыми условиями использования территории, стоящей на кадастровом учете:

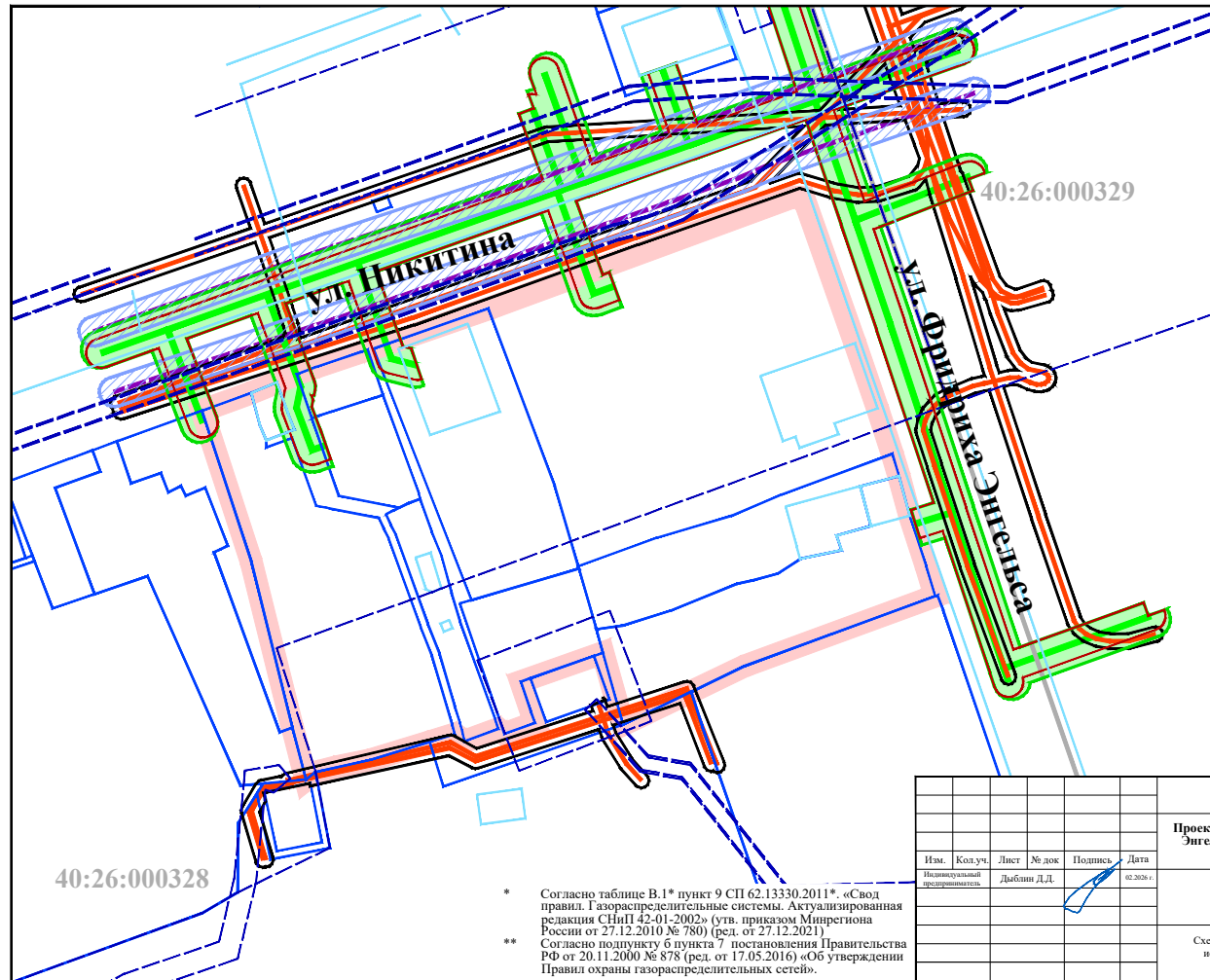
- номер: 40:26-6.170

40:26:000328

* Согласно таблице В.1* пункт 9 СП 62.13330.2011*, «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (утв. приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 780) (ред. от 27.12.2021).

** Согласно подпункту 6 пункта 7 постановления Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 (ред. от 17.06.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

						Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Страница	Лист	Листов
	Инициалы, фамилия, отчество	Дыбани Д.Д.			02.2024		ПП	3.2	7
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:500			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- 40:26** границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- Местоположение существующих объектов капитального строительства:**
- Лишние объекты:**
- Инженерные сети:**
- сети газопровода низкого давления
- силовые кабели 10 и/или 6 кВ
- контактные сети троллейбусных линий
- Минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений, а также опор мостовых сооружений от %:**
- сетей газопровода низкого давления
- Границы зон с особыми условиями использования территории:**
- Охранные зоны:**
- сетей газопровода низкого давления **
- силовых кабелей 10 и/или 6 кВ
- контактных сетей троллейбусных линий
- Минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений, а также опор мостовых сооружений от %:**
- сетей газопровода низкого давления

40:26:000328

40:26:000329

ул. Никитина

ул. Фридриха Жетельса


Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Исполнительный проектировщик		Дыбали Д.Д.			02.2020 г.

Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Фридриха Жетельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки				Стандия	Лист	Листов
				ПП	3,3	7
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 3. Масштаб 1:500						

* Согласно таблице В.1* пункт 9 СП 62.13330.2011*. «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (утв. приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 780) (ред. от 27.12.2021)


** Согласно подпункту б пункта 7 постановления Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Объект транспортной инфраструктуры:
Объект хранения и обслуживания автотранспорта:
планируемый:





 условная граница встроено-пристроенного одноуровневого подземного гаража/паркинга в составе здания жилого многоквартирного дома (код 01.02.001.004) на 118 м/м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


 границы территории проекта планировки

 границы квартала


Кадастровый план территории:

40:26  границы и номера кадастровых кварталов
 границы земельных участков  объекты недвижимости
 границы зон с особыми условиями использования территории

Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, за исключением линейных:

 среднэтажного многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроено-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004)

Здание, строение, сооружение:






Жилой дом:
планируемый:
 среднэтажный многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенным одноуровневым подземным гаражом/паркингом и встроено-пристроенными общественными помещениями с гибким функциональным назначением (код 01.02.001.004)

Объекты транспортной инфраструктуры:

Улицы, проезды:

сохраняемые:  **планируемые:** 

Элементы озеленения и благоустройства:

существующие:
 тротуары  площадка для хозяйственных целей
 тротуары  площадка для детей дошкольного и школьного возраста, площадка для отдыха взрослого населения
 комплексная игровая и спортивная площадка для детей дошкольного и школьного возраста, площадка для отдыха взрослого населения

40:26:000328

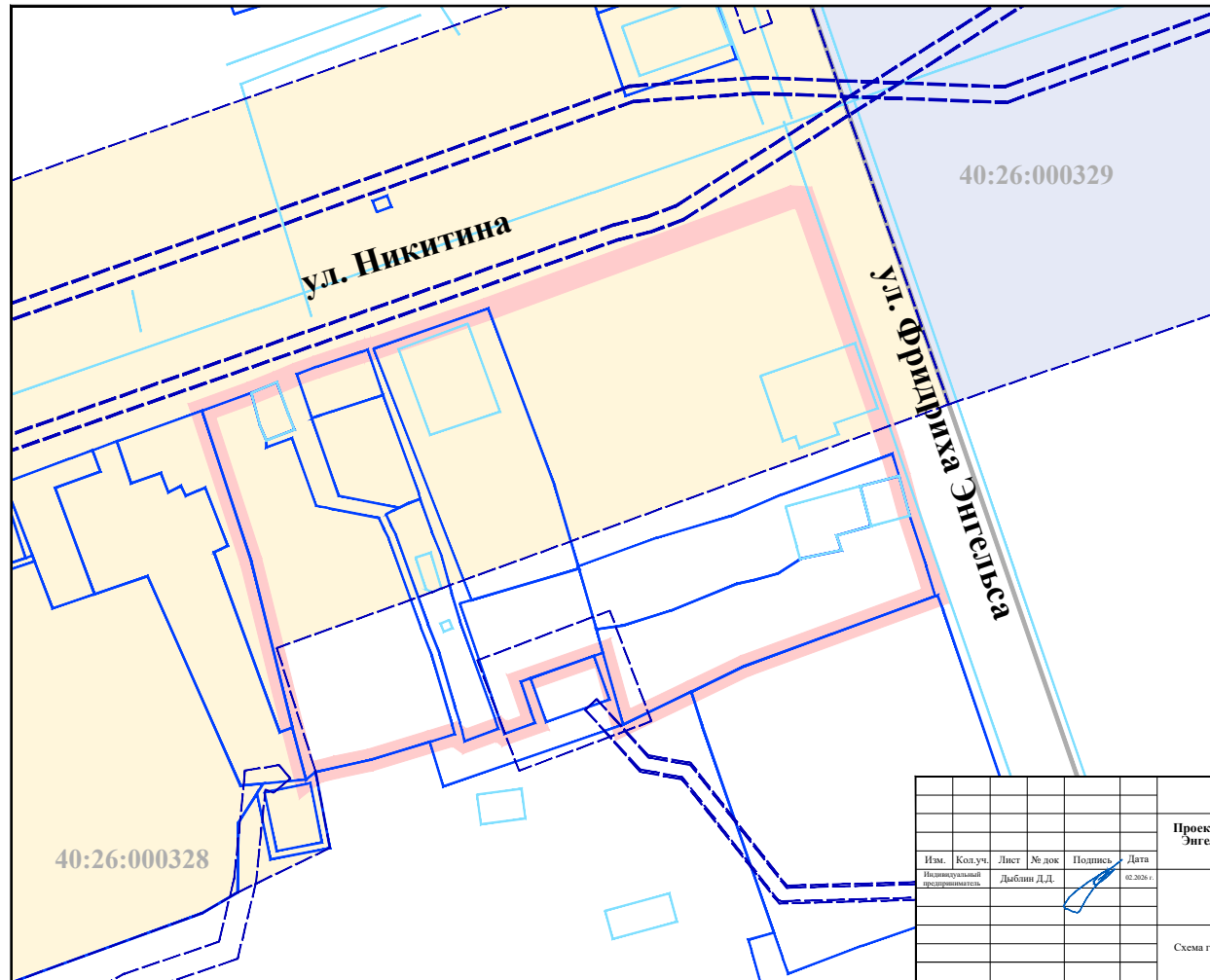
40:26:000329

ул. Никитина

ул. Фридриха Энгельса

* Показаны условно в связи с отсутствием на топографической съемке

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки			
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Станды	Лист	Листов
							ПП	4	7
						Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. Масштаб 1:500			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- 40:26 границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы зон охраны объектов культурного наследия, стоящие на кадастровом учете:**
- ЕЗР3-3** номер: 40:26-6.1471; тип: зоны охраны объектов культурного наследия; наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗР3-3, вид ЕЗР3-3.3)
- ЕЗР3-4** номер: 40:26-6.1475; тип: зоны охраны объектов культурного наследия; наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗР3-4, вид ЕЗР3-4.1)

40:26:000328

40:26:000329

ул. Никитина

ул. Фридриха Энгельса

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Лицевой лист проработки		Дыбин Д.Д.			02.2020 г.				

Проект планировки территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки			
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стандия	Лист	Листов
	ПП	5	7
Схема границ территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:500			