

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич  
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 11/К от 21.05.2021

# **Проект планировки территории юго-восточной части д. Яглово**

## **Материалы основной части проекта планировки территории**

**применительно к территории в районе ул.1-я  
Пейзажная**

### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2021 год

## Оглавление

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.....</b> | <b>3</b> |
| 1. Плотность застройки .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3        |
| 2. Параметры застройки территории .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3        |
| <b>2.1. Параметры планируемой жилой застройки (индивидуальных жилых домов (код 19.7.1.1) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>3</b> |
| <b>2.2. Параметры планируемого здания магазина-склада (код 19.3.2.3).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>5</b> |
| 3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8        |
| <b>3.1. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого назначения. Характеристики индивидуальных жилых домов (код 19.7.1.1).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>8</b> |
| <b>3.2. Характеристики планируемого здания магазина-склада (код 19.3.2.3).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>8</b> |
| 4. Характеристики объектов социальной инфраструктуры.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8        |
| 5. Характеристики объектов транспортной и коммунальной инфраструктур .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9        |
| <b>5.1. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>9</b> |
| <b>5.2. Объекты коммунальной инфраструктуры .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>9</b> |
| <b>ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.....</b>                                                                                                                           | <b>9</b> |

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ  
ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ  
РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ  
ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ  
КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР,  
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

### **1. Плотность застройки**

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории установлены границы квартала.

Проектом планировки территории планируется размещение здания магазина и двух индивидуальных жилых домов.

При определении параметров здания магазина и индивидуальных жилых домов соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные СП 42.13330.2016.

Показатели плотности застройки кварталов территориальных зон для застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками в соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016:

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

Площадь квартала составляет 0,36 га.

На расчетный срок реализации проекта планировки территории показатели плотности территориальной зоны квартала не превысят:

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

### **2. Параметры застройки территории**

#### **2.1. Параметры планируемой жилой застройки (индивидуальных жилых домов (код 19.7.1.1)**

Параметры планируемых индивидуальных жилых домов приняты в соответствии с предельными (максимальным и (или) минимальным размером) земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-5, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

**Предельные (максимальный и (или) минимальные) размеры земельных участков (ЗУ) и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС), расположенных в зоне Ж-5 установленные Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»**

Таблица 1

| 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 |
|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Основной вид разрешенного использования      |                               |                                |                                                                                         |                                    |                              |
| Для индивидуального жилищного строительства  | 400                           | 3000                           | 3*                                                                                      | 50                                 | 3                            |

\*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.

**Параметры планируемого жилищного строительства и площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома**

Таблица 2

| № индивидуального жилого дома | Предельное количество этажей | Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м | Максимальный процент застройки, % | коэффициент застройки | коэффициент плотности застройки | Максимальная площадь застройки (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м | Максимальная общая площадь зданий (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                             | 3                            | 600                                                                    | 50                                | 0,2                   | 0,4                             | 120                                                                                               | 240                                                                                                  |
| 2                             | 3                            | 600                                                                    | 50                                | 0,2                   | 0,4                             | 120                                                                                               | 240                                                                                                  |

## 2.2. Параметры планируемого здания магазина-склада (код 19.3.2.3)

В границах территории, применительно которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории планируется разместить здания магазина-склада.

Проектом планировки территории определены параметры планируемого здания магазина-склада и площадь зоны планируемого размещения здания магазина-склада с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» предельными (минимальных и (или) максимальных) параметрами разрешенного строительства для вида разрешенного использования «предпринимательство», расположенных в зоне Ж-5.

**Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-5 установленные Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»**

Таблица 3

| 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     |                               |                                |                                                                                         |                                    |                              |
| Предпринимательство                          | 200                           | 2000                           | 3*                                                                                      | 60                                 | 3                            |

\*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.

Расчетный минимальный размер (площадь) зоны планируемого размещения здания магазина-склада 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 (ПЗЗ площадь не регламентируется);

- автостоянок (площадь рассчитывается с учетом размещения минимального количества машино-мест согласно разделу 1 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» для магазинов-складов (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркетов) на 30 – 35 кв.м общей площади должно быть предусмотрено 1 машино-место;

- проездов;

- иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

**Расчетная площадь территории, необходимая для размещения стоянок для хранения индивидуального автотранспорта в ЗПР здания магазина-склада**

Таблица 4

| Наименование           | Общая площадь здания, кв.м | Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, ед. | Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, необходимое к размещению на земельном участке, ед. | Количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, ед. | Площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, кв.м |
|------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| здание магазина-склада | 87                         | 2                                                                                                    | 1                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                        | 50                                                                                                                                |

**Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения здания магазина-склада**

Таблица 5

| Наименование           | Площадь застройки, кв.м | Площадь территории второстепенных проездов и озеленения, размещенных по проекту в составе ЗПР, кв.м | Площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м | Расчетная площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м | Площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| здание магазина-склада | 87                      | 463                                                                                                 | 50                                                                                      | 600                                                                                           | 600                                                                                 |

Проектом планировки территории принята площадь зоны планируемого размещения здания магазина-склада, равная 500 кв.м, она равна расчетной площади ЗПР здания магазина-склада, больше предельного минимального размера земельного участка для вида разрешенного использования «предпринимательство», расположенного в зоне Ж-5 установленного Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», и меньше предельного максимального размера земельного участка для вида разрешенного использования «предпринимательство», расположенного в зоне Ж-5 установленного Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

**Параметры планируемого здание магазина-склада и площадь зоны планируемого размещения (ЗПР) здания магазина-склада**

Таблица 6

| Наименование           | Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-5 |                              |                                                                                        |                                   |                              | Параметры планируемого магазина-склада, установленные проектом планировки |                                    |                      |                   |                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|
|                        | Минимальная площадь ЗУ, кв.м                                                                                                                 | Масимальная площадь ЗУ, кв.м | Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м | Максимальный процент застройки, % | Предельное количество этажей | Площадь зоны планируемого размещения                                      | Минимальный отступ от границ ЗУ, м | Процент застройки, % | Количество этажей | Количество машино-мест в ЗПР |
| здание магазина-склада | 200                                                                                                                                          | 2000                         | 3*                                                                                     | 60                                | 3                            | 600                                                                       | 3*                                 | 60                   | 1                 | 2                            |

\*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.

### 3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения

#### 3.1. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого назначения. Характеристики индивидуальных жилых домов (код 19.7.1.1)

Таблица 7

| № индивидуального жилого дома | Предельное количество этажей | Площадь зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома, кв.м | Максимальный процент застройки, % | коэффициент застройки | коэффициент плотности застройки | Максимальная площадь застройки (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м | Максимальная общая площадь зданий (включая жилой дом, хозяйственные постройки и иные строения), кв.м |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                             | 2                            | 3                                                                      | 4                                 | 5                     | 6                               | 7                                                                                                 | 8                                                                                                    |
| 1                             | 3                            | 600                                                                    | 50                                | 0,2                   | 0,4                             | 120                                                                                               | 240                                                                                                  |
| 2                             | 3                            | 600                                                                    | 50                                | 0,2                   | 0,4                             | 120                                                                                               | 240                                                                                                  |

#### 3.2. Характеристики планируемого здания магазина-склада (код 19.3.2.3)

Таблица 8

| Предельная (максимальная) площадь застройки, кв.м | Предельное (максимальное) количество этажей, ед. | Предельная (максимальная) площадь здания, кв.м |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 87                                                | 1                                                | 87                                             |

### 4. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории на территории, применительно к которой не осуществляется внесение изменений предусматривается размещение:

- начальной школы общей вместимостью 110 мест;
- детского сада общей вместимостью 250 мест;
- фельдшерско-акушерского пункта и аптеки (площадь здания определяется на последующих этапах проектирования);
- шести объектов административного и торгового назначения на отдельно сформированных земельных участках, предполагаемая площадь помещений под магазин продовольственных товаров - 170 кв.м, под магазин непродовольственных товаров - 72 кв.м, размещение административно-хозяйственных структур (в т.ч. управляющая компания, опорный пункт милиции) - 100 кв.м, площадь зданий предприятий общественного питания и бытового обслуживания определяется на последующих этапах проектирования;

- спортивных площадок, открытых физкультурных площадок (площадь сооружений определяется на последующих этапах проектирования).

## **5. Характеристики объектов транспортной и коммунальной инфраструктур**

### **5.1. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры**

В границах территорий, применительно которым осуществляется внесение изменений в проект планировки территории вдоль всех границ квартала расположены автомобильные дороги общего пользования, параметры которых соответствуют установленным «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

### **5.2. Объекты коммунальной инфраструктуры**

В границах территорий, применительно которым осуществляется внесение изменений в проект планировки территории расположены инженерные сети, к которым планируется подключение (технологическое присоединение) планируемых объектов капитального строительства:

- сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода;
- сеть напорной хозяйственно-бытовой канализации;
- сеть самотечной хозяйственно-бытовой канализации;
- сеть самотечной ливневой канализации;
- сети газопровода низкого давления;
- ВЛ 0,4 кВ;
- силовой кабель 0.4 кВ.

## **ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

На первую очередь развития территории и первый этап проектирования и строительства планируется строительство и проектирование жилых домов и магазина-склада.





