

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. 19/к от 24.12.2025

**Проект планировки
территории в районе улиц
Байконурской, Московской
применительно к территории
квартала в районе улицы
Байконурской и бульвара Байконур**

**Основная часть
проекта планировки территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2025 год

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

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

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

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

Проектом планировки территории определены границы квартала, на территории которого расположено двухэтажное кирпичное здание подлежащее реконструкции в магазин, являющееся объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 40:26:000008:2767.

планируется строительство здания магазина (код 01.04.006.002).

Расчетные показатели плотности застройки квартала жилой функциональной зоны и территориальной зоны «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами»

Таблица 1

Номера зданий, строений и сооружений или наименование на чертеже	Площадь, занятая под зданием, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, определенная по внешним размерам зданий, кв.м	Площадь квартала, кв.м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
здание магазина (реконструируемый объект незавершенного строительства в магазин)	609	609	1584	0,4	0,4

Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016.

1.1 Положение о параметрах застройки территории

В границах проектирования расположено двухэтажное кирпичное здание подлежащее реконструкции в магазин, являющееся объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 40:26:000008:2767.

В границах ППТ планируется размещение здания магазина (код 01.04.006.002).

Перечень объектов капитального строительства

Таблица 2

Наименование ОКС	Количество ОКС		
	Сохраняемые	Реконструируемое	Сохраняемые и реконструируемое
Здание магазина (код 01.04.006.002) (двухэтажное кирпичное здание, являющееся объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 40:26:000008:2767, подлежащее реконструкции в магазин)	-	1	1

1.1 Положение о плотности застройки территории

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

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

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта по внесению изменений в ППТ площадью 1697 кв.м

Таблица 3

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал	1584
улично-дорожная сеть	103
территория общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети	10
территория, занятая линейным объектом	90 (ориентировочная общая площадь всех элементов)

1.2.1. Параметры здания магазина (код 01.04.006.002) (реконструируемый объект незавершенного строительства в магазин)

ППТ определены параметры здания магазина (код 01.04.006.002) (реконструируемый объект незавершенного строительства в магазин) (далее - здание магазина) и его ЗПР с соблюдением требований, установленных статьей 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры здания магазина ЗПР здания магазина

Таблица 4

Максимальная площадь, занятая зданием (учитываются внешние размеры наземной части здания)*, кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенной по внешним размерам здания**, кв.м	Максимальное количество этажей, ед.	Максимальная этажность, ед.	Максимальная площадь застройки***, кв.м	Площадь ЗПР, кв.м
609	609	1	1	609	1584*

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 ПЗЗ, таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», раздела 8 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и иных технических регламентов.

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

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

Характеристики здания магазина ЗПР здания магазина

Таблица 5

Код объекта капитального строительства	Максимальная площадь здания, кв.м	Максимальное количество этажей, ед.	Максимальная этажность, ед.	Максимальная площадь застройки, кв.м.	Площадь ЗПР, кв.м
01.04.006.002	607	1	1	609	1584*

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 ПЗЗ, таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», раздела 8 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и иных технических регламентов.

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии не превышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 4 и № 5, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделами 1, 2.2 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

3. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объекта капитального строительства общественно-делового назначения и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной инфраструктуры.

В случае строительства инженерных сетей на основании разрешения на размещение объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках,

находящихся в муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, установленные проектом планировки территории зоны планируемого размещения сетей инженерно-технического обеспечения носят рекомендательный характер.

Водоснабжение

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям водоснабжения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

2. Для проверки пропускной способности существующих сетей водоснабжения необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и при необходимости переложить участки сетей водоснабжения с недостаточной пропускной способностью.

3. Противопожарные мероприятия: система пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты.

Водоотведение

Хозяйственно-бытовая канализация

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям водоотведения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

2. Режим водоотведения – круглосуточный.

3. Для проверки пропускной способности существующих сетей хозяйственно-бытовой канализации необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и, при необходимости, переложить участки сетей хозяйственно-бытовой канализации с недостаточной пропускной способностью.

Ливневая канализация

1. Планируется размещение сетей самотечной дождевой канализации (лотки и перепускные трубы) вдоль планируемых основных и второстепенных проездов.

Теплоснабжение

1. Точки подключения и технические параметры, необходимые для подключения (технологического присоединения) планируемых ОКС к сетям теплоснабжения, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

Электроснабжение

1. Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий.

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


Планируется размещение (строительство) второстепенного проезда с парковочными карманами. Категория и параметры планируемого проезда принимается в соответствии с СП 42.13330.2016 таблицей 11.6.

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


Таблица 6


№ ОКС на чертежах ПШТ 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
Здание магазина (реконструируемый объект незавершенного строительства в магазине)	первая очередь развития территории	архитектурно- строительное проектирование и строительство ОКС в составе третьей очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап	2029 г.


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории

Кадастровый план территории:

 номер кадастрового квартала

 границы земельных участков


 объекты недвижимости

Существующие красные линии:



б-р Байконур

40:26:000008


Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Л.Д.			12.2023г.

Проект планировки территории в районе улиц Байконурской, Московской применительно к территории квартала в районе улицы Байконурской и бульвара Байконур


Основная часть проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	3


Чертеж красных линий. Масштаб 1:500


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории

Кадастровый план территории:


 номер кадастрового квартала


 границы земельных участков


 объекты недвижимости

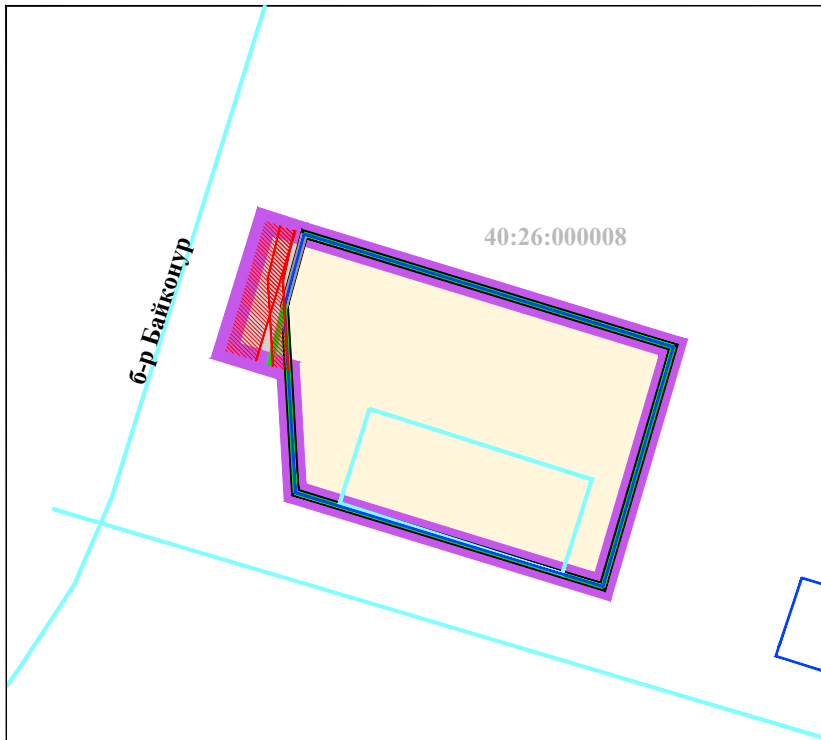
Границы существующих элементов планировочной структуры:


 квартала

 улично-дорожной сети

 территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети

 территории, занятой линейным объектом




Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			12.2023 г.

Проект планировки территории в районе улиц Байконурской, Московской применительно к территории квартала в районе улицы Байконурской и бульвара Байконур




Основная часть проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
	ПП	2	3

Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры.
Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории


Кадастровый план территории:

 номер кадастрового квартала
 границы земельных участков
 объекты недвижимости

Границы зоны планируемого размещения ОКС:

 второстепенного проезда

Границы зоны планируемого размещения ОКС, подлежащего реконструкции:

 здания магазина (реконструируемого объекта незавершенного строительства в магазине)**

Характерные точки границ зоны планируемого размещения ОКС:



Номера характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС:



Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1		
№ точки	X	Y
1	439517.85	1299918.37
2	439508.35	1299915.75
3	439499.84	1299916.24
4	439502.39	1299907.91
5	439519.51	1299913.19
S= 113 кв. м		

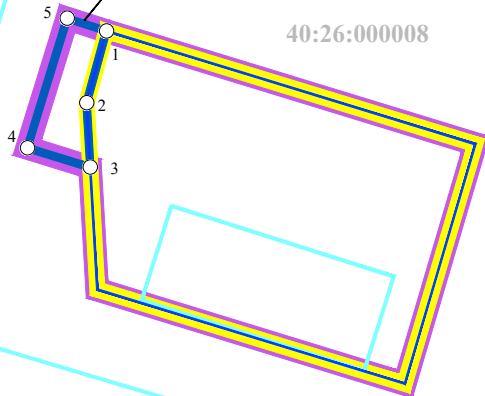
* ОКС - объект капитального строительства.


** Координаты характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства соответствуют координатам точек границ земельного участка с кадастровым номером 40:26:000008:2770.

б-р. Байконур

ЗПР № 1

40:26:000008



Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			12.2023 г.

Проект планировки территории в районе улиц Байконурской, Московской применительно к территории квартала в районе улицы Байконурской и бульвара Байконур

Основная часть проекта планировки	Страна	Лист	Листов
	ПП	3	3
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Масштаб 1:500			