

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 9/к от 04.07.2025

Проект планировки территории, ограниченной улицами Пухова, Московская, Карла Либкнехта, Телевизионная

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель _____ Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2025 год

I. 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 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

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» подготовка документации по планировке территории осуществлена применительно к территориальной зоне О-1 Зоне размещения объектов общественного назначения и территориальной зоне Ж-3 Зоне жилой застройки смешанной этажности.

ППТ выполнен в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» для территориальных зон О-1 и Ж-3.

В статье 20 разделе 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 разделе 7 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны О-1 Зоны размещения объектов общественного назначения.

В статье 20 разделе 4 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны и Ж-3 Зоны жилой застройки смешанной этажности.

Необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» с целью отнесения земельного участка с кадастровым номером 40:26:000227:5 и земель, находящихся в неразграниченной собственности к территориальной зоне Ж-3 Зоне жилой застройки смешанной этажности и генеральный план городского округа «Город Калуга» с целью отнесения земельного участка с кадастровым номером 40:26:000227:5 и земель, находящихся в неразграниченной собственности к жилой функциональной зоне.

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории, ранее не были установлены границы элементов планировочной структуры.

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- квартала и части квартала;
- территорий, занятых линейными объектами;
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети.

При определении параметров планируемых объектов капитального строительства соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков функциональных зон, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП

2.07.01-89*».

Показатели плотности застройки кварталов жилых функциональных зон для застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

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

Расчетные показатели плотности застройки части квартала

Таблица 1

| Номера зданий, строений и сооружений или наименование на чертеже | Площадь, занятая под зданиями и сооружениями, кв.м | Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений, определенная по внешним размерам зданий (без учета подземных этажей), кв.м | Площадь части квартала, кв.м | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
|--|---|--|-------------------------------------|------------------------------|--|
| сохраняемые здания средней школы | 2100 | 4070 | 38198 | 0,25 | 0,57 |
| сохраняемое здание средней школы | 2470 | 6980 | | | |
| сохраняемые здания поликлиники | 1016 | 1703 | | | |
| сохраняемое здание офисное - поликлиники | 440 | 1450 | | | |
| сохраняемые и планируемые здания (сооружения) христианской религии (код 02.05.001.004) | 2100 | 2500 | | | |
| сохраняемый среднеэтажный многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями аптеки | 1150 | 4550 | | | |
| сохраняемый малоэтажный многоквартирный жилой дом | 200 | 400 | | | |
| сохраняемая ТП 6/0,4 кВ | 72 | 72 | | | |
| сохраняемые здания или сооружения гаражей | 42 | 42 | | | |
| Итого | 9590 | 21767 | | | |

2. Параметры застройки территории

Параметры планируемого комплекса зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) –комплекса зданий и сооружений Крестовоздвиженского мужского монастыря

Планируется сохранить хозяйственные постройки, купальню и здание церкви с изменением функционального использования на детский центр. Планируется разместить храм, братский корпус, хозяйственную часть, гараж, входную группу с колокольней, гостинный корпус и сторожку.

Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «религиозное использование» устанавливаются в соответствии с СП 31-103-99. «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

Зона планируемого размещения включает территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000227:33, 40:26:000227:227 и территорию образуемого ПМТ земельного участка с условным номером :ЗУ4. Её площадь составляет 38198 кв.м.

3. Характеристики реконструируемого комплекса зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) –комплекса зданий и сооружений Крестовоздвиженского мужского монастыря

Характеристики реконструируемого комплекса зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) - комплекса зданий и сооружений Крестовоздвиженского мужского монастыря, в составе сохраняемой хозяйственной постройки, сохраняемых купальни и здание церкви с изменением функционального использования на детский центр, планируемых храма, братского корпуса, хозяйственной части, гаража, входной группы с колокольней, гостинного корпуса и сторожки принимаются в соответствии с технико-экономическими показателями ОКС, установленными соответствующими архитектурно-строительными проектами с соблюдением параметров ОКС, установленными проектом планировки территории для каждого объекта.







4. Характеристики объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

Размещение объектов улично-дорожной сети не планируется. Размещение объектов коммунальной инфраструктуры не планируется.

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

Планируется реконструкция комплекса зданий (сооружений) христианской религии (код 02.05.001.004) - комплекса зданий и сооружений Крестовоздвиженского мужского монастыря, в составе сохраняемой хозяйственной постройки, сохраняемых купальни и здание церкви с изменением функционального использования на детский центр, планируемых храма, братского корпуса, хозяйственной части, гаража, входной группы с колокольней, гостинного корпуса и сторожки на первую очередь планируемого развития территории с максимальным сроком осуществления архитектурно-строительного проектирования, реконструкции и строительства составляющем 15 лет.





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

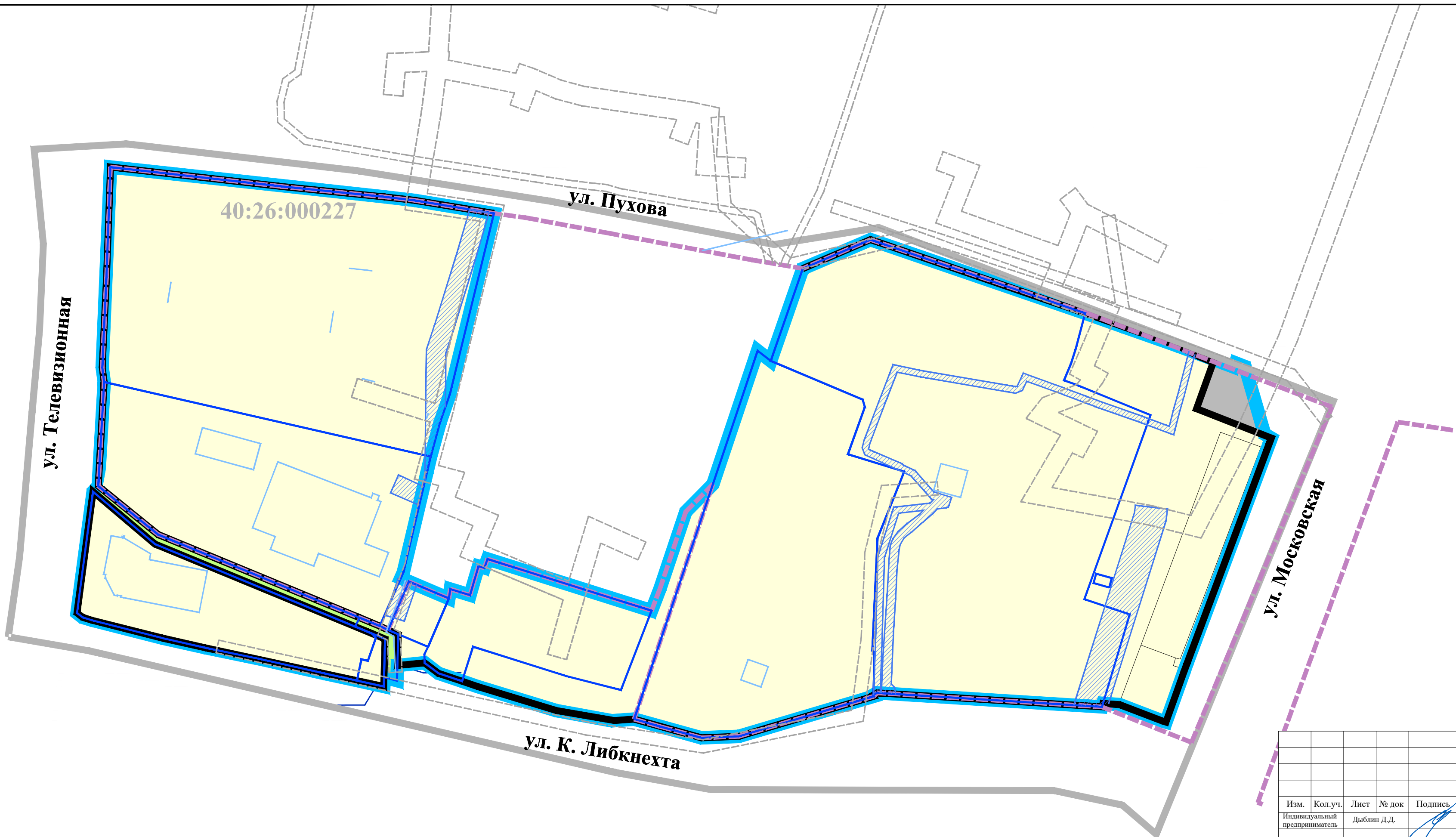
-  границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы зон с особыми условиями использования территории
-  границы территориальных зон

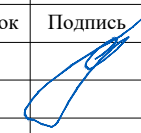
Границы существующих элементов планировочной структуры:



Территории существующих элементов планировочной структуры:

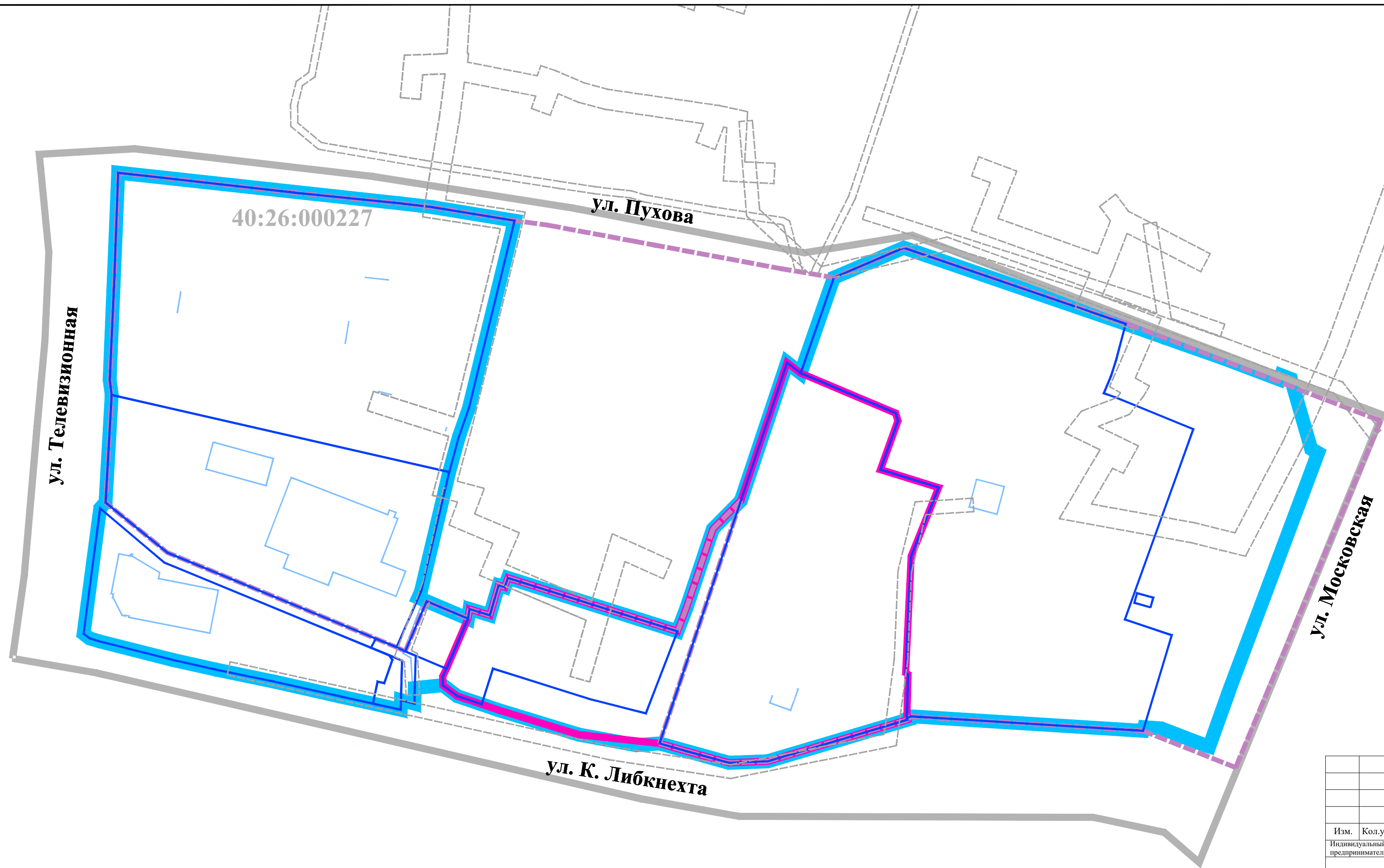
-  кварталов
-  улично-дорожной сети
-  общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети
-  занятой линейным объектом



| | | | | | |
|---|---------|------|-------|---|---------|
| <p>Проект планировки территории, ограниченной улицами Пухова, Московская, Карла Либкнехта, Телевизионная</p> | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подпись | Дата |
| | | | |  | 07.2025 |
| <p>Основная часть проекта планировки территории</p> | | | | | |
| | | | | Стадия | Лист |
| | | | | ПП | 2 |
| | | | | Листов | 3 |
| <p>Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000</p> | | | | | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:**
- 40:2 границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы территориальных зон
- Границы зоны планируемого размещения ОКС:**
- Комплекса зданий (сооружений) христианской религии (код. 02.05.001.004) - комплекса зданий и сооружений Крестовоздвиженского мужского монастыря



| | | | | | | | | | |
|---|---------|------|-------|---------|---------|--|--------|------|--------|
| | | | | | | Проект планировки территории, ограниченной улицами Пухова, Московская, Карла Либкнехта, Телевизионная | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подпись | Дата | Основная часть проекта планировки территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | 07.2025 | ПП | 3 | 3 | |
| Чертеж границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства. Масштаб 1:1000 | | | | | | | | | |