

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 10/К от 20.09.2024

**Проект планировки территории в районе
улиц Фомушина, 65 лет Победы,
применительно к территории жилого
комплекса «Лесной»**

**Основная часть проекта планировки
территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель: _____ Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2024 год

**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

В границах территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, утверждённый постановлением Городской Управы города Калуги от 31.12.2015 № 401-п, расположены:

- два тринадцатизэтажных многоквартирных жилых дома;
- шестнадцатизэтажный многоквартирный жилой дом;
- два двадцати двухэтажных многоквартирных жилых дома;
- две ТП 10/0.4 кВ РТП 10/0.4 кВ.

На территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы расположены линейные объекты:

- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода;
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации;
- сети самотечной ливневой канализации;
- сети дренажа;
- тепловые сети;
- силовые кабели 10 кВ;
- силовые кабели 0,4 кВ;
- ВЛ 0,4 кВ;
- ВЛ 10 кВ;
- сети газопровода среднего давления;
- кабели связи.

При определении параметров планируемого объекта капитального строительства соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные «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).

Показатели плотности застройки квартала жилой функциональной и территориальной зоны для реконструируемой застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами не могут превышать:

- коэффициент застройки – 0,6;
- коэффициент плотности застройки – 1,6.

На территории квартала площадью 3364 кв.м. планируется размещение здания магазина (код 01.04.006.002) с общей площадью наземных этажей по внешним габаритам - 1160 кв.м. и площадью застройки равной 580 кв.м.

На расчетный срок реализации проекта планировки территории показатели плотности вышеназванного квартала составят:

- коэффициент застройки – 0,17;
- коэффициент плотности застройки – 0,35.

2. Параметры застройки территории

Параметры планируемого здания магазина (код 01.04.006.002).

Проектом планировки территории определены параметры планируемого здания магазина (код 01.04.006.002) и площадь его зоны планируемого размещения с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-1, параметры приведены в таблице 1.

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

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
Предпринимательство	200	40000	3 ¹	20	17

¹ 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.

Расчетный минимальный размер (площадь) ЗУ, или образуемого ЗУ, или ЗПР здания магазина 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 (правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадь не нормируется);
- машино-мест и проездов их обслуживающих (площадь рассчитывается с учетом размещения минимального количества машино-мест (с применением пункта 11 раздела 1 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»));
- проездов;
- иных необходимых вспомогательных объектов (ТП, ГРП, котельных и иных подобных объектов), размещенных на ЗУ или ЗПР здания магазина и предназначенных для обслуживания и эксплуатации только этого здания магазина, в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

Расчетная площадь машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, необходимых для размещения на площадках (открытых плоскостных стоянках) на территории зоны планируемого размещения здания магазина (код 01.04.006.002)

Таблица 2

Наименование	Площадь здания по внутренним габаритам наружных стен, кв.м	Расчётное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, ед.	Количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта размещенных ППТ на территории ЗПР, на площадках (открытых плоскостных стоянках), ед.	Расчетная площадь машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, необходимых для размещения на площадках (открытых плоскостных стоянках) на территории ЗПР магазина, кв.м	Площадь машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, размещенных ППТ на площадках (открытых плоскостных стоянках) на территории ЗПР магазина размещенных ППТ, кв.м
здание магазина (код 01.04.006.002)	1000	20	60	1500	1500

Расчетная площадь зоны планируемого размещения здания магазина (код 01.04.006.002)

Таблица 3

Наименование	Площадь застройки, кв.м	Площадь территории второстепенных проездов и озеленения, размещенных ППТ в составе ЗПР магазина, кв.м	Площадь машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта и проездов, их обслуживающих, размещенных ППТ на площадках (открытых плоскостных стоянках) на территории ЗПР магазина, кв.м	Площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м
здание магазина (код 01.04.006.002)	580	1284	1500	3364

Проектом планировки территории принята площадь зоны планируемого размещения здание магазина равная 3364 кв.м Она равна расчётному размеру (площади) зоны планируемого размещения здание магазина, больше предельного минимального размера ЗУ магазина и меньше предельного максимального размера ЗУ магазина, расположенного в зоне Ж-1 установленного Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры планируемого здания магазина (код 01.04.006.002)

Таблица 8

Наименование	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж 1					Расчетные параметры планируемого магазина			Параметры планируемого магазина, установленные проектом планировки территории				
	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	Минимальное количество машино-мест	Минимальное количество машино-мест к размещению в ЗПР	Площадь ЗПР, кв.м	Площадь ЗПР, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ, м	Максимальный процент застройки, %	Предельное количество этажей	Минимальное количество машино-мест в ЗПР
здание магазина (код 01.04.006.002)	200	40000	3 ²	70	17	20	20	3364	3364	3 ²	20	2	60

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. 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.

3. Характеристики планируемого здания магазина (код 01.04.006.002)

Таблица 9

Наименование	Площадь застройки, кв.м	Площадь здания по внутренним габаритам наружных стен, кв.м	Этажность/ количество этажей
здание магазина (код 01.04.006.002)	580	1000	2

4. Характеристики объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

4.1. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

Планируется строительство основных и второстепенных проездов с парковочными карманами с общим количеством парковочных мест -235. Планируется реконструкция магистральной улицы районного значения – ул. Новоспасская с целью размещения парковочных карманов с общим количеством парковочных мест – 86.

Планируемые параметры объектов транспортной инфраструктуры приняты в соответствии с Таблицей 11.6 СП 42.13330.2016 и «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Таблица 10

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Основные проезды	40	3,0	2	50	70	600	250	1,0
Второстепенные проезды	30	4,2	1	25	80	600	200	0,75

4.2. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

Электроснабжение

Планируется демонтаж и (или) реконструкция силовых кабелей 10 кВ, расположенных на территории ЗПР здания магазина (код 01.04.006.002) в связи с изменением их местоположения.

Связь

Планируется демонтаж и (или) реконструкция кабелей связи, расположенных на территории ЗПР здания магазина (код 01.04.006.002) в связи с изменением их местоположения.

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 здание магазина (код 01.04.006.002). На вторую очередь развития территории и второй этап проектирования и строительства планируется строительство основных проездов с парковочными карманами.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Кадастровый план территории:

— границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области

40:26 — границы и номер кадастрового квартала

— объекты недвижимости

— границы земельных участков

— границы зон с особыми условиями использования территории

— границы территориальных зон

— границы лесничества

Существующие красные линии:

—

Изменяемые красные линии:

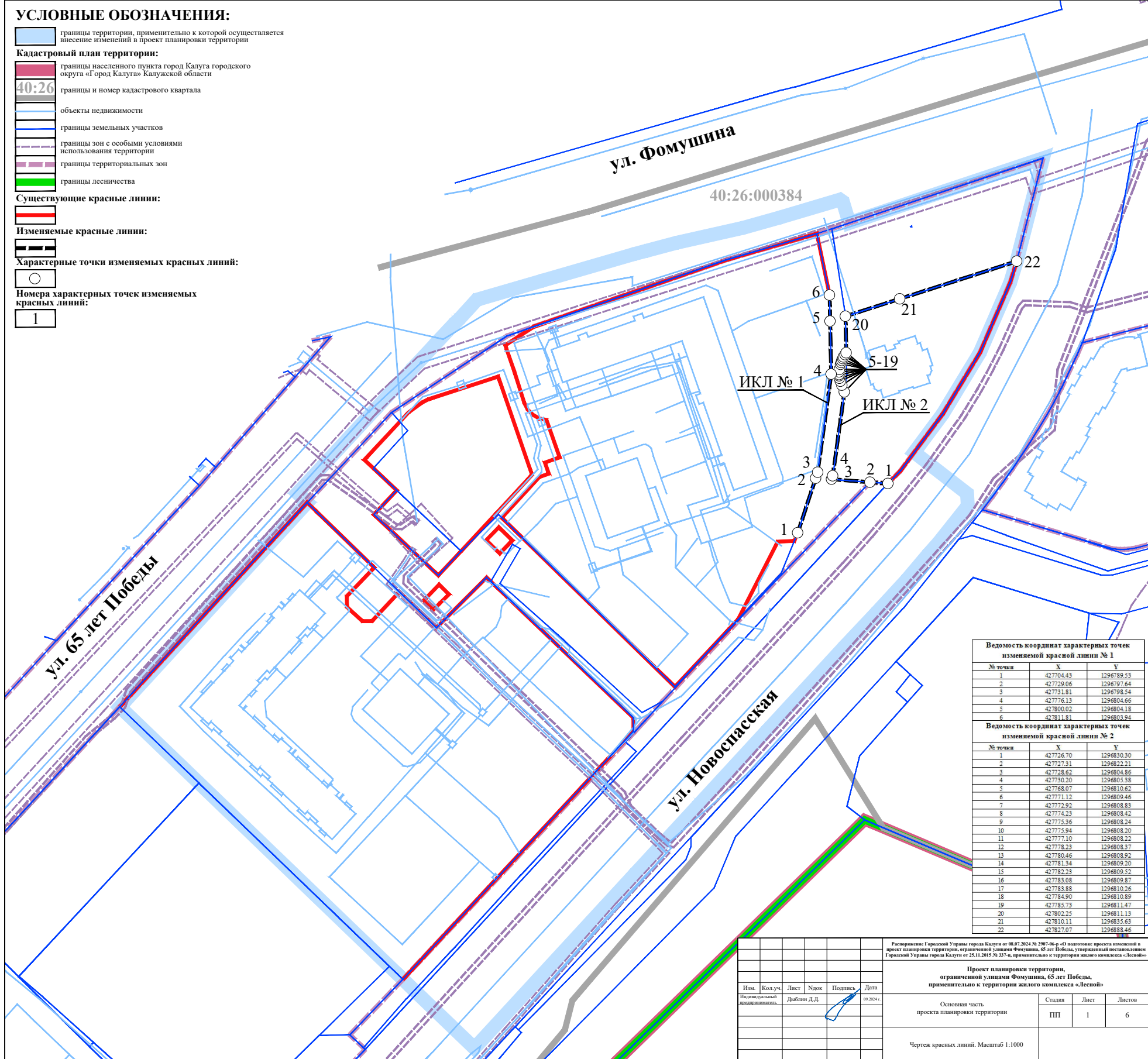
—

Характерные точки изменяемых красных линий:

○

Номера характерных точек изменяемых красных линий:

1



Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 1

№ точки	X	Y
1	427704.43	1296789.53
2	427729.06	1296797.64
3	427731.81	1296798.54
4	427776.13	1296804.66
5	427830.02	1296804.18
6	427811.81	1296803.94

Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 2

№ точки	X	Y
1	427726.70	1296830.30
2	427727.31	1296822.21
3	427728.62	1296804.86
4	427730.20	1296805.38
5	427768.07	1296810.62
6	427771.12	1296809.46
7	427772.92	1296808.83
8	427774.23	1296808.42
9	427775.36	1296808.24
10	427775.84	1296808.20
11	427777.10	1296808.22
12	427778.23	1296808.37
13	427780.46	1296808.92
14	427781.34	1296809.20
15	427782.23	1296809.52
16	427783.08	1296809.87
17	427783.88	1296810.26
18	427784.90	1296810.89
19	427785.73	1296811.47
20	427802.25	1296811.13
21	427810.11	1296835.63
22	427827.07	1296888.46

<p>Расширение Границы Управления города Калуги от 08.07.2024 № 2907-06-р «О подготовке проекта изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, Успенский переулок» Границей Управления города Калуги от 25.11.2015 № 337-л, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>						
<p>Проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>						
<p>Основная часть проекта планировки территории</p>				Страница	Лист	Листов
				ПП	1	6
<p>Чертеж красных линий. Масштаб 1:1000</p>						

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Кадастровый план территории:

— границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области

40:26 — границы и номер кадастрового квартала

— объекты недвижимости

— границы земельных участков

— границы зон с особыми условиями использования территории

— границы территориальных зон

— границы лесничества

Границы существующих элементов планировочной структуры:

— микрорайона

— кварталов, части квартала

— улично-дорожной сети

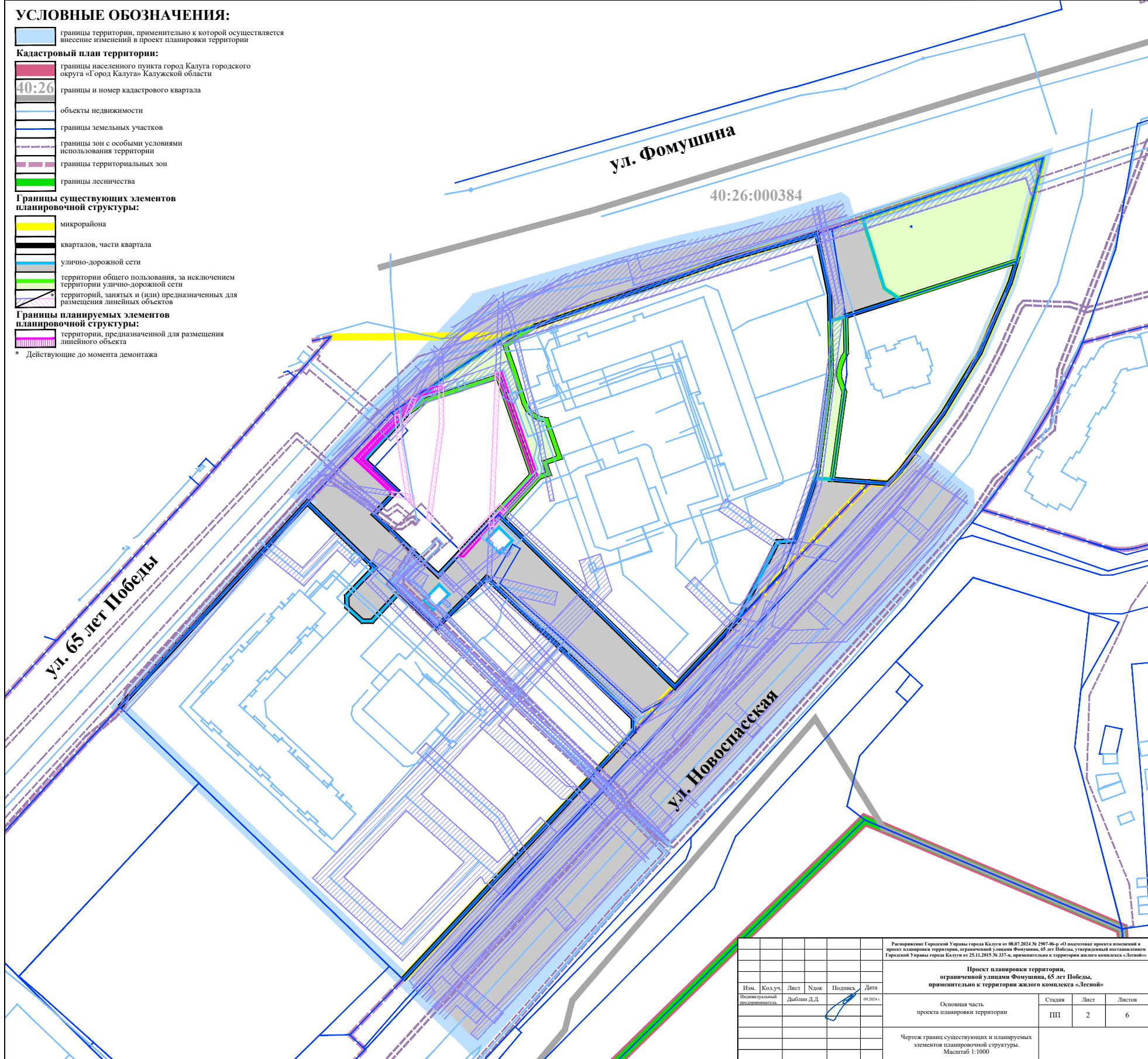
— территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети

— территорий, занятых и (или) предназначенных для размещения линейных объектов

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

— территории, предназначенной для размещения линейного объекта

* Действующие до момента демонтажа



<p>Расширение Городской Управы города Калуги от 08.07.2024 № 2907-06-р «О подготовке проекта изменений в проект планировки территории, организационной улицами Фомушина, 65 лет Победы, утвержденного постановлением Городской Управы города Калуги от 25.11.2015 № 337-п, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>					
<p align="center">Проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>					
Изм.	Код уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата
			Дыблин Д.Д.		09.2024
<p>Основная часть проекта планировки территории</p>				<p>Стадия ПП</p>	<p>Лист 2</p>
<p>Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000</p>				<p>Листов 6</p>	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Кадастровый план территории:

— границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области

40:26 — границы и номер кадастрового квартала

— объекты недвижимости

— границы земельных участков

— границы зон с особыми условиями использования территории

— границы территориальных зон

— границы лесничества

Границы зон планируемого размещения ОКС:

— здания магазина (код 01.04.006.002)

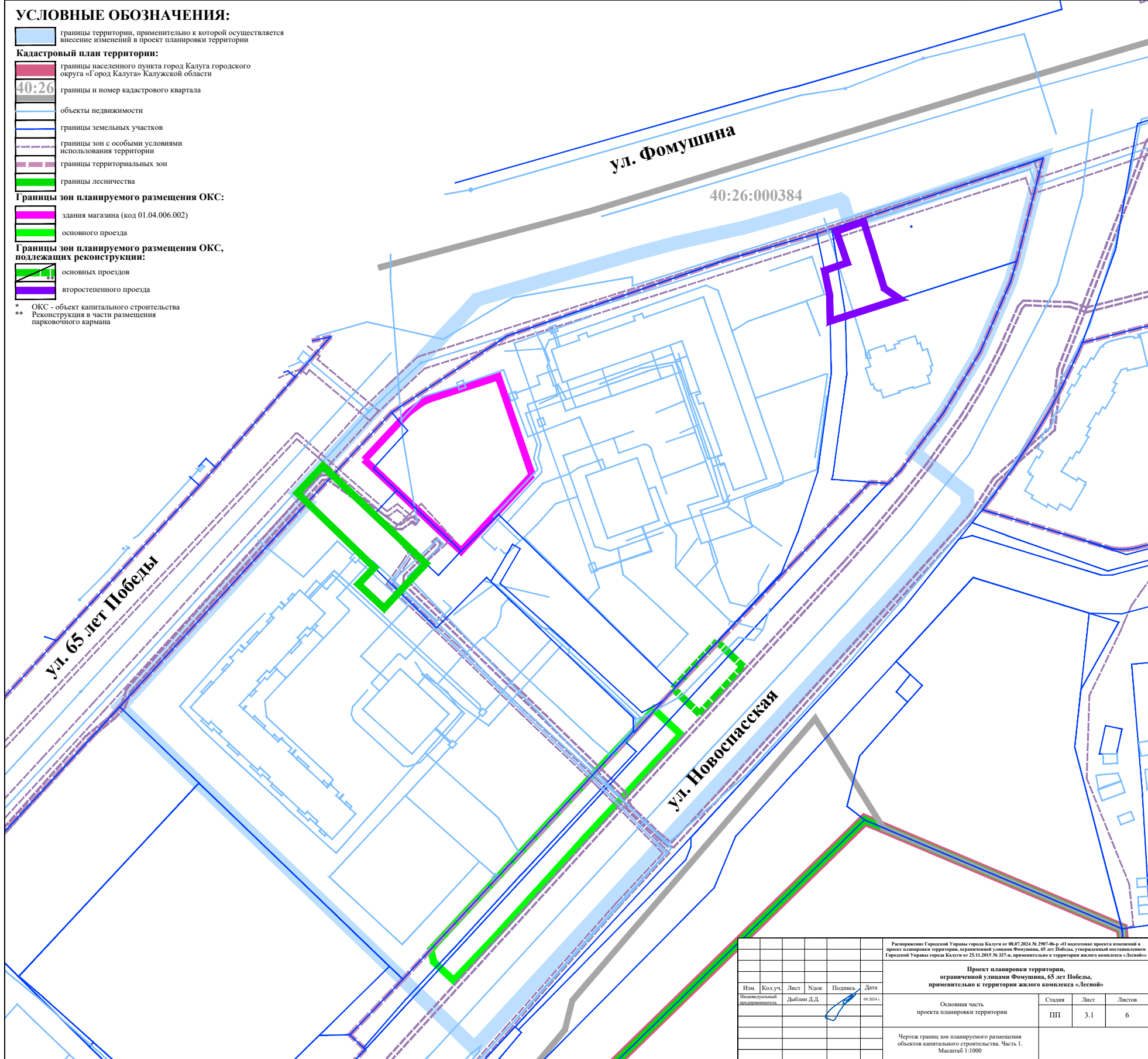
— основного проезда

Границы зон планируемого размещения ОКС, подлежащих реконструкции:

— основных проездов


— второстепенного проезда

* ОКС - объект капитального строительства
 ** Реконструкция в части размещения парковочного кармана




Расширение ГИС-карты ГИС-информационной системы «Город Калуга» от 08.07.2024 № 2907-06-р «О подготовке проекта изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, утвержденного постановлением Городской Управы города Калуги от 25.11.2015 № 337-п, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»						
Проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»						
Основная часть проекта планировки территории				Стадия ПП	Лист 3.1	Листов 6
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 1. Масштаб 1:1000						
Изм.	Код изм.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	
			Дыблин Д.Д.		09.2024	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:


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


Кадастровый план территории:


 границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области


 границы и номер кадастрового квартала

 объекты недвижимости


 границы земельных участков


 границы зон с особыми условиями использования территории

 границы территориальных зон


 границы лесничества

Границы зон планируемого размещения ОКС:

 основного проезда

 второстепенного проезда

Границы зоны планируемого размещения ОКС, подлежащего реконструкции:

 магистральной улицы районного значения

Коммуникация коммунальной инфраструктуры связи, подлежащая реконструкции в связи с изменением её местоположения:

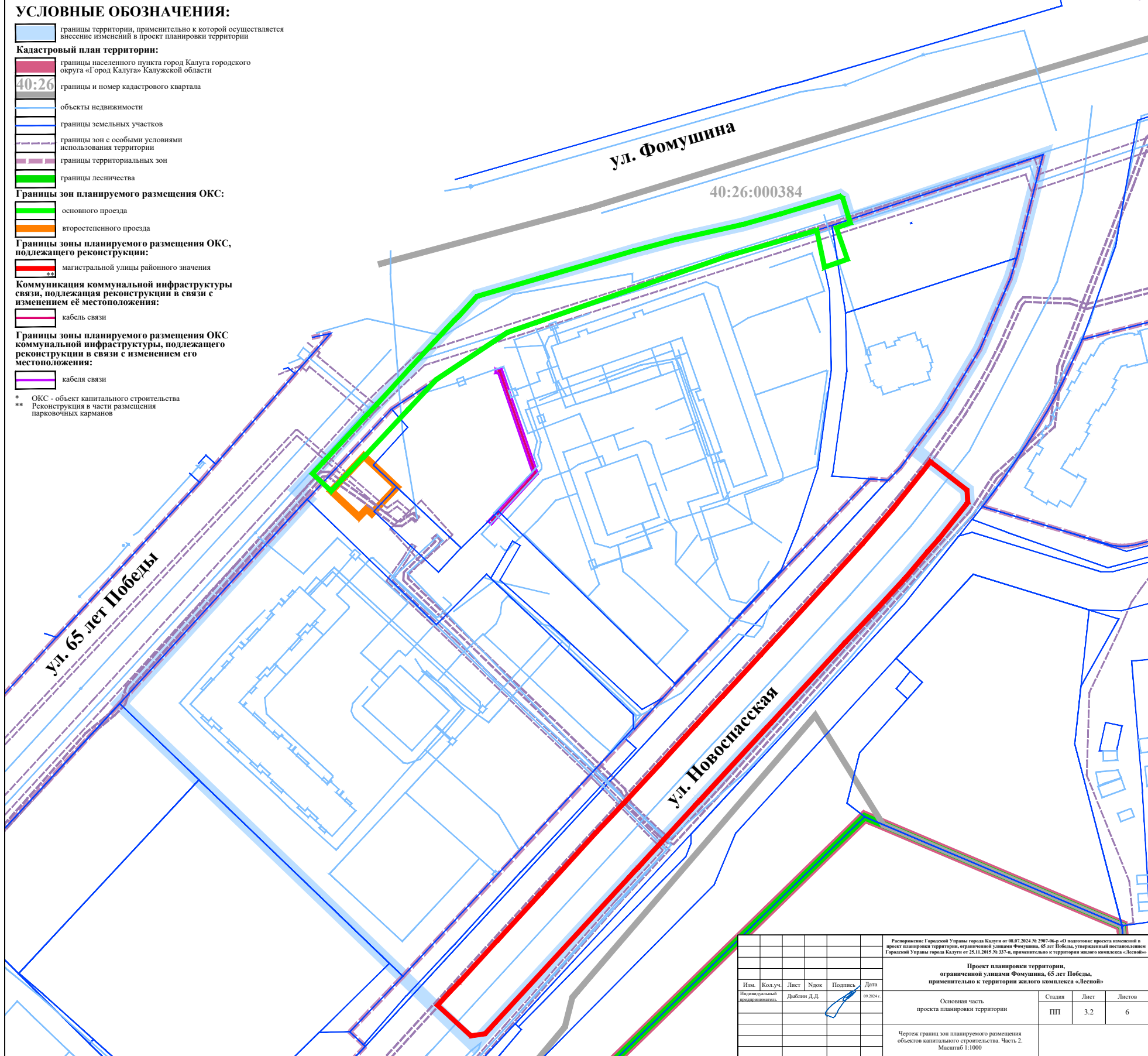
 кабель связи


Границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения:

 кабель связи

* ОКС - объект капитального строительства

** Реконструкция в части размещения парковочных карманов



Расширение ГИРской Улицы города Калуги от 08.07.2024 № 2907-06-р «О подготовке проекта изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, утвержденный постановлением Городской Управы города Калуги от 25.11.2015 № 337-п, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»					
Проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»					
Изм.	Код уч.	Лист	Наок	Подпись	Дата
			Дыблин Д.Д.		09.2024
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
				ПП	3.2
				Листов	6
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 2. Масштаб 1:1000					

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Кадастровый план территории:

— границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области

40:26 — границы и номер кадастрового квартала

— объекты недвижимости

— границы земельных участков

— границы зон с особыми условиями использования территории

— границы территориальных зон

— границы лесничества

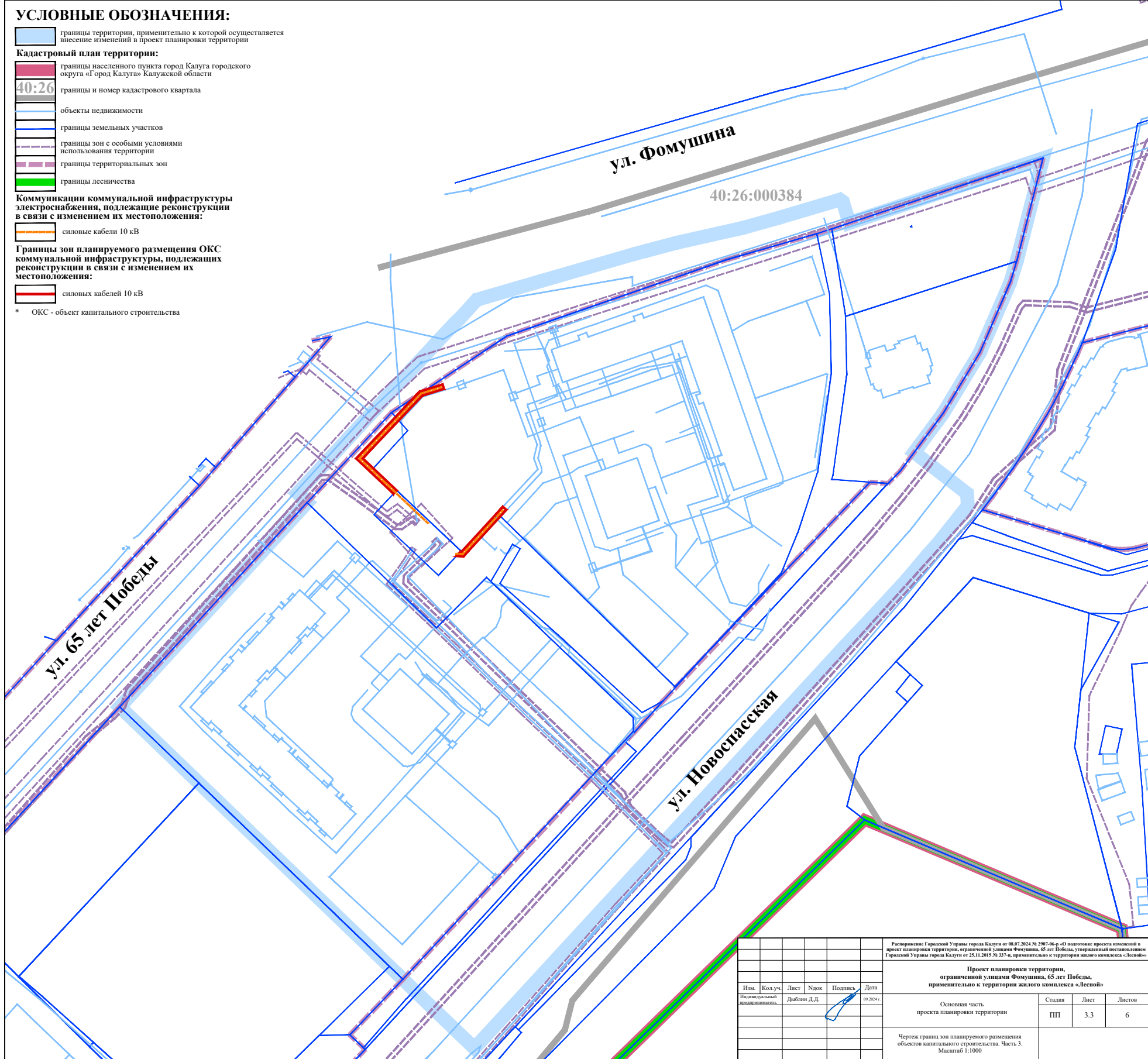
Коммуникации коммунальной инфраструктуры электроснабжения, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения:

— силовые кабели 10 кВ

Границы зон планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения:

— силовых кабелей 10 кВ

* ОКС - объект капитального строительства



<p>Расширение ГИРской Управы города Калуги от 08.07.2024 № 2907-06-р «О подготовке проекта изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, утверждённый постановлением Городской Управы города Калуги от 25.11.2015 № 337-п, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>						
<p>Проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>						
<p>Основная часть проекта планировки территории</p>				<p>Стадия ПП</p>	<p>Лист 3.3</p>	<p>Листов 6</p>
<p>Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 3. Масштаб 1:1000</p>						
Изм.	Код изм.	Лист	Наим. Изменения	Подпись	Дата	
			Дыблин Д.Д.		09.2024	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Кадастровый план территории:

— границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области

40:26 — границы и номер кадастрового квартала

— объекты недвижимости

— границы земельных участков

— границы зон с особыми условиями использования территории

— границы территориальных зон

— границы лесничества

Коммуникация коммунальной инфраструктуры электроснабжения, подлежащая реконструкции в связи с изменением её местоположения:

— силовой кабель 10 кВ

Внешняя (подводящая) сеть, подлежащая реконструкции в связи с изменением её местоположения:

— кабель связи

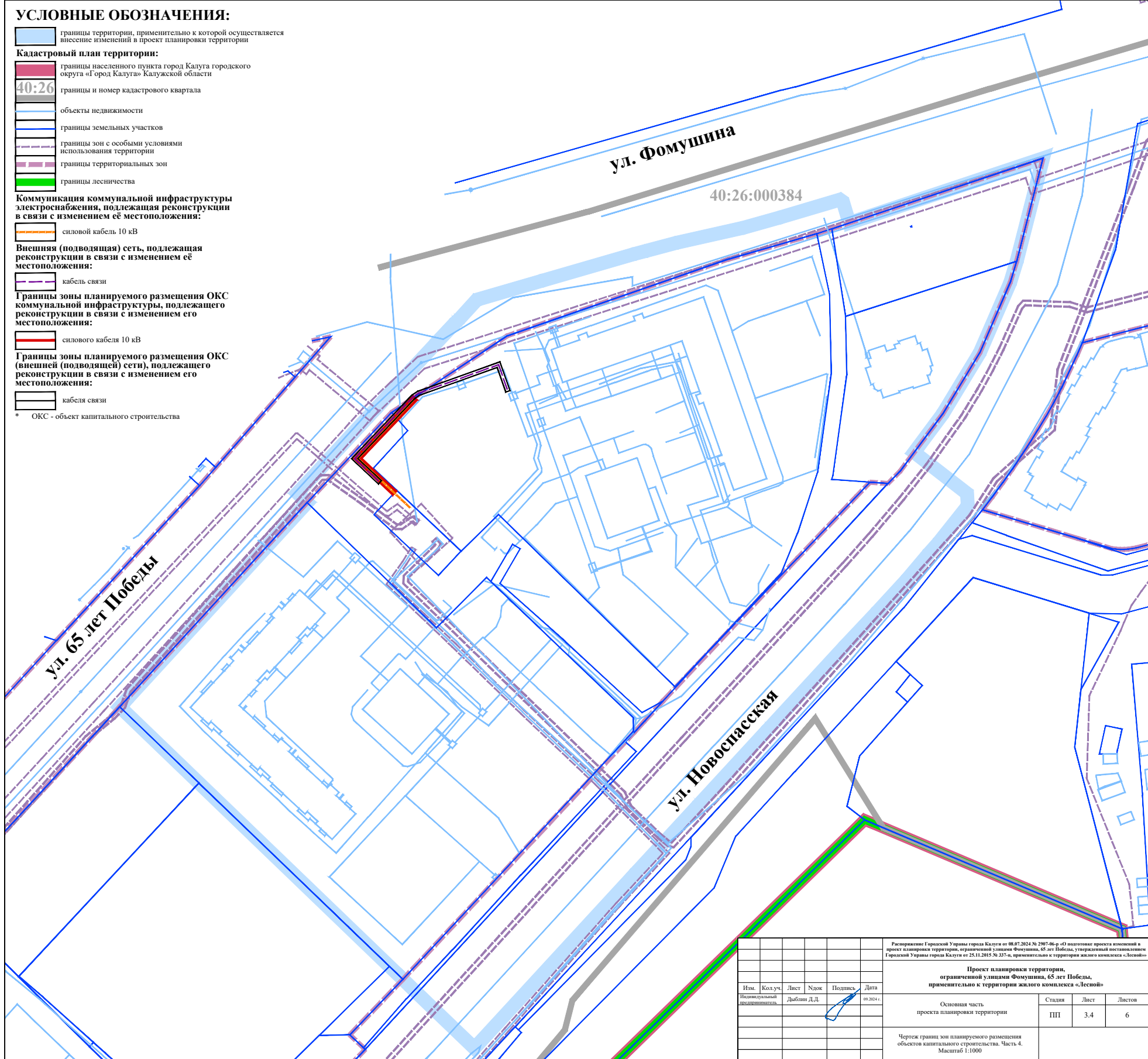
Границы зоны планируемого размещения ОКС коммунальной инфраструктуры, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения:

— силового кабеля 10 кВ

Границы зоны планируемого размещения ОКС (внешней (подводящей) сети), подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения:

— кабеля связи

* ОКС - объект капитального строительства



<p>Расширение ГИРской Улрвы города Калуги от 08.07.2024 № 2907-06-р «О подготовке проекта изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, утверждённый постановлением Городской Улрвы города Калуги от 25.11.2015 № 337-п, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>						
<p>Проект планировки территории, ограниченной улицами Фомушина, 65 лет Победы, применительно к территории жилого комплекса «Лесной»</p>						
Изм.	Код ул.	Лист	Наок	Подпись	Дата	
	Индивидуальный предприниматель	Дыблин Д.Д.			09.2024	
<p>Основная часть проекта планировки территории</p>				<p>Стадия</p> <p>ПП</p>	<p>Лист</p> <p>3,4</p>	<p>Листов</p> <p>6</p>
<p>Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Часть 4. Масштаб 1:1000</p>						