



# ООО "ГорПроект"

Допуск СРО АП «СОПО» рег.№ СРО-П-166-30062011

**в границах: ул. Московская, ул. Маяковского,  
ул. Чехова, территория частной жилой застройки,  
ул. Заречная,  
в городе Малоярославец, Калужской области.**

**Проект внесения изменений в проект  
планировки застроенной территории.**

**Утвержденный Постановлением Администрации МО  
ГП «Город Малоярославец» № 991 от 14.10.2021 г.**

## **ТОМ I**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки.**

**Положение о размещении объектов  
капитального строительства.**

**2022-20/22-ПШТ**

**2022 г.**



# ООО "ГорПроект"

Допуск СРО АП «СОПО» рег.№ СРО-П-166-30062011

в границах: ул. Московская, ул. Маяковского,  
ул. Чехова, территория частной жилой застройки,  
ул. Заречная,  
в городе Малоярославец, Калужской области.

**Проект внесения изменений в проект  
планировки застроенной территории.**

Утвержденный Постановлением Администрации МО  
ГП «Город Малоярославец» № 991 от 14.10.2021 г.

## ТОМ I

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки.**

**Положение о размещении объектов  
капитального строительства.**

**2022-20/22-ПШТ**

Генеральный директор

Русанов А.Ю.

Главный инженер проекта

Русанов А.Ю.



2022 г.

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инд. № подл.

## 2. Содержание.

Стадия: ПП		Шифр 2022-20/22- ППТ	
№№ п/п	Наименование	Страница	Закладка
1	2	3	4
1.	Титульный лист.	1	
2.	Содержание.	2	
3.	Состав проекта.	3	
	<b>Пояснительная записка.</b>		
4.	Введение.	4	
5.	Социальная инфраструктура. Обязательный перечень социально значимых объектов повседневного и периодического обслуживания принятых по расчету исходя из численности населения 496 человек	5-8	
6.	Основные технико-экономические показатели.	9	
7.	Мероприятия по охране природы.	10	
	<b>Чертежи</b>		
1.	Чертеж проекта планировки М 1:1000.	1	

СОГЛАСОВАНО:

СОГЛАСОВАНО:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N

2022-20/22-ППТ.ПЗ

Изм.	Колуч	Лист	N док	Подпись	Дата

Пояснительная  
записка.  
Содержание.

Стадия	Лист	Листов
ПП	2	

ООО «ГорПроект»

ГИП	Русанов	
Разработал	Смирнов	

**Состав проекта.**

№ тома, Инв.№	Наименование	Примечание
2022-20/22- ППТ Том I	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки. Положение о размещении объектов капитального строительства.	ООО «ГорПроект»
2022-20/22- ППТ Том II	Материалы по обоснованию (обосновывающая часть) проекта планировки.	ООО «ГорПроект»

Инва. N подл.	Взам. инв. N
Подпись и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

2022-20/22-ППТ.ПЗ

Лист

## Введение.

Внесение изменений в проект планировки территории в границах: ул. Московская, ул. Маяковского, ул. Чехова, территория частной жилой застройки, ул. Заречная в городе Малоярославец, Калужской области разработан на основании задания, выданного заказчиком Администрация МО ГП «Город Малоярославец», Задания на разработку проекта планировки территории жилой застройки, утвержденной Администрацией МО «Город. Малоярославец», утвержденного эскизного проекта застройки (концепции) данного участка, а также в соответствии с градостроительным кодексом РФ.

Кроме того, в проекте учтены исходные материалы для градостроительного проектирования на прилегающих к планируемой территории участках.

Основной задачей проекта планировки является разработка архитектурно-планировочной структуры территории жилых домов с учетом отведенных границ земле-пользования, имущественных и земельных отношений.

Проект планировки состоит из Основной (утверждаемой) части и соответствующих схем, а также содержит материалы по обоснованию (обосновывающая часть) проекта.

Проектируемые объекты находятся в городе Малоярославец Калужской области в микрорайоне "Заря".

Сведения о наличии опасных природных и техногенных процессов, а также залегания полезных ископаемых на проектируемой территории отсутствуют.

Микрорайон не является исторической зоной Малоярославца, поэтому отсутствуют сведения о наличии историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей.

Население г. Малоярославец по данным 2012 года – 29,0 тыс. жителей.

Улицы ул. Московская, ул. Маяковского, ул. Чехова, территория частной жилой застройки, ул. Заречная, вдоль которых находятся отведенные участки, являются составляющими единой транспортной сети микрорайона и города.

Проектируемые объекты находятся в районе со сложившейся городской инфраструктурой.

Район строительства относится ко II климатической зоне. Климат - умеренно континентальный. Среднеянварская температура составляет около - 10°C, среднеиюльская - +17,6°C. Средняя продолжительность безморозного периода - около 130 дней. Среднегодовое количество осадков - 550мм с колебаниями в отдельные годы от 390 до 850мм. Максимум осадков (390 мм) выпадает летом, минимальное (160 мм) - зимой.

Рассматриваемые 2 участка для проектирования общеобразовательной школы на 1100 мест. и магазин продовольственных и непродовольственных товаров, расположены в жилом микрорайоне "Заря" среди существующей застройки.

Ранее рассматриваемые участки 1 и 2 для проектирования общеобразовательной школы на 1100 мест. и магазин продовольственных и непродовольственных товаров и участок 3 для размещения проектируемого магазина продовольственных и непродовольственных товаров расположены в жилом микрорайоне "Заря" среди существующей застройки.

### **Участок 1 (ранее запроектированный).**

Участок 1 находится между ул. Есенина и ул. Заречная.

Территория отведенного участка свободна от застройки. Инженерные сети, проходящие по участку, частично подлежат демонтажу, частично сохраняются.

Территория проектируемой общеобразовательной школы на 1100 мест по ул. Заречная площадью 30373.0 м2 характеризуется планировочным ограничением:

- красные линии ул. Заречная, ул. Чехова и ул. Есенина;

Изм. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N					2022-20/22-ППТ.ПЗ	Лист
								4
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата			

-границы отвода участка 40:13:030523:3490, находящегося в федеральной собственности, согласно кадастровому плану;

Участок находится во внутриквартальном пространстве и граничит:

с севера – территория застройки малоэтажными (до 3-х этажей включительно) и индивидуальными жилыми домами «Ж1»;

с юга - территория застройки многоэтажными жилыми домами «ЖЗ»;

с востока – территория застройки малоэтажными (до 3-х этажей включительно) и индивидуальными жилыми домами «Ж1»;

с запада - территория застройки многоэтажными жилыми домами и территория проектируемого детского сада «ЖЗ».

Проектом планировки на отведенном **участке 1** предполагается строительство общеобразовательной школы на 1100 мест.

Количество проживающих: В соответствии с таблицей 31 «Предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения в области образования» региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области, утвержденных Приказом Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 N 59, на прилегающих к объекту территориях в пешеходной доступности 500 метров проживают около 3900 человек.

Согласно СП 42.13330. 2016 "Планировка и застройка городских и сельских поселений".

таблица Д1 для школ на 1100-1500 мест необходимо 23 м.кв. на человека

$1100 \times 23 = 25300$  м.кв. Проектными решениями благоустройства прилегающей территории площадь проектируемого участка составляет 30373.0 м. кв.

Проектом предусмотрено строительство стоянок-парковок на 77 машино-мест.

### **Участок 2 (ранее запроектированный).**

Участок 2 находится на примыкание ул. Московская и ул. Заречная.

Территория отведенного участка свободна от застройки. Инженерные сети, проходящие по участку, частично подлежат демонтажу, частично сохраняются

Территория проектируемого магазина продовольственных и непродовольственных товаров по ул. Московская площадью 1891м<sup>2</sup> характеризуется планировочным ограничением:

- красные линии ул. Московская и ул. Заречная;

-границы отвода участка 40:13:030523:3875, находящегося в собственности, согласно кадастровому плану;

Участок граничит:

- с северной стороны – с проезжей частью ул. Заречная;

- с восточной стороны – с проезжей частью ул. Московская;

- с южной и западной сторон – существующая территория застройки многоэтажными жилыми домами «ЖЗ».

Проектом планировки на отведенном **участке №2** предполагается размещение магазина продовольственных и непродовольственных товаров.

Расчет нормированной площади земельного участка выполнен по региональным нормативам "Градостроительное проектирование Калужской области" Приказ 59 от 17.07. размере торговой площади 250-650м<sup>2</sup>.

Торговая площадь проектируемого магазина составляет 300,0м<sup>2</sup>.

Нормированная площадь земельного участка:  $300,0 \times 0,06:100=0,18$  га (1800м<sup>2</sup>).

Фактическая площадь земельного участка составляет 1891м<sup>2</sup>.

Изн. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N							Лист
			2022-20/22-ППТ.ПЗ						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата				

Площадь дополнительно благоустраиваемого участка под парковки составляет 300м<sup>2</sup>.

Вход в здание предусмотрен со стороны ул. Московской, со стороны которой предусмотрены тротуар с плиточным покрытием, а также карманы для парковки легковых автомобилей на 24 машино-места, а также с северной стороны на смежном участке – парковка на 13 машино-мест. Всего проектом предусмотрено для нужд торгово-офисного здания 37м<sup>2</sup>мест, из них 1 м<sup>2</sup>место для маломобильных групп населения.

Проезды вдоль здания обеспечивает подъезд пожарных.

**Участок 3 (ранее запроектированный).**

Участок 3 находится в районе ул. Московская дом 85.

Территория отведенного участка частично застроена данные объекты подлежат демонтажу. Инженерные сети на территории земельного отсутствуют.

Территория проектируемого магазин продовольственных и непродовольственных товаров по ул. Московская 85 площадью 2793м<sup>2</sup> характеризуется планировочным ограничением:

- красные линии ул. Московская;
- границы отвода участка 40:13:03: 030522, находящегося в собственности, согласно кадастровому плану;

Участок граничит:

- с северной и западной стороны – существующая территория застройки многоэтажными жилыми домами "ЖЗ".
- с восточной стороны – территория застройки малоэтажными (до 3-х этажей включительно) и индивидуальными жилыми домами «Ж1»;
- с южной стороны – с проезжей частью ул. Московская;

Проектом планировки на отведенном **участке №3** предполагается размещение магазина продовольственных и непродовольственных товаров.

Расчет нормированной площади земельного участка выполнен по региональным нормативам "Градостроительное проектирование Калужской области" Приказ 59 от 17.07. размере торговой площади 250-650м<sup>2</sup>.

Торговая площадь проектируемого магазина составляет 360,0м<sup>2</sup>.

Нормированная площадь земельного участка: 360,0x0,06:100=0,36га (2160м<sup>2</sup>).

Фактическая площадь земельного участка составляет 2793м<sup>2</sup>.

Вход в здание предусмотрен со стороны ул. Московской, со стороны которой предусмотрены тротуар с плиточным покрытием, а также карманы для парковки легковых автомобилей на 26 машино-мест, а также с северной стороны на смежном участке – парковка на 10 машино-мест. Всего проектом предусмотрено для нужд торгово-офисного здания 36м<sup>2</sup>мест, из них 1 м<sup>2</sup>место для маломобильных групп населения.

Проезды вдоль здания обеспечивает подъезд пожарной техники.

**Участок 4 (проектируемый).**

"Автоматизированная блочно-модульная котельная мощностью 10,5 МВт по адресу: Калужская область, г. Малоярославец, ул. Московская" по функциональному назначению и характерным признакам является объектом производственного назначения. Котельная производит горячий теплоноситель (горячую воду) для обеспечения тепловой энергией на нужды отопления и горячего водоснабжения потребителей в районе улиц: Ветка №1: МКД ул. Московская 73,77,79, Маяковского 2г, Ветка №2: МКД ул. Московская 89 к.1, 89 к.2, Школа.

1. Общая площадь помещения котельной - 136,0 кв.м.
2. Строительный объем здания котельной - 744,9 куб.м.

Интв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N							Лист
			2022-20/22-ППТ.ПЗ						6
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата				

3. Количество этажей здания котельной - 1 шт.

4. Высота котельной - 5,87 м (по коньку)

*Дымовые трубы.*

Три дымовые трубы ф 500 мм (ф 600 мм с учетом теплоизоляции)

Высота дымовых труб = 30,90 м. Объект капитального строительства будет располагаться на землях населенных пунктов.

*Автоматизированная блочно-модульная котельная.*

5. Площадь застройки - 132,24 кв.м. Площадь застройки - 4,0 кв.м.

**Социальная инфраструктура  
перечень социально значимых объектов повседневного и периодического обслуживания принятые по расчету исходя из численности населения**

**3900 человека**

№ п/п	Наименование объекта	Един. измер.	Норма на 1000 жит.	Треб-ся по норме	Размещение		
					Всего	в.т. числе	
						сущест.	проект.
<b>I. Учреждения образования</b>							
1.	Общеобразовательная школа.	1 место	95	371	371	-	1100
2.	Детские дошкольные учреждения	1 место	39	14	152	126	30
<b>II. Учреждения культуры и искусства</b>							
2	Учреждения культуры и искусства	м <sup>2</sup> общей площади	50	195	195	195	-
<b>III. Учреждения здравоохранения и социального обеспечения</b>							
1	Поликлиника	пос/см	18,6	73	73	73	-
2	Аптечный пункт	объект на жилую группу	1	1	1	1	-
3	Раздаточный пункт молочной кухни	м <sup>2</sup> общей площади	10	39	39	39	-
<b>IV. Физкультурно-спортивные учреждения</b>							
1	Плоскостные спорт. соор.	м <sup>2</sup>	0.7	2.75	2.75	-	Спорт. площ.
2	Спорткомплекс:						
	- спортзал	м <sup>2</sup> общей пл.	30	117	117	-	117 (в пр. школе)
	- бассейн	кв.м. зеркал воды	20	78	78	-	78 (в пр. школе)
<b>V. Предприятия торговли и общественного питания</b>							
1	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг. пл.	30	117	117	-	117
2	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг. пл.	271	271	271	88	183

Инд. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	2022-20/22-ППТ.ПЗ	Лист
							7



3	Предприятия общественного питания	пос./м.	40	156	156	156	-
---	-----------------------------------	---------	----	-----	-----	-----	---

#### VI. Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания

1	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	2	8	8	8	-
2	Приемный пункт прачечной, химчистки	объект на жилую группу	1	-	-	1	-

#### VII. Административно-деловые и хозяйственные учреждения

1	Опорный пункт охраны общественного порядка	м2общ. пл.	10	39	39	39	-
2	Отделение сбербанка	объект на жилую группу	1	-	-	1	-
3	Отделение связи	объект на жилую группу	1	-	-	1	-

### 7. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Ед.изм.	Современное состояние	Проект.	Примечание
1	<b>Территория</b>				
1.1	Проектируема территория, всего в т.ч.: -Участок №1 -участок №2 Жилая застройка	га га га	87,9 - - 84.68	87,9 3.03 0.19	
1.2	Площадь автостоянок на прилегающей территории	га	-	0,062	
2	<b>Население</b>				
2.1	Население:				
2.2	- в существующей застройке - в новой застройке	тыс.ч ел. тыс.ч ел.	3,9	3,9	
3	<b>Жилищный фонд</b>				
3.1	Общая площадь квартир в существующем фонде	тыс. м <sup>2</sup> общ. пл. кв.		40,570	
3.2	Новое жилищное строительство	тыс.м <sup>2</sup> общей пл.кв.		-	

Инва. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N
---------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

2022-20/22-ППТ.ПЗ

Лист

8

## Улично-дорожная сеть. Транспортная инфраструктура

### Участок 1 (ранее запроектированный).

Проектируемая общеобразовательная школа на 1100 мест располагается во внутриквартальном пространстве микрорайона «Заря». Территория школы имеет пять въездов на участок один на юге и четыре на севере, для обеспечения кругового пожарного проезда.

Два основных подъезда к территории школы осуществляется с улицы районного значения ул. Московская, далее по улице Заречная и внутриквартальным проездам.

Дополнительные въезды предусмотрены с ул. Есенина для обеспечения кругового пожарного проезда. Пожарный проезд запроектирован шириной 4.2 м, он обеспечивает подъезд пожарной техники, легкового и грузового транспорта со всех сторон здания.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам и проездам.

Ширина пешеходных тротуаров составляет 2 м и имеет дорожное ограждения для безопасного движения детей вдоль проезжей части.

Со стороны западного фасада здания, в месте размещения пищеблока, предусмотрена площадка - подъезд для грузового транспорта, обеспечивающая погрузочно-разгрузочные работы приёма и выгрузки продуктов для кухни школы.

Стоянка для временной парковки автомобилей располагается на территории школы.

Въезды-выезды с автостоянки осуществляются с проездов жилой застройки.

При обустройстве примыканий радиусы приняты 6 м.

### Участок 2 (ранее запроектированный).

Проектируемый участок для размещения магазинов продовольственных и непродовольственных товаров находится на примыкании ул. Московской к ул. Заречная.

Транспортное обслуживание осуществляется рейсовым автобусом или маршрутным такси, а также такси и личным автотранспортом.

Транспортное обслуживание магазина осуществляется в специальном загрузочном помещении.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учётом внешних и внутренних транспортных и технологических связей, реконструкции внешней по отношению к планируемому объекту улично-дорожной сети (устройство карманов для парковок и примыкания проезда вдоль здания).

### Участок 3 (ранее запроектированный).

Проектируемый участок для размещения магазинов продовольственных и непродовольственных товаров находится в районе ул. Московской дом 85.

Транспортное обслуживание осуществляется рейсовым автобусом или маршрутным такси, а также такси и личным автотранспортом.

Транспортное обслуживание магазина осуществляется в специальном загрузочном помещении.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учётом внешних и внутренних транспортных и технологических связей, реконструкции внешней по отношению к планируемому объекту улично-дорожной сети (устройство карманов для парковок и примыкания проезда вдоль здания).

Внесение изменений в проект планировки территории в границах: ул. Московская, ул. Маяковского, ул. Чехова, территория частной жилой застройки, ул. Заречная в городе Малоярославец, Калужской области предполагает устройство дублирующего проезда от ул. Маяковской до ул. Заречной относительно улицы Московской шириной 6 метров.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	2022-20/22-ППТ.ПЗ	Лист
													9
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата								

**Участок 4 (проектируемый).**

Проектируемый участок для размещения Автоматизированной блочно-модульная котельной мощностью 10,5 МВт расположен в существующей многоэтажной застройке проектом предусматривается подъезды к территории по внутриквартальным дорогам на участке кительной предусмотрен сквозной проезд для спецтехники. Участок ограждается забором.

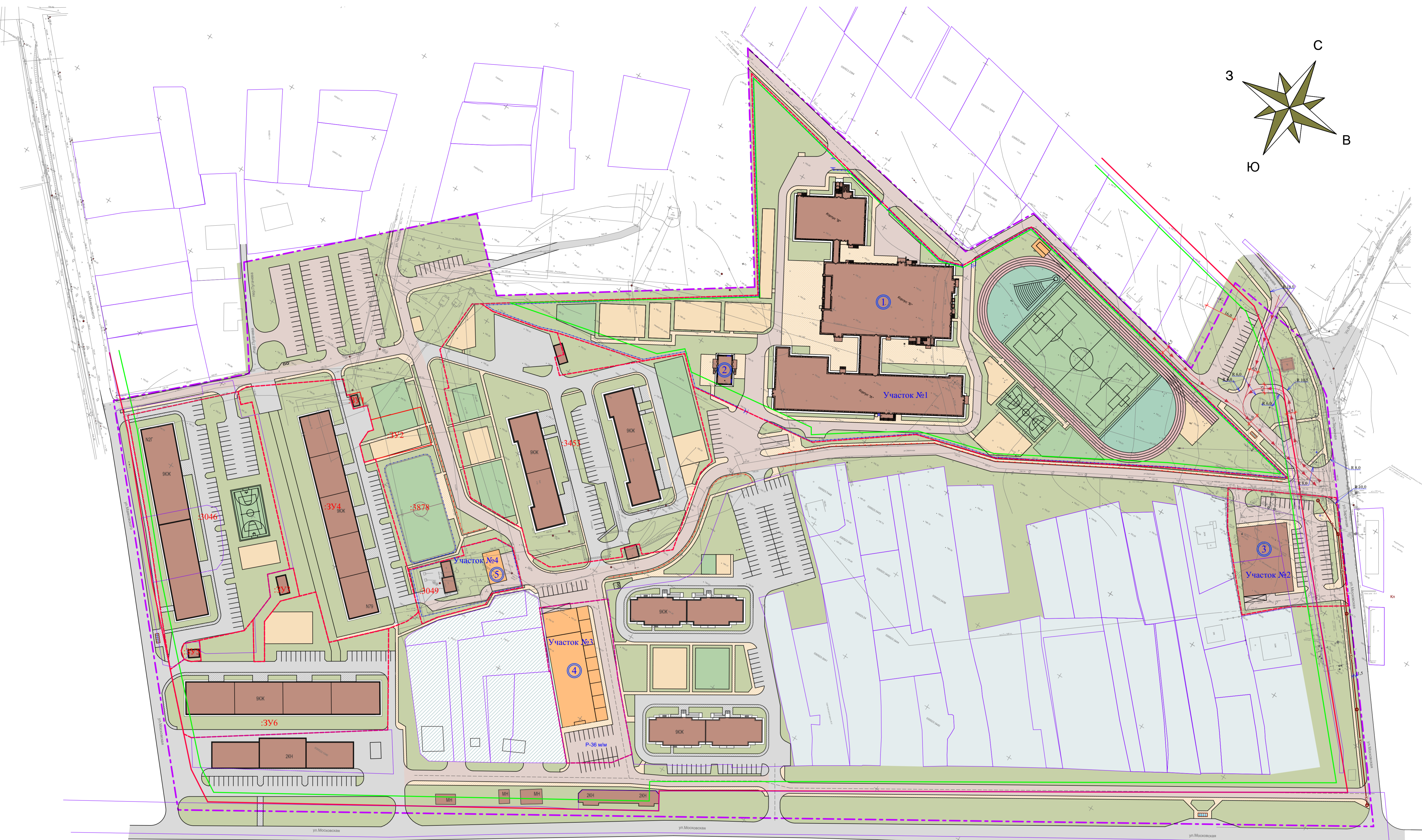
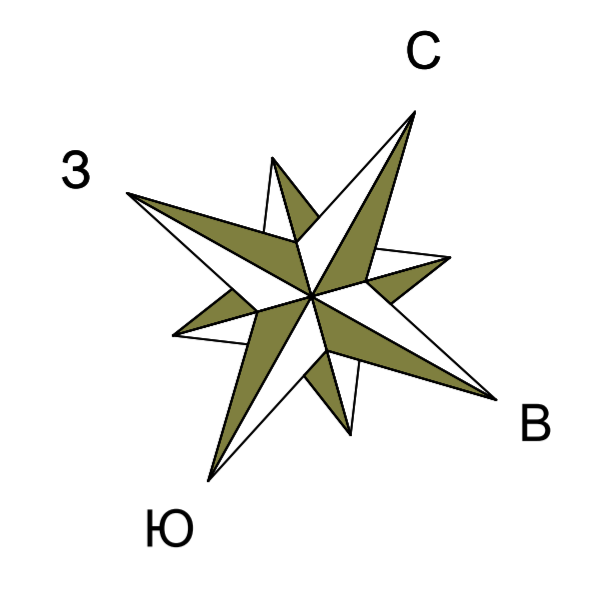
**Мероприятия по охране природы**

Экологическая ситуация посредственная. Основной загрязнитель атмосферы - транзитный автотранспорт.

**1.Организационные мероприятия** - благоустройство дорог, производственный контроль за соблюдением нормативов ПДК, своевременный полив улиц.

**2.Планировочные мероприятия** – создание участков озеленения с посадкой газоустойчивых кустарников и деревьев.

Инва. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N					2022-20/22-ППТ.ПЗ	Лист
								10
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата			



Ведомость жилых и общественных зданий сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	зданий всего	здания	здания всего	здания	Всего		
1	Общеобразовательная школа на 1100 мест. (ранее запроектированная)	3-4	1	-	-	6204,72	6204,72	22115,77	22115,77	98403,50	98403,50
2	Контрольно пропускной пункт (ранее запроектированный)	1	1	-	-	184,38	184,38	96,55	96,55	474,11	474,11
3	Здание магазина продовольственных и непродовольственных товаров (ранее запроектированное)	1	1	-	-	1002,0	1002,0	980,0	980,0	3805	3805
4	Здание магазина продовольственных и непродовольственных товаров (проектируемое)	1	1	-	-	1474,0	1474,0	1410,5	1410,5	8844	8844
5	Автоматизированная блочно-модульная котельная мощностью 10,5MWt	1	1	-	-	132,24	132,24	136,0	136,0	744,9	744,9

Условные обозначения

- Проектируемые здания.
- Существующие или ранее запроектированные здания и сооружения.
- Граница зоны планировки территории
- Существующая красная линия.
- Граница отвода проектируемых (вновь формируемых) участков
- Кадастровая граница земельных участков
- Граница зон допустимого размещения объектов капитального строительства.
- Автодороги существующие.
- Автодороги проектируемые.
- Автостоянки и парковки проектируемые.
- Тротуары существующие.
- Тротуары проектируемые
- Ограждение земельных участков
- Дорожное пешеходное ограждение.

				2022-20/22-ППТ		
				Калужской области, г. Малоярославец в границах: ул. Московская, ул. Маяковского, ул. Чехова территория частной жилой застройки, ул. Заречная.		
Изм.	№ уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Разработал	Смирнов		06.22	Проект планировки территории		Страница
Н.контр.	Русанов		06.22			Лист
ГИП	Русанов		06.22	Чертеж проекта планировки		Листов
				М 1:1000		1
				ООО "Гор Проект"		1