

**ООО
"ЦБ"**

249035, РФ, Калужская обл., г.Обнинск, пр-кт Маркса, д. 20, офис 21
ИНН 4025449758, КПП402501001, тел 8(484) 583-85-85, E-mail: tab74@yandex.ru
Регистрационный №130 от 28.12.2017г. в СРО-П-126-26012010

Заказчик: ООО «ПО» Металлист»

**Проект внесения изменений в документацию по планировке
незастроенной территории южной части 46 мкр. г. Обнинска**

Основная часть и материалы по ее обоснованию.

12/2025-003-ППТ

2025 г.

ООО
"ЦБ"

249035, РФ, Калужская обл., г.Обнинск, пр-кт Маркса, д. 20, офис 21
ИНН 4025449758, КПП402501001, тел 8(484) 583-85-85, E-mail: tab74@yandex.ru
Регистрационный №130 от 28.12.2017г. в СРО-П-126-26012010

Заказчик: ООО «ПО» Металлист»

**Проект внесения изменений в документацию по планировке
незастроенной территории южной части 46 мкр. г. Обнинска**

Основная часть и материалы по ее обоснованию.

12/2025-003-ППТ

Директор

Главный архитектор проекта

Тарасов А.Б.

Радович П.О.



2025 г.

Содержание пояснительной записи

№	Наименование	Страница
1.	Введение. Общая часть	
2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории	
2.1.	Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики	
2.2.	Характеристики планируемого развития объектов жилой и общественно-деловой застройки	
2.3.	Технико-экономические показатели функциональных зон	
2.4	Технико-экономические объектов на территории проектирования	
2.5	Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания	
2.6	Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии. Линии регулирования застройки	
2.7	Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории	
2.8	Вертикальная планировка территории	
2.9	Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры	
2.10	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	
3.	Положения об очередности планируемого развития территории	
	Графические материалы:	
	Схема расположения элемента планировочной структуры	Лист 1
	Чертеж использования территории в период подготовки проекта планировки территории (М 1:1000)	Лист 2
	Чертеж планируемой планировки территории (М 1:1000)	Лист 3
	Схема организации улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий (М 1:1000). Чертеж красных линий М 1:1000	Лист 4
	Схема размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (М 1:5000)	Лист 5
	Чертеж архитектурно-планировочной организации территории (М 1:1000)	Лист 6
4.	Исходно-разрешительная документация	

							Лист
Изм.	Копч.	Лист	№дк.	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	1

Введение. Общая часть

Проект внесения изменений в документацию по планировке и межеванию незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска (в районе жилого комплекса «Рассвет» и ТК «Курчатовский») разработан ООО «ЦБ» на основании постановления Администрации г. Обнинска от 16.10.2025 № 2484-п «О внесении изменений в документацию по планировке и межеванию незастроенной территории южной части 46 микрорайона города Обнинска».

Исходные данные и условия для подготовки градостроительной документации:

- Генеральный план города Обнинска в действующей редакции;
- Правил землепользования и застройки города Обнинска в действующей редакции;
- Документация по планировке незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска, утвержденная постановлением Администрации города Обнинска от 19.09.2023 №2335-п (в действующей редакции).
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:030803;
- Обращение собственников земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:030803:7297 и 40:27:030803:7312.

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Обнинска;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами, и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Основными задачами проекта планировки территории являются:

Изм.	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист	2

- перераспределение земельного участка с кадастровым номером 40:27:030803:7297 (частной собственности) с землями населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена для устранения чересполосицы между ЗУ 40:27:030803:7312;
- корректировка технико-экономических показателей многофункционального офисного здания с учетом актуальных проектных решений;
- корректировка видов разрешенного использования земельного участка с учетом сложившегося использования;
- корректировка планировочной структуры района с учетом устройства общего благоустройства с единой пешеходной средой между проектируемым многофункциональным офисным зданием и существующим административно-производственным корпусом :148;
- формирование качественной городской среды с организацией структуры социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- межевание территории в соответствии с размещаемыми объектами.

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

2.1. Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики

Территория проектирования расположена в южной части 46 микрорайона города Обнинска, с севера ограничена с существующей территорией, занятой зелеными насаждениями, с запада - красной линией ул. Курчатова, с юга - красной линией ул. Королева и существующей застройкой, с востока – красной линией ул. Красных Зорь.

В границах территории расположены земельные участки согласно таблице №1.

Таблица № 1.

Изм.	Кол.ч	Лист	№док	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							3

Перечень земельных участков в границах территории проектирования.
(существующее положение)

№	Кадастровый номер	Правообладатель	Площ „ кв.м	Террит ор. зона	Вид разрешенного использования	
1	40:27:030803:7312	Общество с ограниченной ответственностью Производственное объединение "Металлист", ИНН: 4025082394	4 667	ОД-2	Хранение автотранспорта, предпринимательство, деловое управление, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях	
2	40:27:030803:7297	Общество с ограниченной ответственностью "Алнас Электрон", ИНН: 4025076785	10 602	ОД-2	Хранение автотранспорта, предпринимательство, деловое управление, гостиничное обслуживание, обеспечение занятий спортом в помещениях	
3	40:27:030803:1479	-	13 555	ОД-2	1.122 Многоквартирные дома выше пяти этажей	
4	40:27:030803:1353	-	4 000	ОД-2	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью свыше 800 кв.м.; Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, административные здания, офисы.	
5	40:27:030803:2090	-	133	ОД-2	Для установки трансформаторной подстанции 2 КТП-П	
6	40:27:030803:60	Общество с ограниченной ответственностью "Алнас Электрон", ИНН: 4025076785	426	ОДС-2	Для развития и использования инфраструктуры приборного завода	
7	Земли населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена	-	21 971	ОД-2		
Изм.	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата	
						Лист
						4
						12/2025-003- ППТ

На территории проектирования были реализованы объекты жилого и общественного назначения с учетом установленных параметров, утвержденного проекта планировки незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска, утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 20.12.2013 № 2346-п.

ЖК «Рассвет»

Существующая многоэтажная застройка, выполненная в параметрах утвержденного ППТ, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 40:27:030803:1479, состоит из двух многоквартирных жилых домов.

Численность населения, учитывая норму жилой обеспеченности в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области для городского населения, составляет 30 кв.м. на 1-го человека.

Расчетное количество человек **15 983,8/30 = 533 чел.**

На территории жилого комплекса «Рассвет» расположены объекты капитального строительства:

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка	Назначение
1	40:27:030803:2251	40:27:030803:1479	жилой дом
2	40:27:030803:2530		жилой дом

ТК «Курчатовский»

Существующий торговый комплекс реализован в параметрах ранее утвержденного ППТ. Состоящий из основного здание :2197 и пристройки :2904. Общая площадь составляет S = 3 874 м2.

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка	Назначение
1	40:27:030803:2197	40:27:030803:1353	Торговый комплекс
2	40:27:030803:2904		

Изм.	Колич.	Лист	№дк	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							5

Инженерная инфраструктура

На территории проектирования расположены объекты инженерной инфраструктуры.

Наружные сети водоотведения, водоснабжения, теплоснабжения электроснабжения.

Трансформаторные подстанции

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер земельного участка	Назначение
1	40:27:030803:2803	40:27:030803:2090	Сооружения электроэнергетики
2	40:27:030803:2901		

2.2. Характеристики планируемого развития объектов жилой и общественно-деловой застройки.

Проектом внесения изменений в документацию по планировке незастроенной территории южной части 46 мкр. г Обнинска производится корректировка ранее принятых решений.

Предлагается:

1. Земельный участок 40:27:030803:7297 на котором располагается Административно-производственный корпус с переходом :148 откорректировать вид разрешенного использования согласно планируемому использованию:

- 2.7.1 - хранение автотранспорта;
- 4.0 - предпринимательство
- 4.1 - деловое управление.

2. Земельный участок 40:27:030803:7312 на котором проектируется многофункциональный офисный центр откорректировать вид разрешенного использования согласно планируемому использованию:

- 2.7.1 - хранение автотранспорта;
- 4.0 – предпринимательство;
- 4.1 - деловое управление;
- 5.1.2 – обеспечение занятий спортом в помещениях.

3. Для создание единой пешеходно-парковой среды между многофункциональным офисным центром и административно-производственным корпусом с переходом :148 выполняется перенос внутридворового проезда с сохранением выезда на ул. Красных Зорь, при

Изм.	Колич.	Лист	№док.	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							6

этом освободившуюся территорию общего пользования присоединяют к земельному участку 40:27:030803:7297 данное решение позволит устраниТЬ образовавшуюся чересполосицу и обеспечит удобство для эксплуатации территории.

4. При проработке проектных решений по многофункциональному офисному центру откорректированы технико-экономические показатели.

Точные параметры многофункционального офисного здания такие как конфигурация, общая площадь уточняется при проектировании, но с учетом установленных общих параметров данного проекта и требований местных нормативов градостроительного проектирования МО «Город Обнинск», а также иных нормативных и правовых актов и нормативно технических документов Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

2.3 Технико-экономические показатели функциональных зон

Наименование	Утвержденное ППТ	Проектные решения	Примечание
S территории проектирования, м ²	55354	55 354	
S жилой зоны, м ²	13 555	13 555	
S общественно-деловой зоны, м ²	19 269	20474	
S территории общего пользования, м ²	22 530	20766	

2.4. Технико-экономические показатели объектов на территории проектирования

№№ п.п.	Наименование показателя	ед. изм	Утвержденное ППТ	Проектные решения
1.	Территория в границах проектирования	кв.м	55 354	55 354
1.1	Участок 40:27:030803:7312 (проект. многофункциональный офисный центр)			
	Площадь территории	кв.м	4 667	4 667
	Площадь застройки	кв.м	1 900	2050
	Количество этажей	эт.	16	16
	Общая площадь здания	кв.м	-	18400
	-фитнес (ФОК)	кв.м	3330	2902
	-офисная часть	кв.м	10300	6600
	-гостиница на 20 мест	кв.м	781	-
Изм.	Колч	Лист	№дк	Подпись

Лист

12/2025-003- ППТ

7

	-кафе на 69 мест	кв.м	260	215
	- столовая	кв.м	-	1040
	-магазин	кв.м	170	-
	-подземный паркинг	кв.м/м	1850/99	1399/27
	Озеленение общего пользования	кв.м	840	840
1.2	Участок ЗУ 1 (застроенная тер., административно-производственный корпус)			
	Площадь территории	кв.м	11 028	12 233
	Общая площадь административно-производственного корпуса:	кв.м	5 490,3	5 490,3
	-офисы	кв.м	2 500	2 500
	-выставочный зал	кв.м	2 990,3	2 990,3
	Этажность	эт.	1-5	1-5
	Площадь застройки	кв.м	3 130	3 130
	Открытые автостоянки	м/м	117	115
1.3	Участок 40:27:030803:1353 (застроенная территория, ТЦ Курчатовский)			
	Площадь территории	кв.м	4 000	4 000
	Общая площадь здания	кв.м	3 874	3 874
	Площадь застройки	кв.м	2 275	2 275
	Этажность	эт.	1-3	1-3
	Открытые автостоянки	м/м	97	97
1.4	ЖК «Рассвет» участок 40:27:030803:1479 (застроенная территория)			
	Площадь территории	кв.м	13 555	13 555
	Население	чел.	533	533
	Общая площадь квартир	кв.м	15 983,3	15 983,3
	Площадь застройки	кв.м	2 054	2 054
	Этажность	эт.	15	15
	Открытые автостоянки	м/м	64	64
2.	Плотность населения	чел/га	96	96
3.	Плотность жилого фонда	кв.м./га	2 887	2 887
4.	Открытые автостоянки на всей территории проектирования	м/м	425	413
5.	Потребность в ДДУ	мест	20	20
6	Потребность в общеобразовательных учреждениях	мест	69	69
7.	Территория инженерной и транспортной инфраструктур, территория рекреационного назначения и общего пользования	кв.м	22 530	20 766

Изм.	Кол.ч	Лист	№дк	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							8

2.5 Характеристики планируемого развития системы социального обслуживания.

Расчетное количество жителей микрорайона не увеличилось и составляет 533 человека, проживающих в ЖК «Рассвет». В связи с малочисленностью проживающих в микрорайоне потребность в местах ДДУ и общеобразовательных учреждений обеспечивается за счет объектов, расположенных в радиусе доступности. В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области потребность в ДДУ составляет – 20 мест из расчета 39 детей на 1000 жителей. Радиус обслуживания детского дошкольного учреждения-300 м. Для жителей жилого комплекса «Рассвет» места предусмотрены:

- МБДОУ «Детский сад № 22 Умка»
- МБДОУ «Детский сад № 41 Альтаир».

Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях составляет – 69 мест из расчета 130 учащихся на 1000 жителей. Радиус обслуживания общеобразовательного учреждения - 500 м. Транспортная доступность не более 15 мин в одну сторону. Существующие общеобразовательные учреждения:

- технический лицей;
- общеобразовательная школа № 4;
- колледж технологий и услуг

Существующие объекты социально-культурного и бытового обслуживания, расположенные на соседних территориях:

- ФГБУ МРНЦ Минздрава России (ИМР).

2.6 Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания. Улично-дорожная сеть. Красные линии. Линии регулирования застройки.

Проектом планировки сохраняются решения, принятые в утвержденном ППТ.

Проект планировки предусматривает перенос ранее проектируемого проезда в сторону улицы Красных Зорь.

46 микрорайон обеспечен выездами на ул. Курчатова, Королева, Красных Зорь. Проектом предлагается на ул. Красных зорь сделать двухстороннее движение на участке от ул. Королева до проектируемого выезда. Данное решение позволяет рассредоточить автомобильные потоки и снизить нагрузку на транспортную сеть города. Ширина проектируемого проезда 6 м, ширина красных линий 15 м. Проезд вдоль ЖК «Рассвет» шириной 6 м, и в красных линиях 18,5 м.

Изм.	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист	9

Организация общей пешеходной сети для объектов микрорайона и интеграции ее в городскую пешеходную систему, Определение основных направлений движения пешеходов.

При проектировании транспортно-пешеходной сети было учтено перспективное развитие улицы Красных Зорь. Проектом предлагаются места размещение остановок общественного транспорта, организация общественных парковочных карманов в количестве 23 м/м и перекладка надземного участка теплотрассы под землей.

Парковки многофункционального офисного центра:

- офис 6600 м², согласно нормам 1 м/м на 50 м², составляет - **132 м/м**;
- фитнес (ФОК общей площадью 1000кв.м. и более) - 2902 м², согласно нормам 1 м/м на 40м² составляет - **73 м/м**;
- кафе 215 м² (40 посадочных мест), согласно нормам 1 м/м на 4 посадочных места составляет - **10 м/м**;
- столовая 1040 м² (250 посадочных мест), согласно нормам 1 м/м на 4 посадочных места, составляет - **63 м/м**.

Общее количество требуемых машино-мест - **278 м/м**.

Потребность в парковке выставочного центра:

- офисы = 2 500 м², согласно нормам 1 м/м на 50 м², составляет **50 м/м**;
- выставочный зал = 3 000 м², согласно нормам на 100 посетителей 15 м/м, составляет **15 м/м**.

Общее количество требуемых машино-мест - **65 м/м**.

Так как Многофункциональный офисный центр и Административно-производственный корпус с переходом панируется использовать совместно и у них общая территория благоустройства, то парковочные места считаются общими. Для двух зданий необходимо предусмотреть **343 м/м**.

Парковочные места размещаются:

- 27 м/м в подземном паркинге;
- 77 м/м на проектируемых проездах;
- 114 м/м на образуемом земельном участке: ЗУ1;

ИТОГО: 218 м/м.

- 23 м/м в парковочном кармане вдоль ул. Красных-зорь при расчете количества парковок для многофункционального офисного центра не учитываются и выполняются для общего баланса парковок микрорайона.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "город Обнинск" ((в редакции решений Обнинского городского Собрания от 27.04.2021 № 01-13, от 28.11.2023 № 04-

Изм.	Колич.	Лист	№док.	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист	10

46) допускается сокращать количество парковочных мест при выполнении условий, указанных в пункте 1.2.20.

(п.1.2.20 В существующей плотной городской застройке (за исключением проектов комплексного развития территории) число машино-мест для постоянного хранения личных автомобилей в зонах жилой и общественно-деловой застройки (коэффициент плотности застройки жилых зон - 1,2 - 1,6; общественно-деловых - 3,0) может быть уменьшено не более чем на 50% в радиусе 300 м пешеходной доступности до остановок общественного транспорта).

Данные условия выполняются. На схеме организации улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры общее количество размещаемых парковочных мест в границах проектирования для существующего Административно производственный корпуса (:148), и проектируемого Многофункционального офисного центра - **218** м/м. (количество м/м согласно пункта 1.2.20 МНГРП уменьшено на 37% от требуемого кол-ва).

Парковки ЖК «Рассвет»

В проектной документации Жилая группа по адресу: Калужская область, г. Обнинск, микрорайон № 46, шифр 01/14-ПЗУ для ЖК «Рассвет» требуется 160 м/м, (согласно действующих нормативов 300 мест на 1000 жителей, таблица 1, статья 23 Правила землепользования и застройки МО «Город Обнинск»).

На территории ЖК «Рассвет» размещено 64 м/м, 36 м/м размещены вдоль внутrikвартального проезда, расположенного с западной стороны участка и 60 м/м располагаются на существующей парковке около ТК «Курчатовский» (согласно норм 130 м/м на 1000 проживающих от общего уровня автомобилизации следует предусматривать в красных линиях магистральных улиц и дорог на стоянках общего пользования, а также на иных стоянках в радиусе пешеходной доступности).

Парковки ТК «Курчатовский»

В проектной документации на строительство торгово-офисного здания, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д.31А, количество парковочных мест составляет 87 м/м.

В 2018 году к ТК «Курчатовский» была введена пристройка общей площадью 248,6 м², следовательно потребность в м/м увеличилась.

Общая площадь ТК «Курчатовский» составила 3 874 м².

Изм.	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист	11

Потребность м/м составляет 97 машиноместо, согласно действующих нормативов МО «Город Обнинск» 1 машиноместо на 40 м2.

На открытой автостоянки около ТК «Курчатовский» размещается 97 м/м.

Красные линии

В проекте внесения изменений в документацию по планировке и межеванию незастроенной территории южной части 46 микрорайона г. Обнинска меняются угловые точки красных линий проездов в связи с изменениями. Красные линии приняты на основании проектных предложений по планировке территории и организации улично-дорожной сети с учетом существующих и проектируемых инженерных коммуникаций. Красные линии устанавливаются для внутреннего проезда микрорайона.

Таблица 1
Координаты поворотных точек границ красных линий

Номер точки	№ по чертежу	Координаты	
		X	Y
1	1	497182,01	1322601,48
2	2	499701,95	1329510,28
3	3	499697,65	1329528,27
4	4	499671,02	1329639,64
5	5	497245,39	1322890,22
6	6	497259,94	1322893,85
7	7	497430,60	1322934,93
8	8	497358,44	1322800,62
9	9	497396,36	1322652,66
10	10	497381,77	1322649,21
11	11	497348,50	1322778,98
12	12	497343,91	1322796,90
13	13	497287,85	1322782,89
14	14	497273,30	1322779,25

2.7 Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории.

Параметры планируемого развития системы озеленения и благоустройства территории сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 19.09.2023 № 2335-п.

Благоустройство и озеленение территории являются важной составной частью реализации архитектурно-планировочного решения

Изм.	Колч.	Лист	№дк	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							12

территории 46 микрорайона.

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека.

Общая площадь территории озеленения общего пользования составляет 20766 кв.м. $20766/533=38$ кв.м./чел.).

Согласно пункту 7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета общеобразовательных и дошкольных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Территория всего микрорайона составляет **55 354 м²**.

Наименование	Количество м ² .	Коэффициент
Общая площадь застройки	9 080,0	16%
- из них проектируемая	2 122,0	
Общая площадь твердых покрытий	27853,0	50%
- из них проектируемая	14314	
Общая площадь озеленения	18 421,0	34%
- из них проектируемая	5056,0	

На проектируемой территории предлагается размещение малых архитектурных форм: ограждения газонов и цветников, декоративное мощение площадок, тротуаров, пешеходных дорожек, урны и мусоросборники, скамейки, посадка деревьев.

Осуществляется перенос крытой мусорной площадки с проектируемого тротуара с см. л. 5 гр. часть п.13

Во круг проектируемого многофункционального офисного центра создается современное благоустройство

2.7 Вертикальная планировка территории

Изм.	Колч.	Лист	№дк	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист	13

Параметры планируемого развития системы вертикальной планировки территории сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 19.09.2023 № 2335-п.

Инженерная подготовка территории тесно связана с инженерным благоустройством и оборудованием территории проектирования (организация стока поверхностных вод и сеть проектируемой ливневой канализации, проектируемые инженерные сооружения, проектируемая сеть проездов).

Работы по организации рельефа должны обеспечить допустимые для движения транспорта и пешеходов уклоны и отвод поверхностных вод при рациональном балансе земляных работ.

Вертикальная планировка вновь формируемых земельных участков должна учитывать планировку прилегающих территорий (прежде всего, вертикальные отметки существующих и проектируемых дорожных покрытий).

2.8 Характеристика планируемого развития систем инженерной инфраструктуры.

Параметры планируемого развития систем инженерной инфраструктуры сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 19.09.2023 № 2335-п.

Инженерное обеспечение территории осуществляется путем подключения к существующим инженерным сетям города в соответствии с техническими условиями инженерных организаций города, требованиями региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области, местных нормативов градостроительного проектирования МО «Город Обнинск», а также иными нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства и проектирования.

Коридоры прохождения трасс инженерных коммуникаций, а также нагрузки по инженерному обеспечению планируемых объектов необходимо уточнить дополнительно при получении технических условий.

При реконструкции улицы Красных Зорь убирается часть теплосети под землю и выполняется частичный перенос электрического кабеля.

Строительство инженерной инфраструктуры для обеспечения многофункционального здания осуществляется на основании технических условий, выданных на момент получения разрешения на строительство данного объекта:

Изм.	Колч	Лист	№дк	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист	14

- ТУ АО «Газпром газораспределение Обнинск» от 01.06.2021 № 03-4/355;
- ТУ «Горэлектросети» от 03.06.2021 № 337;
- ТУ МП «Коммунальное хозяйство» от 11.05.2021 № 594;
- ТУ МП «Водоканал» от 11.06.2021 №57.

2.9 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне сохраняются в соответствии с редакцией проекта планировки от 19.09.2023 № 2335-п.

В соответствии с данными Главного Управления МЧС России по Калужской области вблизи проектируемого объекта не располагаются опасные объекты.

Возможными источниками техногенных ЧС могут стать аварии на автомобильном транспорте при перевозке взрывоопасных грузов и АХОВ.

Также опасность представляют чрезвычайные ситуации, связанные с пожарами.

Проект выполнен с соблюдением следующих требований нормативных документов:

- выдержаны необходимые нормативные противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями (региональные нормативы градостроительного проектирования Калужской области);
- предусмотрена кольцевая система местных проездов и обеспечена необходимая ширина проездов и подъездов к зданиям;
- При проектировании сетей водоснабжения предусматриваются пожарные гидранты на расстояниях, позволяющих производить тушение пожаров любого из зданий, не менее чем от двух гидрантов;
- все проектируемые здания должны быть обеспечены телефонной связью;
- проектируемые здания и сооружения находятся в трехкилометровом радиусе выезда городской пожарной части, располагающейся по адресу: Самсоновский пр-д, 12;
- предусмотрено твердое покрытие всех дорог, проездов и подъездов ко всем зданиям и сооружениям;

Для предотвращения подобных чрезвычайных ситуаций и снижения их тяжести необходимо предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара,

Изм.	Колич.	Лист	№док.	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							15

защиту от огня, безопасную эвакуацию людей. Беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчетов и пожарной техники.

Ливневые дожди.

Затопление территории и подтопление фундаментов предотвращается сплошным водонепроницаемым асфальтовым покрытием и планировкой территории со сбором воды в приемные колодцы дождевой канализации.

Ветровые нагрузки.

Прочность и устойчивость конструктивных элементов должна соответствовать требованиям СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» с учетом ветровых нагрузок.

Снегопады.

Прочность покрытий должна быть рассчитана на восприятие нагрузок, превышающих сугревые нагрузки, установленные СП 20.13330.2016.

Сильные морозы.

Теплоизоляция помещений, глубина заложения и конструкции теплоизоляции подземных коммуникаций должны соответствовать СП 131.13330.2018 «Строительная климатология» для климатического пояса, соответствующего условиям Калужского региона.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие указанной территории осуществляется путем строительства отдельных объектов, расположенных в границах проектирования. На сегодняшний день *в соответствии с проектом планировки от 19.09.2023 № 2335-п.* были выполнены следующие объекты:

- торговый комплекс «Курчатовский»;
- жилой комплекс «Рассвет»;
- благоустройство вокруг территории ТЦ «Курчатовский», и ЖК «Рассвет».

Проектом планировки предусматривается развитие неосвоенных территорий и территории во круг существующего административно производственный корпус (:148).

- строительство многофункционального здания расположенного на ЗУ: 40:27:030803:7312,
- реконструкция здания и прилегающей территории ОКС 40:27:030803:148
- окончания строительства внутридворового проезда на основании инвестиционного договора № 01-28/190 от 22.07.2015

Изм.	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							16

- строительство участка автомобильного проезда от ул. Королева до ул. Красных Зорь;
- строительство пешеходных тротуаров и благоустройства микрорайона.

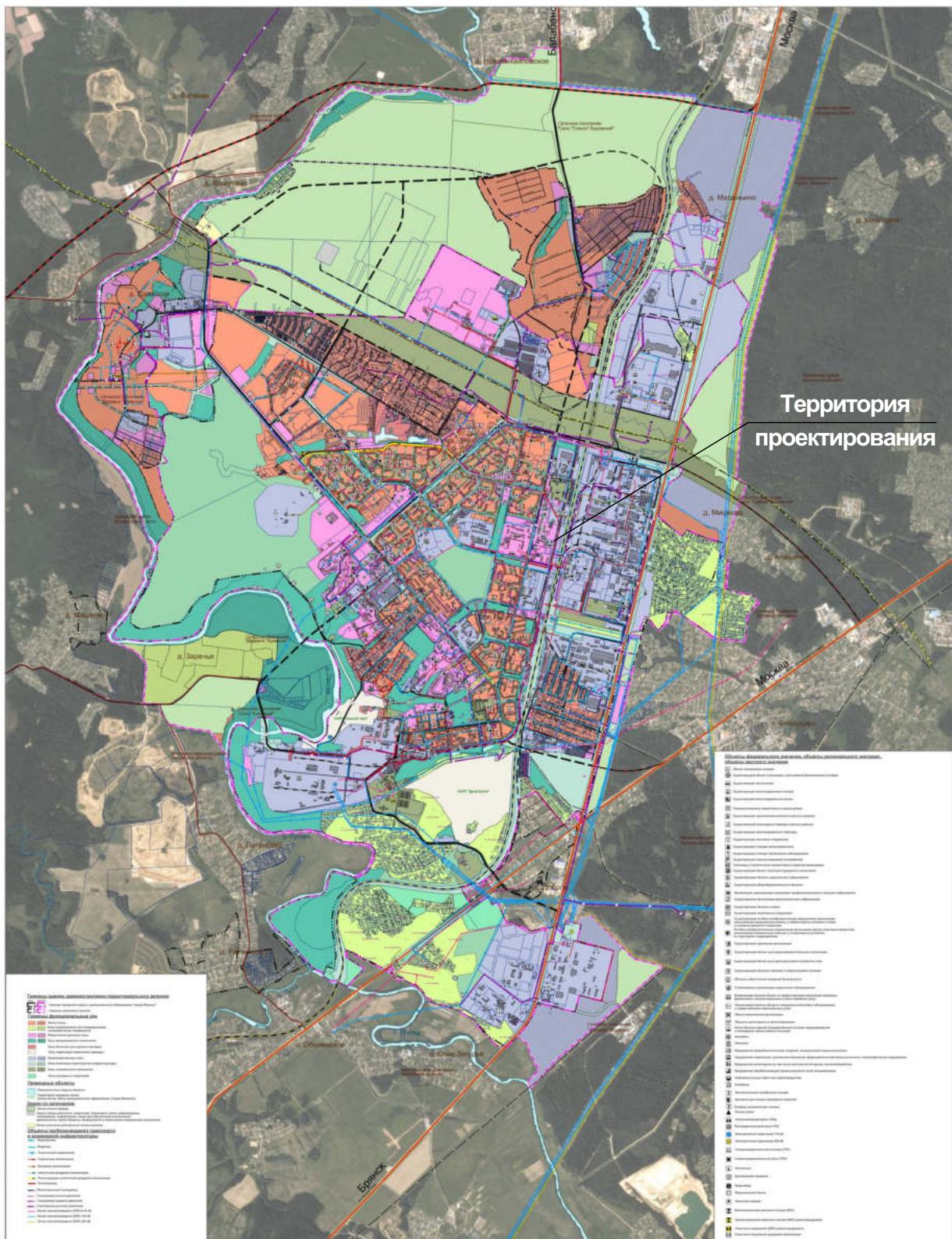
4. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление Администрации города Обнинска от 16.02.2021 № 265-п «О внесении изменений в документацию по планировке незастроенной территории южной части 46 микрорайона в городе Обнинске.»	2
2.	Документации по планировке и межеванию незастроенной территории южной части 46 микрорайона в городе Обнинске 40:27:030803:7312. от 19.09.2023 № 2335-п.	
3.	Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:27:030803	
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 40:27:030803:7297	
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым № 40:27:030803:7312	
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым № 40:27:030803:60	

Изм.	Кол.ч	Лист	№дк	Подпись	Дата	12/2025-003- ППТ	Лист
							17



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
МО "ГОРОД ОБНИНСК" КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ
Карта существующих и строящихся объектов
М1:15 000



12/2025-003-ППТ

Проект внесения изменений в документацию по планировке незастроенной территории южной части 46 мкр. г. Обнинска

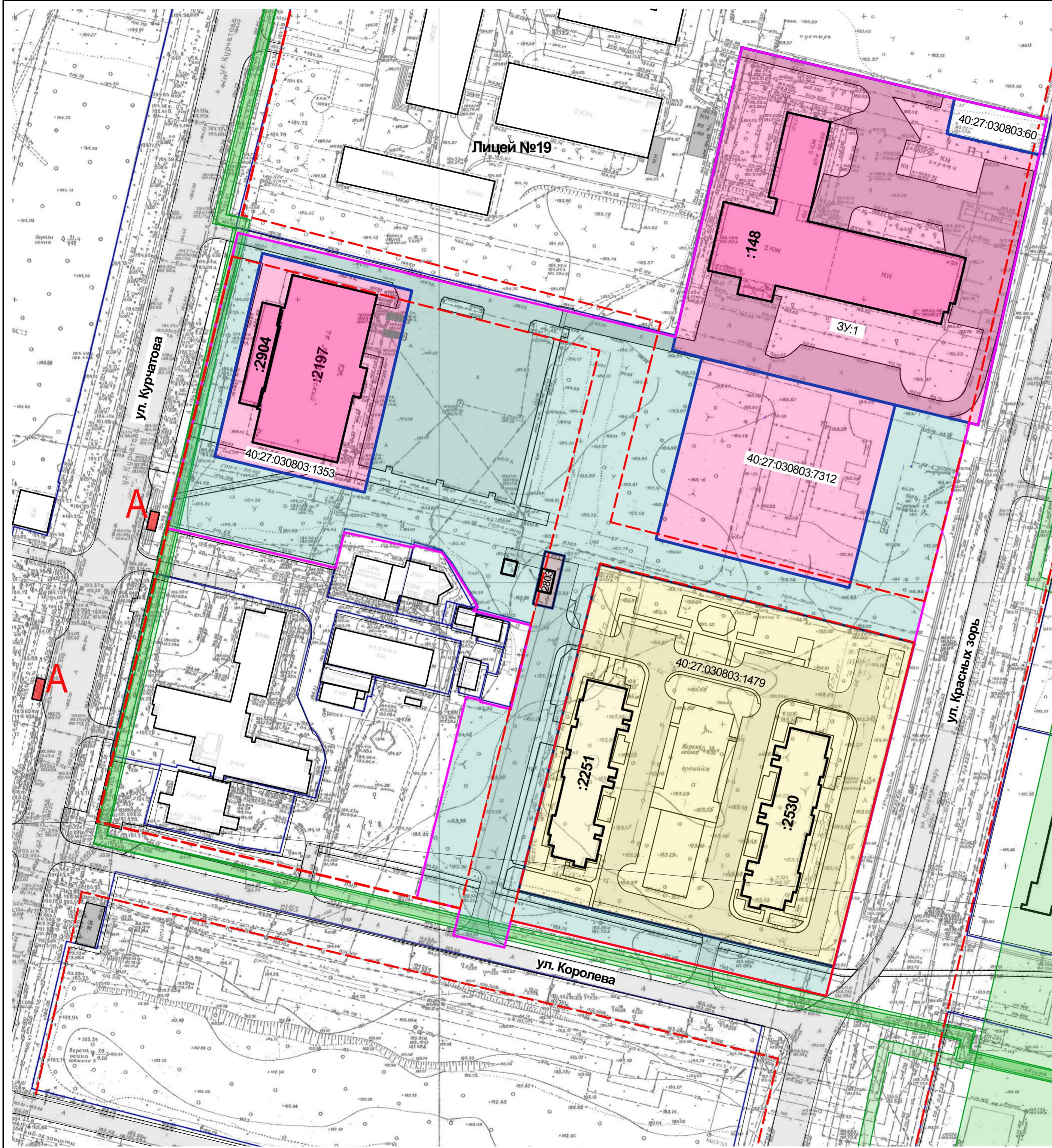
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
ГАП	Радович П.О.				

Основная часть проекта

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	

Схема расположения элемента
планировочной структуры

ООО "ЦБ"



Экспликация земельных участков

Условные обозначения:

-  -Граница разработки проекта межевания
-  -Границы земельных участков (существующих)
-  -Установленные красные линии
- 40:27:030803:7298 - Кадастровые номера земельных участков
-  - ЗОУИТ
-   - остановка общественного транспорта

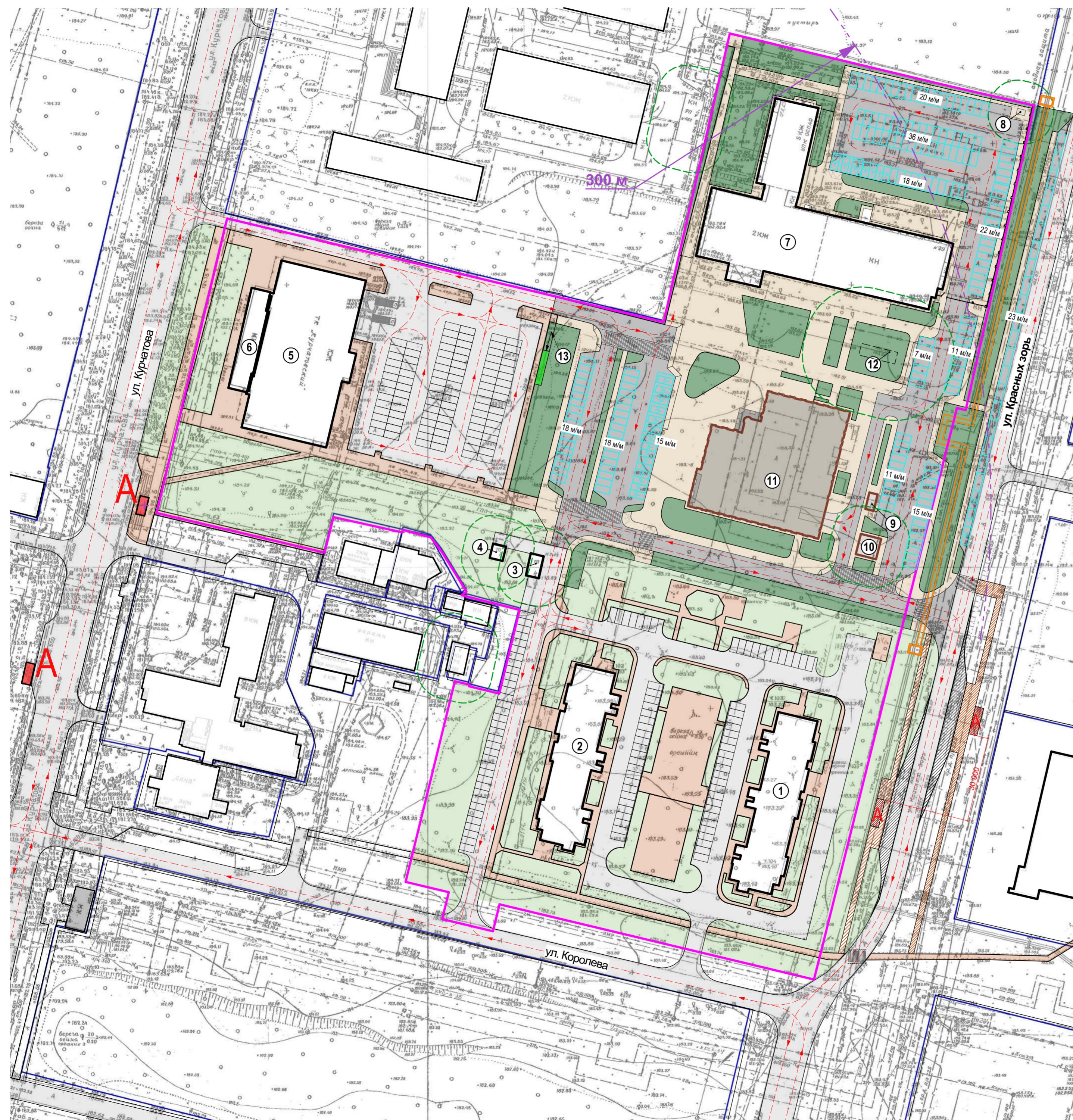
Функциональное зонирование

- жилая зона (застройка многоквартирными домами)
- общественно-деловая зона
- зона транспортно- инженерной инфраструктуры
- зона общего пользования

Примечани

1.Процесс формирования участков смотри проект межевания 12/2025-03-ПМТ

						12/2025-003-ППТ			
						Проект внесения изменений в документацию по планировке незастроенной территории южной части 46 мкр. г. Обнинска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГАП	Радович П.О.					Основная часть проекта	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	3	
Н.контроль						Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО "ЦБ"		



Составляющие здания и сооружения			
№	Наименование	Sобщ. м ²	Прим.
1	Многоквартирный дом (:2530)	11420,7	существующие
2	Многоквартирный дом (:2251)	11404,6	существующие
3	Трансформаторная подстанция (:2803)	37	существующие
4	Трансформаторная подстанция (:2901)	25,2	существующие
5	Торгово офисный центр (:2197)	3625,4	существующие
6	Пристройка к Торгово офисному центру (:2904)	248,6	существующие
7	Административно производственный корпус (:148)	5490,3	существующие
8	ГРП	-	проектируемое
9	Дизельная электростанция (блочного изготовления)	-	проектируемое
10	Трансформаторная подстанция (блочного изготовления)	-	проектируемое
11	Многофункциональный офисный центр	18400	проектируемое
12	ЛОС	-	проектируемое
13	Мусорные контейнеры	-	перенос

Расчет потребности парковочных мест

Расчет произведен по нормативам градостроительного проектирования
муниципального образования "Город Обнинск"

Многофункциональный офисный центр, проектируемый

№ п/п	Наименование	Общая площадь	Норма	Расч.к-во маш/мест	Всего маш/мест
1.	Офисная часть	6600 м ²	1 м/м на 50 м ²	132	278
2.	Кафе 40 посадочных мест	215 м ²	1 м/м на 4 посад.мест	10	
3.	Столовая на 250 посадочных мест	1040 м ²	1 м/м на 4 посад.мест	63	
4.	Фитнес (ФОК общей площадью 1000 кв.м и более)	2902 м ²	1 м/м на 40 м ²	73	
5.	Подземный паркинг 27 м/м	1399 м ²			

Административно-производственный корпус (148)

Административно-производственный корпус (140)					
№ п/п	Наименование	Общая площадь	Норма	Расч.к-во маш/мест	Всего маш/мест
1.	Офисы	2 500 м ²	1 м/м на 50 м ²	50	65
2.	Выставочный зал	3 000 м ²	100 посет/ 15 м/м	15	

Расчет мест для инвалидов произведен по СП 59.13330.2021

График мест для инвалидов произведен по СНиП 39.13330.2021		
Место и количество машиномест МГН для проектируемого многофункционального офисного центра и административно производственного корпуса (:148) уточняется при проектирование	машино место размером 5,3мх2,5м	машино место размером 6,0мх3,6м
	9	7
	3	4

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "город Обнинск" ((в редакции решений Обнинского городского Собрания от 27.04.2021 № 01-13, от 28.11.2023 № 04-46) допускается сокращать количество парковочных мест при выполнении условий указанных в пункте 1.2.20. (п.1.2.20 В существующей плотной городской застройке (за исключением проектов комплексного развития территории) число машино-мест для постоянного хранения личных автомобилей в зонах жилой и общественно-деловой застройки (коэффициент плотности застройки жилых зон - 1,2 - 1,6; общественно-деловых - 3,0) может быть уменьшено не более чем на 50% в зонах с плотностью застройки до 100 единиц (общественно-деловой производитель).

Данные условия выполняются. На схеме организации улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры общее количество размещаемых парковочных мест в границах проектирования для существующего Административно производственный корпуса (:148), и проектируемого Многофункционального офисного центра - **218 м/м.** (количество м/м согласно пункта 1.2.20 МНГРП, уменьшено на 37% от требуемого кол-ва).

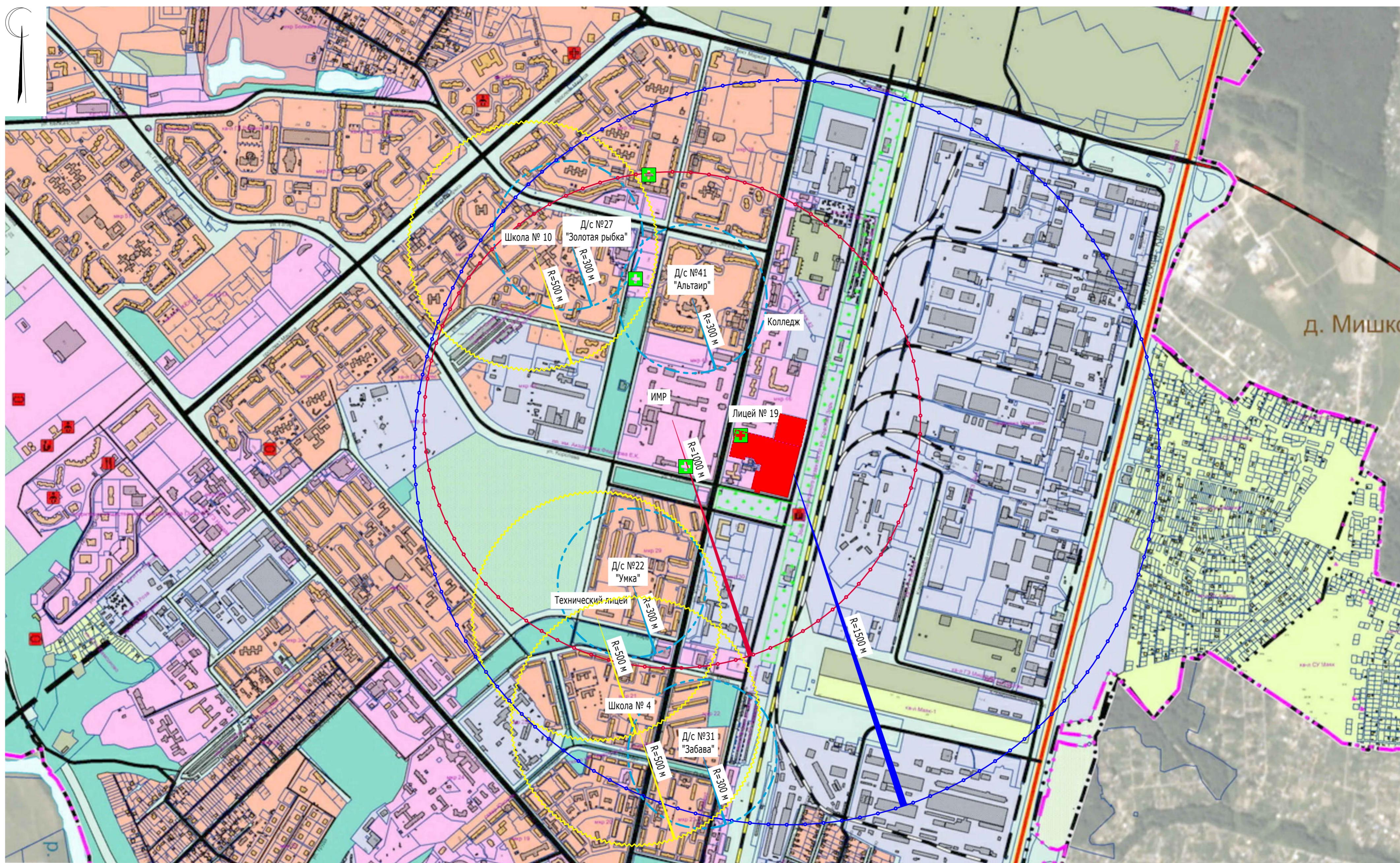
При расчете количества парковок для многофункционального офисного центра парковочный карман вдоль улицы Красных зорь не включен и выполняется для общего баланса парковок микрорайона.

Условные обозначения:

	-Граница разработки проекта межевания		-Проектируемое озеленение
	-Границы земельных участков (существующих)		-Проектируемые тротуары/площадки
	- ЗОУИТ		-Проектируемые проезды
	-Противопожарные/Санитарно-защитные разрывы		-Проектируемые здания/строения
	-Перенос существующей теплосети		-Проектируемые парковочные м/м (5,3*2,5м)
	-Перспективное размещение остановки общественного транспорта и пешеходных дорожек		-Проектируемые парковочные м/м МГН (6,0м*3,6м, 5,3м*2,5м)
	-Существующие озеленение		-Направление движения автотранспорта
	-Существующие тротуары/площадки		
	-Существующие проезды		
	-Существующие здания		- Существующие остановки общественного транспорта

12/2025-003-ΠΠΤ

Проект внесения изменений в документацию по планировке



Условные обозначения:

Радиусы обслуживания объектов

-Граница разработки проекта

~~~~~ - Школа ( R=500 м )

— учреждения медицинского назначения (  $R = 1000$  )

— Физкультурно-спортивные центры ( R=1500 )

12/2025-003-ППТ

## Проект внесения изменений в документацию по планировке



| №  | Наименование                                        | Sобщ. м <sup>2</sup> | Прим.         |
|----|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 1  | Многоквартирный дом (:2530)                         | 11420,7              | существующие  |
| 2  | Многоквартирный дом (:2251)                         | 11404,6              | существующие  |
| 3  | Трансформаторная подстанция (:2803)                 | 37                   | существующие  |
| 4  | Трансформаторная подстанция (:2901)                 | 25,2                 | существующие  |
| 5  | Торгово офисный центр (:2197)                       | 3625,4               | существующие  |
| 6  | Пристройка к Торгово офисному центру (:2904)        | 248,6                | существующие  |
| 7  | Административно производственный корпус (:148)      | 5490,3               | существующие  |
| 8  | ГРП                                                 | -                    | проектируемое |
| 9  | Дизельная электростанция (блочного изготовления)    | -                    | проектируемое |
| 10 | Трансформаторная подстанция (блочного изготовления) | -                    | проектируемое |
| 11 | Многофункциональный офисный центр                   | 18400                | проектируемое |
| 12 | ЛОС                                                 | -                    | проектируемое |
| 13 | Мусорные контейнеры                                 | -                    | существующие  |

## Технико-экономические показатели

# ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

## Проектируемый многофункциональный офисный центр

| Наименование            | Ед. изм.            | Утвержденная. Документации по ППТ | Вносимые . изменения в ППТ |
|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Общая площадь здания    | м <sup>2</sup>      | *                                 | 18400                      |
| - офисная часть         | м <sup>2</sup>      | 10300                             | 6600                       |
| - кафе/столовая         | м <sup>2</sup>      | 260                               | 215/1040                   |
| - фитнес (ФОК)          | м <sup>2</sup>      | 3330                              | 2902                       |
| - гостиница 20 мест     | м <sup>2</sup>      | 781                               | -                          |
| - магазин               | м <sup>2</sup>      | 170                               | -                          |
| - подземный паркинг     | м <sup>2</sup> -м/м | 1850-99м/м                        | 1399-27м/м                 |
| Площадь застройки       | м <sup>2</sup>      | 1900                              | 2050                       |
| Количество этажей       | эт.                 | 16                                | 16                         |
| Высота объекта от земли | эт                  | -                                 | 72.34                      |

## Условные обозначения:

|  |                                                                                   |  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|
|  | -Граница разработки проекта межевания                                             |  | -Проектируемое озеленение                                 |
|  | -Границы земельных участков (существующих)                                        |  | -Проектируемые тротуары/площадки                          |
|  | -ЗОУИТ                                                                            |  | -Проектируемые проезды                                    |
|  | -Противопожарные/Санитарно-защитные разрывы                                       |  | -Проектируемые здания/строения                            |
|  | -Перенос существующей теплосети                                                   |  | -Проектируемые парковочные м/м (5,3м*2,5м)                |
|  | -Перспективное размещение остановки общественного транспорта и пешеходных дорожек |  | -Проектируемые парковочные м/м МГН (6,0м*3,6м, 5,3м*2,5м) |
|  | -Существующие озеленение                                                          |  |                                                           |
|  | -Существующие тротуары/площадки                                                   |  |                                                           |
|  | -Существующие проезды                                                             |  |                                                           |
|  | -Существующие здания                                                              |  |                                                           |
|  | -Существующие парковки                                                            |  | -Существующие остановки общественного транспорта          |
|  |                                                                                   |  | -Направление движения автотранспорта                      |
|  |                                                                                   |  |                                                           |
|  |                                                                                   |  | -Пешеходный переход                                       |

## Пример контейнерной мусорной площадки закрытого типа



12/2025-003-ППТ

## Проект внесения изменений в документацию по планировке незастроенной территории южной части 46 микр. г. Обнинска

|            |              |      |       |       |      |                                                                                                                 |          |        |  |
|------------|--------------|------|-------|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|--|
|            |              |      |       |       |      | 12/2025-003-ППТ                                                                                                 |          |        |  |
|            |              |      |       |       |      | Проект внесения изменений в документацию по планировке незастроенной территории южной части 46 мкр. г. Обнинска |          |        |  |
| Изм.       | Кол.уч.      | Лист | №Док. | Подп. | Дата |                                                                                                                 |          |        |  |
| ГАП        | Радович П.О. |      |       |       |      | Стадия                                                                                                          | Лист     | Листов |  |
|            |              |      |       |       |      |                                                                                                                 |          |        |  |
|            |              |      |       |       |      | ППТ                                                                                                             | 6        |        |  |
|            |              |      |       |       |      |                                                                                                                 |          |        |  |
|            |              |      |       |       |      | Чертеж архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000.                                             | ООО "ЦБ" |        |  |
|            |              |      |       |       |      |                                                                                                                 |          |        |  |
| Н.контроль |              |      |       |       |      |                                                                                                                 |          |        |  |