

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДОКУМЕНТАЦИЮ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 55 МИКРОРАЙОНА  
ГОРОДА ОБНИНСКА**

Заказчик: ООО «ПИК-Запад»

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ  
ЗАПИСКА**

Основная часть и материалы по ее обоснованию

03/03-24-ППТ

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Кадастровый инженер



Щеглов Д.Г.

ОБНИНСК, 2024

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документа	Страница
<b>Основная часть проекта планировки территории.</b>		
<b>Графическая часть</b>		
1.	Основные положения	
2.	<b>Положения о характеристиках планируемого развития территории</b>	
2.1.	Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	
2.2.	Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
2.3.	Красные линии	
3.	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	
<b>Графические материалы</b>		
	Чертеж планировки территории	Лист 1
	Чертеж красных линий	Лист 2
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания.</b>		
<b>Графическая часть</b>		
1.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	
2.	Результаты инженерных изысканий	
3.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
4.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	
5.	Схема границ территорий объектов культурного наследия	
6.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	
7.	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения	

	объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории	
8.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	
9.	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	
10.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
11.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
12.	Обоснование очередности планируемого развития территории	
13.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	
	<b>Графические материалы</b>	
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	Лист 1
	Схема организации движения транспорта и границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	Лист 2
	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:1000	Лист 3
5.	<b>Исходно-разрешительная документация</b>	

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории подготовлен на основании постановления Администрации города Обнинска от 23.01.2024 № 128-п «О внесении изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона города Обнинска».

Проект планировки территории выполнен на основании следующих документов:

1. Генерального плана города Обнинска, утвержденного решением Собрании города Обнинска от 04.06.2007 № 01-44 (в редакции решений Собрании города Обнинска от 10.12.2013 № 02-50, от 09.11.2021 № 01-18);
2. Правил землепользования и застройки города Обнинска в действующей редакции;
3. Документации по планировке и межеванию территории 55 микрорайона города Обнинска, утвержденной постановлением администрации города Обнинска от 22.08.2008 № 1315-п (в действующей редакции);
4. Исполнительной топографической съемки территории.

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими документами:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области;
3. Местными нормативами градостроительного проектирования города Обнинска;
4. Земельным кодексом Российской Федерации;
5. Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (в действующей редакции);
6. СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Подготовка проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории осуществляется для определения местоположения границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

## 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Проект планировки территории 55 микрорайона города Обнинска практически полностью реализован.

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о границах зон с особыми условиями использования территории:

- зона минимальных расстояний объекта: «Газопровод-отвод укс ФЭИ Обнинск», расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск (реестровый номер ЗОУИТ 40:00-6.708);

- зона минимальных расстояний объекта: «Здание ГРС г. Обнинск», расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, Боровский район (реестровый номер ЗОУИТ 40:00-6.709);

- Охранная зона объекта: «здание ГРС г. Обнинск», расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск (реестровый номер ЗОУИТ 40:27-6.160);

- зона минимальных расстояний объекта: "Магистральный газопровод "Тула - Торжок" 229,4 км - 429, 7 км Ду 1220 мм, назначение: нежилое, протяженность 200,3 км. (Калужская область - 24,8 % Московская область - 75,2 %), инв. № 27914, лит. 1Т, адрес объекта: Калужская область: (Жуковский район - с 229,4 км по 253,15 км; г. Обнинск - с 253,15 км по 259,1 км; Боровский район - с 259,1 км по 279,08 км), Московская область (Наро - Фоминский район - с 279,08 км по 304,0 км; Можайский район - с 304,0 км по 338,0 км; Рузский район - с 338,0 км по 350,0 км; Волоколамский район - с 350,0 км по 396,4 км; Лотошинский район - с 396,4 км по 429,7 км)" (реестровый номер ЗОУИТ 40:00-6.707), в границы которых попал ранее запланированный объект: многоуровневый паркинг вместимостью 300 мест (12Д).

В связи с отсутствием возможности строительства многоуровневого паркинга вместимостью 300 мест (12Д) требуется внесение изменений в проект планировки территории, кроме того, необходимо уточнение функционального назначения образуемого земельного участка под размещение общественного здания (9Д).

Проектом предлагается:

Для обеспечения жилой и общественной застройки требуемым количеством машино-мест предусматривается размещение открытой парковки вместимостью 182 машино-места вдоль проезда, примыкающего к улице Кабицынская.

На земельном участке, планируемом под размещение общественного здания (9Д), предусматривается общественное пространство под благоустройство.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Обнинска (в действующей редакции) территория общей площадью 144 918 кв.м., в отношении которой подготовлен проект планировки территории, расположена в

границах территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Градостроительный регламент установлен:

Обозначение	Минимальная площадь ЗУ, (га)		Максимальная площадь ЗУ, (га)		Миним. отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)		Максимальный процент застройки, (%)		Предельное количество этажей/ высота здания, м		
	Р	У	Р	У	Р	У	Р	У	О	В	У
Ж-3	*	*	*	*	3	3	40	40	*	*	*

<\*> - не подлежат установлению (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами), в том числе:

1)\* – при образовании земельных участков в результате перераспределения, объединения в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленной минимальной площади 0,04 га;

2)\* – для земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, и образуемых в результате раздела, объединения, выдела (кроме случаев перераспределения).

Примечание:

ЗУ - земельный участок;

ОКС - объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

Р - разрешенный вид использования земельного участка;

В - вспомогательный вид использования земельного участка;

У - условно разрешенный вид использования земельного участка;

(3 - 5)<sup>1</sup> - определяется по фактической этажности.

1. Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

2. Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации ст. 32 - 34 настоящих Правил.

<\*> - <\*> - устанавливается по площади застройки существующих зданий без возможности ее увеличения.

(абзац введен Решением Обнинского городского Собрания от 19.02.2019 № 02-51)

4. На земельных участках в границах территориальной зоны Ж-4 «Зона садово-дачных участков» допускается размещение одного жилого (садового) дома на одном земельном участке.

В границах проектирования расположены земельные участки и объекты капитального строительства, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (таблицы № 1, № 2).

Таблица 1.

Перечень земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории

№	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования земельного участка
1.	40:27:030503:2643	4 870	Многоквартирные дома выше пяти этажей
2.	40:27:030503:2642	61 393	Многоквартирные дома выше пяти этажей
3.	40:27:030503:2641	6 318	Дошкольное образование
4.	40:27:030503:3607	5 756	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
5.	40:27:030503:3593	2 075	3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
6.	40:27:030503:3608	4 421	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
7.	40:27:030503:106	1 720	для сельскохозяйственного использования
8.	40:27:030503:107	2 729	для сельскохозяйственного использования
9.	40:27:030503:8582	3 501	многоквартирные жилые дома
10.	40:27:030503:8581	2 685	многоквартирные жилые дома
11.	40:27:030503:3604	246	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

Таблица 2.

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки территории

№	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Назначение
---	---------------------------	----------------	------------

1.	40:27:030503:7796	22 547,4	Многоквартирный дом
2.	40:27:030503:3725	33 331	Многоквартирный дом
3.	40:27:030503:8268	14 787	Многоквартирный дом
4.	40:27:030503:7459	26 188,1	Многоквартирный дом
5.	40:27:030503:8578	3 781,7	Дошкольная образовательная организация на 140 мест г. Обнинска Калужской области
6.	40:27:030503:3351	14 008	Многоквартирный дом
7.	40:27:030503:3134	14 441,1	Многоквартирный дом
8.	40:27:030503:4177	15 147,1	Многоквартирный дом
9.	40:27:030503:670	121,3	нежилое здание

**Основные технико-экономические показатели проекта  
по внесению изменений в проект планировки территории  
55 микрорайона**

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель
<b>Территория</b>			
1.	Площадь территории	кв.м.	144 918
2.	Площадь территории жилой застройки	кв.м.	33 486
3.	Площадь общественной территории благоустройства, рекреация	кв.м.	2773
4.	Площадь территории объектов инженерии (ТП)	кв.м.	164
<b>Население</b>			
5.	Численность населения	чел.	3 267
6.	Плотность населения	чел/га	226
<b>Жилищный фонд</b>			
7.	Общая площадь жилых домов	кв.м.	140 449,7
8.	Общая площадь квартир	кв.м.	98 067,4
9.	Норма жилищной обеспеченности	кв.м/чел.	30
10.	Средняя этажность застройки	этаж (надземный)	15-22
<b>Объекты социального и культурно-</b>			

<b>бытового обслуживания населения</b>			
11.	Детское образовательное учреждение (ДОУ)	мест	140
12.	Встроенные в 1-е этажи жилых зданий помещения общественного назначения	кв.м	1 452
13.	Мини-гостиница	кв.м.	4 500
<b>Транспортная инфраструктура</b>			
14.	Стоянки для хранения легковых автомобилей на участке (построено)		659
15.	Открытые автостоянки постоянного хранения (проект)	машино-мест	182

**2.2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

**2.2.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения**

В границах территории расположены объекты жилого назначения, построенные в соответствии с проектом планировки и межевания территории 55 микрорайона города Обнинска на основании проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы. Общая площадь жилого фонда составляет 98 067,4 кв.м.

№	МКД	Адрес	Разрешение на ввод	Дата	Общая площадь здание, кв.м	Площадь квартир с лоджиями, кв.м
1	1Д	пр. Маркса, 97	40-302000-30-2020	30.11.2020	15 147,10	10 725,20
2	2Д	пр. Маркса, 89	40-302000-83-2018	12.10.2018	14 008,00	10 718,00
3	3Д	пр. Маркса, 93	40-302000-84-2018	12.10.2018	14 441,10	10 534,40
4	4Д	пр. Маркса, 99/3	40-27-1-2024	12.01.2024	14 787,00	9 040,20
5	5Д	пр. Маркса, 99/2	40-302000-2-2022	28.01.2022	26 188,10	18 573,70
6	6Д	пр. Маркса, 99/4	40-27-10-2023	22.05.2023	22 547,40	14 206,90
7	7Д	пр. Маркса, 99/1	40-302000-23-2020	30.09.2020	33 331,00	24 269,00

## 2.2.2. Характеристики объектов капитального строительства социальной инфраструктуры

В границах территории на земельном участке с кадастровым номером 40:27:030503:2641 расположен детский сад на 140 мест, построенный в соответствии с проектом планировки и межевания территории 55 микрорайона города Обнинска на основании проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы. Год завершения строительства 2024. Объект отображен в таблице № 2.

Проектом планировки на образуемом земельном участке :ЗУ5 предусмотрено размещение объекта с назначением «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (8Д, поликлиника).

## 2.2.2. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

В соответствии с утвержденным проектом планировки территории 55 микрорайона построена внутриквартальная улично-дорожная сеть.

В границах 55 микрорайона расположена улица в жилой застройке – проезд Полянка, ширина в красных линиях 16,0 – 17,7 м. Проектом предлагается приведение параметров улицы до нормативных, с обустройством пешеходных тротуаров шириной 2,25 м, освещения и ливневой канализации. Для обеспечения данных мероприятий необходимо изъятие для муниципальных нужд земельных участков и их частей в соответствии с проектом межевания территории.

Согласно действующей редакции проекта планировки территории уровень автомобилизации принят 300 автомобилей на 1000 жителей.

Требуемое число машино-мест для постоянного хранения личных автомобилей составляет  $(3267/1000 \cdot 300)$  980 машино-мест.

Для обеспечения застройки северной части 55 микрорайона обеспечено размещение открытых парковок для хранения индивидуального транспорта вместимостью 659 машино-мест (построено).

В связи с внесением в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах зон с особыми условиями использования территории:

- Зона минимальных расстояний объекта: «Газопровод-отвод укс ФЭИ Обнинск», расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск (реестровый номер ЗОУИТ 40:00-6.708);

- Зона минимальных расстояний объекта: «Здание ГРС г. Обнинск», расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, Боровский район (реестровый номер ЗОУИТ 40:00-6.709);

- Охранная зона объекта: «здание ГРС г. Обнинск», расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск (реестровый номер ЗОУИТ 40:27-6.160);

- Зона минимальных расстояний объекта: "Магистральный газопровод "Тула - Торжок" 229,4 км - 429, 7 км Ду 1220 мм, назначение: нежилое, протяженность 200,3 км. (Калужская область - 24,8 % Московская область - 75,2 %), инв. № 27914, лит. 1Т, адрес объекта: Калужская область: (Жуковский район - с 229,4 км по 253,15 км; г. Обнинск - с 253,15 км по 259,1 км; Боровский район - с 259,1 км по 279,08

км), Московская область (Наро - Фоминский район - с 279,08 км по 304,0 км; Можайский район - с 304,0 км по 338,0 км; Рузский район - с 338,0 км по 350,0 км; Волоколамский район - с 350,0 км по 396,4 км; Лотошинский район - с 396,4 км по 429,7 км)" (реестровый номер ЗОУИТ 40:00-6.707)

отсутствует возможность строительства многоуровневого паркинга вместимостью 300 мест (12Д).

Проектом предлагается для обеспечения жилой и общественной застройки требуемым количеством машино-мест размещение вдоль проезда от улицы Кабицынская открытой парковки вместимостью 182 машино-мест (проект).

В соответствии с пунктом 1.2.20. Местных нормативов градостроительного проектирования города Обнинска:

«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.»

В радиусе пешеходной доступности расположен остановочный пункт «Фантазия», таким образом, с учетом пункта 1.2.20 Местных нормативов градостроительного проектирования проектом возможно уменьшение числа машино-мест постоянного хранения.

В итоге, Проектом принимается:

- для обеспечения жилой застройки – 724 м/м;
- приобъектные автостоянки (объекты торговли/питания в первых этажах) – 100 м/м;
- парковка детского сада – 17 м/м.

Таким образом, уменьшение числа машино-мест для постоянного хранения личных автомобилей составляет не более 27%, что не нарушает требования.

### **2.2.3. Характеристики объектов инженерной инфраструктуры**

Объекты инженерной инфраструктуры для обеспечения жилой застройки построены в полном объеме.

При разработке проекта реконструкции линейного объекта – улица в жилой застройке проезд Полянка необходимые объекты инженерной инфраструктуры (ливневая канализация, освещение) должны предусматриваться проектной документацией в соответствии с требованиями действующих нормативов.

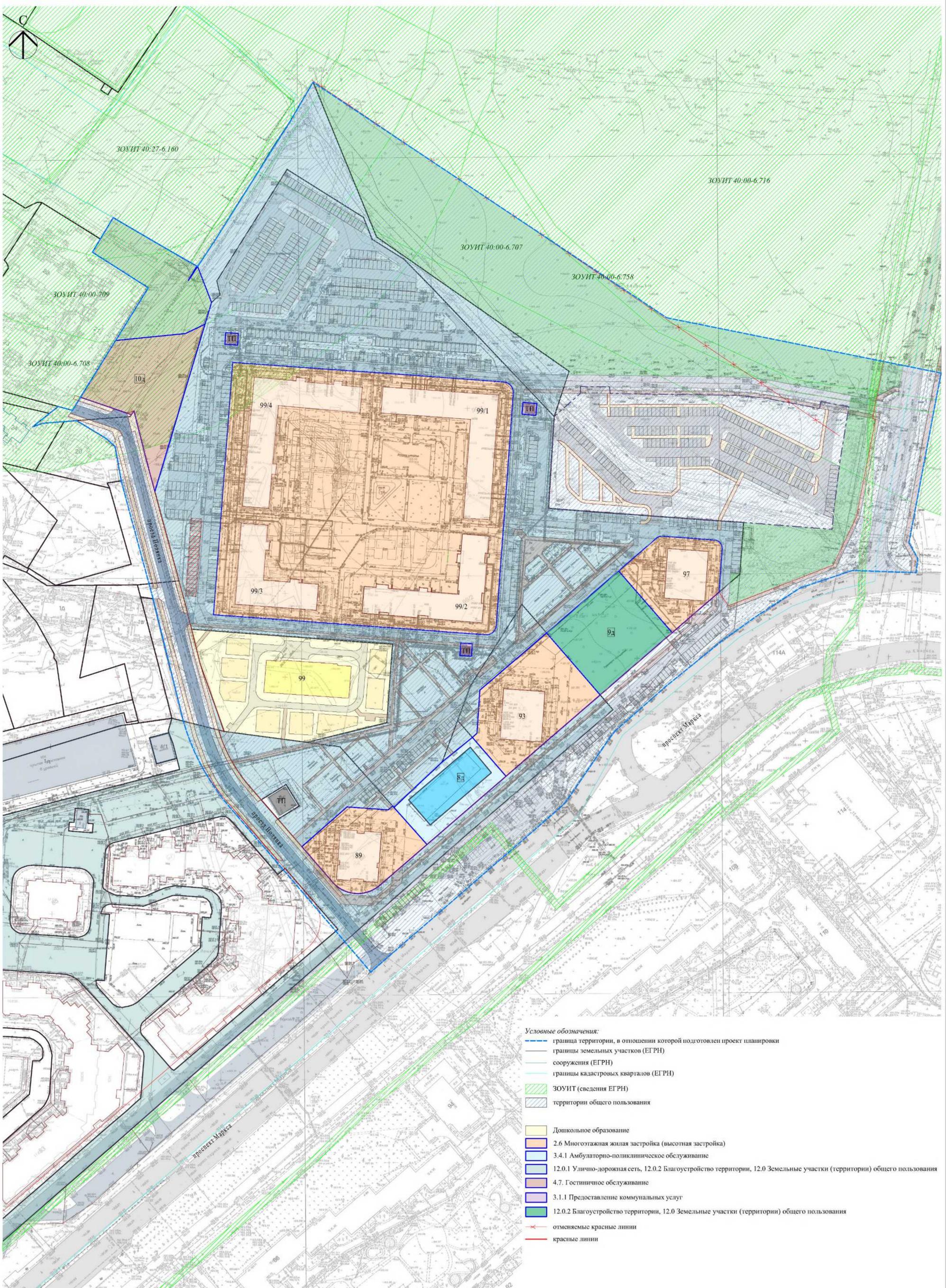
### **2.3. Красные линии**

Красные линии в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, установлены утвержденной документацией по планировке территории и отображены на чертеже красных линий (основная часть лист 2).

### ***3. Положения об очередности планируемого развития территории***

Проект планировки территории 55 микрорайона города Обнинска практически полностью реализован. Очередность планируемого развития территории определяется сроками строительства оставшихся отдельных объектов, расположенных в границах территории, в соответствии с проектной документацией соответствующих объектов, а также сроками, установленными инвестиционными договорами.





- Условные обозначения:**
- граница территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
  - границы земельных участков (ЕГРН)
  - сооружения (ЕГРН)
  - границы кадастровых кварталов (ЕГРН)
  - ▨ ЗОУИТ (сведения ЕГРН)
  - ▨ территории общего пользования
  - ▨ Дошкольное образование
  - ▨ 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
  - ▨ 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
  - ▨ 12.0.1 Улично-дорожная сеть, 12.0.2 Благоустройство территории, 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
  - ▨ 4.7. Гостиничное обслуживание
  - ▨ 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
  - ▨ 12.0.2 Благоустройство территории, 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
  - отменяемые красные линии
  - красные линии

				03/03-24-ППТ		
				Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Исполнил	Щеглов Д.Г.					
Проверил	Щеглов Д.Г.					
Проверил						
				Основная часть		
				Чертеж планировки территории М 1:1 000		
				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	1	2
				ООО "ПИК-Запад"		

**3. Основная часть проекта межевания территории.  
Графическая часть**

Лист 1. Чертеж планировки территории (М 1:1 000)

Лист 2. Чертеж красных линий (М 1:1 000)

**Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть**

***1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры***

Территория северной части микрорайона 55 является элементом планировочной структуры в границах микрорайона 55 и ограничена красными линиями проезда Полянка (улица в жилой застройке), проспекта Маркса, застройкой микрорайона 56, границей территориальной зоны ПК-3 «Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры» (Лист 1).

***2. Результаты инженерных изысканий***

Проект планировки территории 55 микрорайона города Обнинска практически полностью реализован. Внесение изменений не предусматривает размещение объектов капитального строительства. Подготовка инженерных изысканий не требуется.

***3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства***

Проект планировки территории 55 микрорайона города Обнинска практически полностью реализован. Внесение изменений не предусматривает размещение объектов капитального строительства.

***4. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети***

Схема организации движения транспорта представлена на листе 2.

***5. Схема границ территорий объектов культурного наследия***

Объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения в границах микрорайона 55 города Обнинска отсутствуют. Подготовка Схемы границ территорий объектов культурного наследия не требуется.

***6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории***

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена на листе 2.

**7. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории**

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Обнинска (в действующей редакции) территория общей площадью 144 918 кв.м., в отношении которой подготовлен проект планировки территории, расположена в границах территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки многоквартирными жилыми домами». Градостроительный регламент установлен:

Обозначение	Минимальная площадь ЗУ, (га)		Максимальная площадь ЗУ, (га)		Миним. отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)		Максимальный процент застройки, (%)		Предельное количество этажей/ высота здания, м		
	Р	У	Р	У	Р	У	Р	У	О	В	У
Ж-3	*	*	*	*	3	3	40	40	*	*	*

<\*> - не подлежат установлению (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами), в том числе:

- 1)\* – при образовании земельных участков в результате перераспределения, объединения в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленной минимальной площади 0,04 га;
- 2)\* – для земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, и образуемых в результате раздела, объединения, выдела (кроме случаев перераспределения).

Примечание:

ЗУ - земельный участок;

ОКС - объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

Р - разрешенный вид использования земельного участка;

В - вспомогательный вид использования земельного участка;

У - условно разрешенный вид использования земельного участка;

(3 - 5)<sup>1</sup> - определяется по фактической этажности.

1. Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

2. Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации ст. 32 - 34 настоящих Правил.

<\*> - <\*> - устанавливается по площади застройки существующих зданий без возможности ее увеличения.

(абзац введен Решением Обнинского городского Собрания от 19.02.2019 № 02-51)

4. На земельных участках в границах территориальной зоны Ж-4 «Зона садово-дачных участков» допускается размещение одного жилого (садового) дома на одном земельном участке.

Размещение планируемых объектов соответствует установленному градостроительному регламенту.

**8. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам**

В границах территории микрорайона № 55 города Обнинска отсутствуют существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, объекты, подлежащих сносу, объекты незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. Подготовка Схемы, отображающей местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам не требуется.

**9. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)**

Вариант планировочных решений застройки территории представлен на листе 3.

**10. 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 определяется проектной документацией, разрабатываемой для планируемых объектов капитального строительства в границах территории.

**11. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Перечень мероприятий по охране окружающей среды определяется проектной документацией, разрабатываемой для планируемых объектов капитального строительства в границах территории, при необходимости.

## ***12. Обоснование очередности планируемого развития территории***

Проект планировки территории 55 микрорайона города Обнинска практически полностью реализован. Очередность планируемого развития территории определяется сроками строительства оставшихся отдельных объектов, расположенных в границах территории, в соответствии с проектной документацией соответствующих объектов, а также сроками, установленными инвестиционными договорами.

## ***13. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории***

Проектом в границах территории микрорайона № 55 города Обнинска не планируется размещение новых объектов улично-дорожной сети, следовательно, подготовка схемы вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории не требуется.

Решения по реконструкции улицы проезд Полянка и открытой парковки на 182 машино-места определяются соответствующей проектной документацией.

### **3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть**

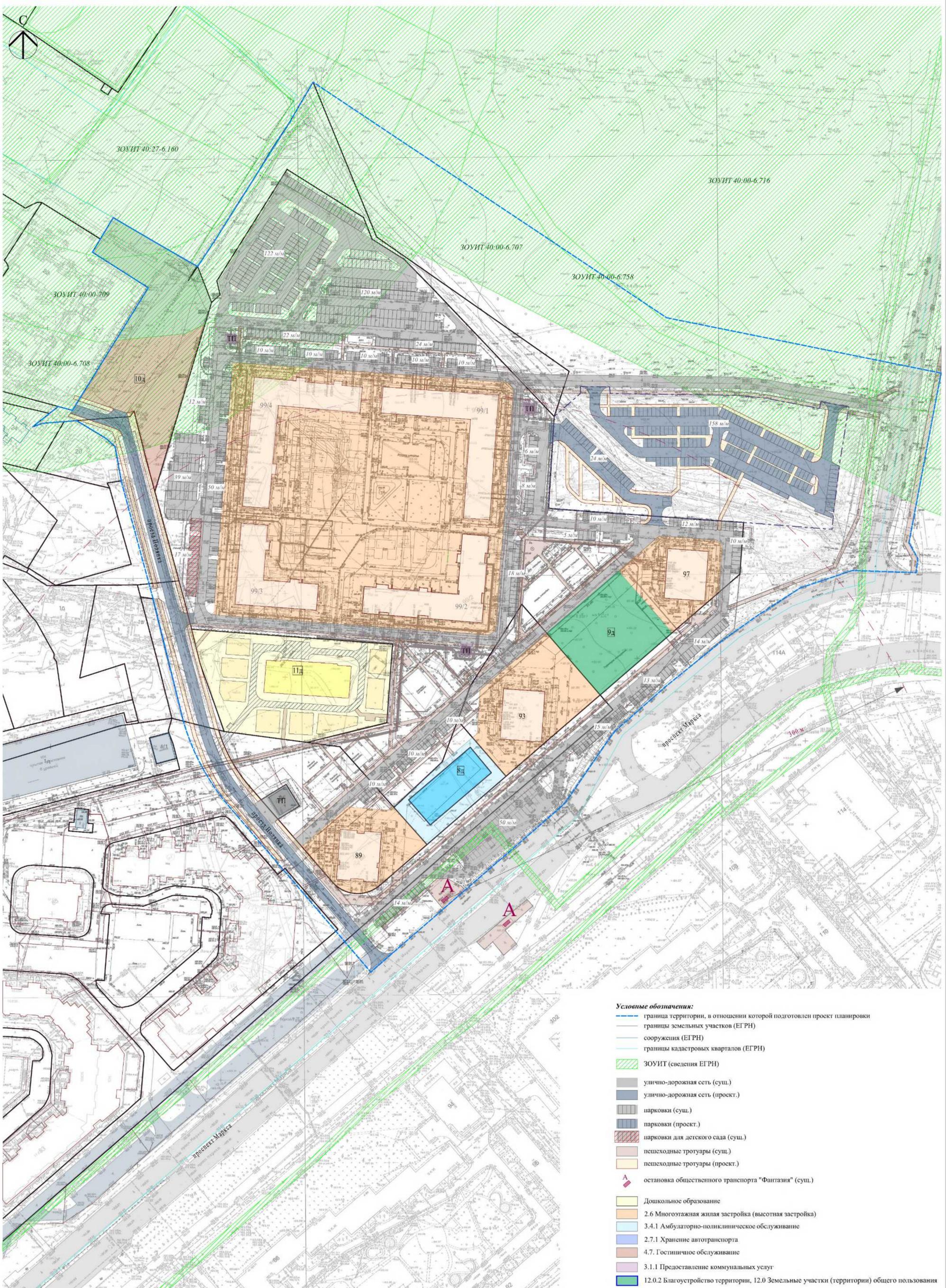
Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

Лист 2. Схема организации движения транспорта и границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

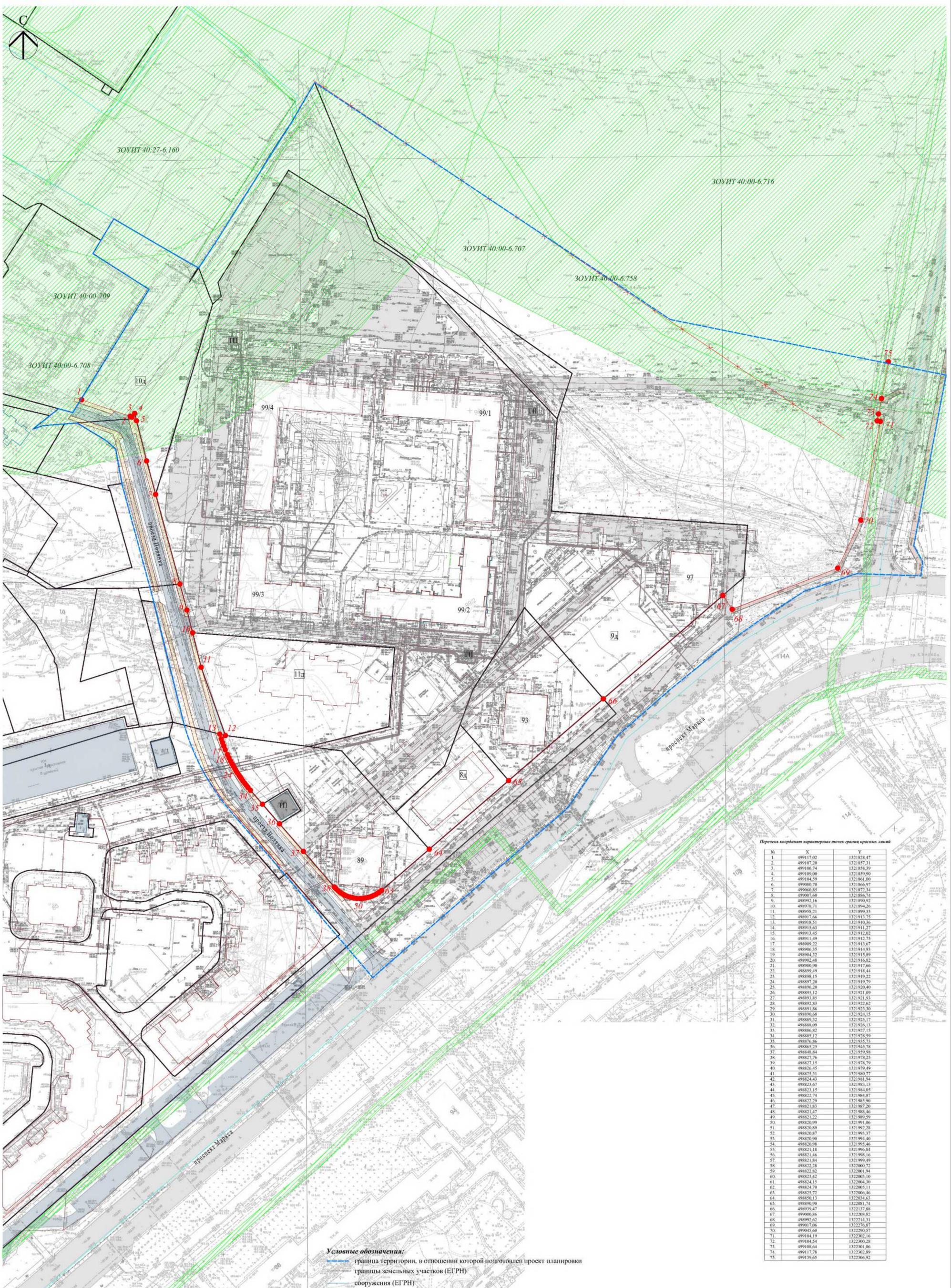
Лист 3. Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:1000

## 5. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление администрации города Обнинска от 23.01.2024 № 128-п «О внесении изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона города Обнинска»	1



				03/03-24-ППТ					
				Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска					
Изм.	Кол.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Исполнил	Щеглов Д.Г.			Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
Проверил	Щеглов Д.Г.						ППТ	2	3
Проверил							Схема организации движения транспорта и границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000		

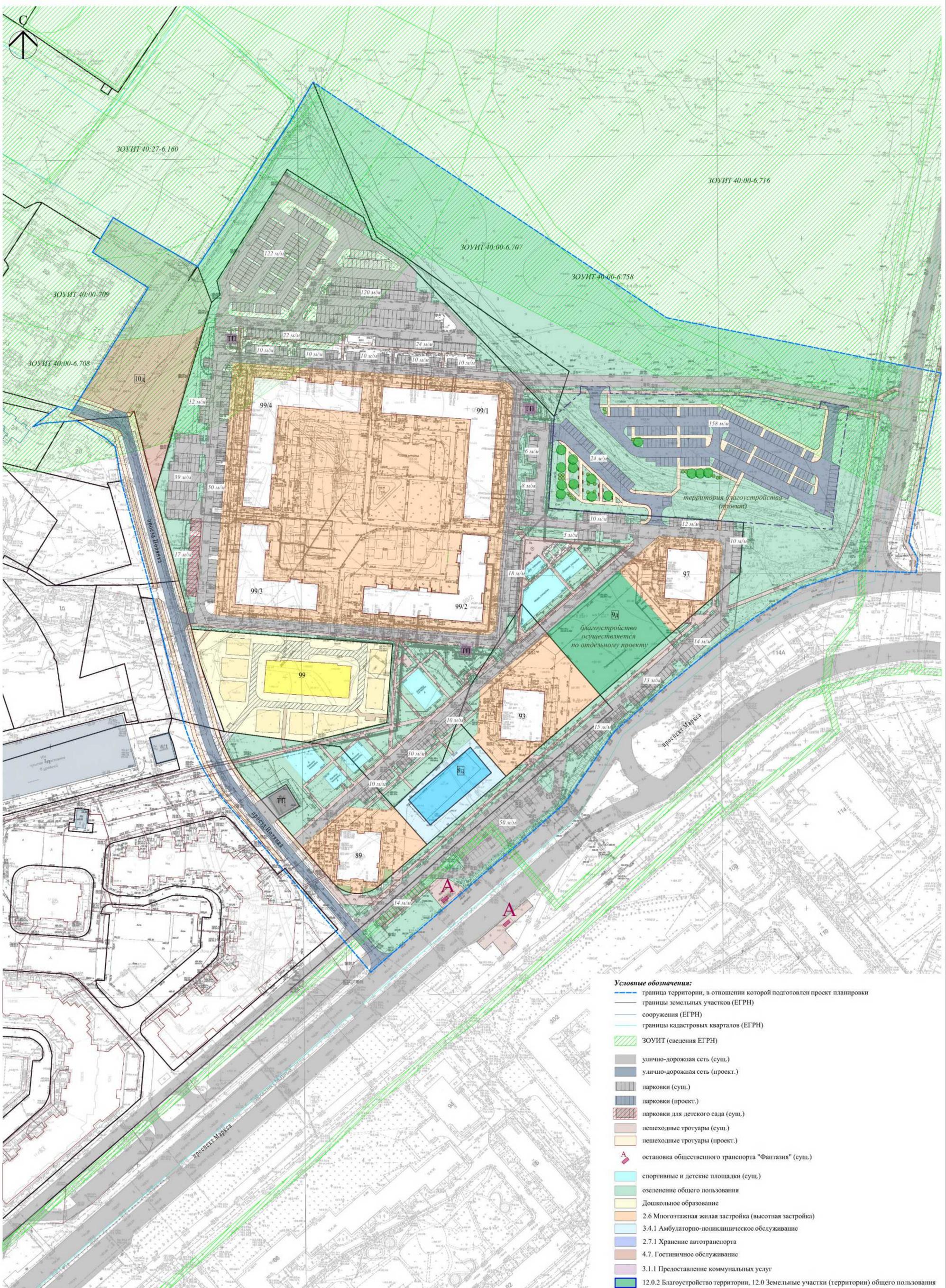


Перечень координат характерных точек границ красных линий

№	X	Y
1	499117.02	1321828.47
2	499107.20	1321887.31
3	499106.74	1321838.39
4	499109.00	1321850.00
5	499104.59	1321861.00
6	499080.70	1321866.07
7	499060.85	1321872.34
8	499007.60	1321886.74
9	498992.16	1321890.92
10	498978.71	1321904.26
11	498958.21	1321899.55
12	498917.66	1321913.75
13	498918.51	1321908.72
14	498915.63	1321911.27
15	498913.45	1321912.02
16	498911.49	1321912.75
17	498909.25	1321913.07
18	498906.55	1321914.93
19	498904.32	1321915.89
20	498902.48	1321916.82
21	498900.00	1321917.66
22	498899.49	1321918.44
23	498898.15	1321919.72
24	498897.20	1321919.79
25	498896.20	1321920.40
26	498895.12	1321921.09
27	498894.85	1321921.85
28	498892.83	1321922.62
29	498891.86	1321923.30
30	498890.68	1321924.15
31	498889.32	1321924.17
32	498888.09	1321926.13
33	498886.82	1321927.15
34	498885.12	1321928.59
35	498876.86	1321935.73
36	498865.25	1321945.78
37	498848.84	1321959.98
38	498827.76	1321978.25
39	498827.15	1321978.79
40	498826.45	1321979.49
41	498825.31	1321980.77
42	498824.43	1321981.94
43	498823.67	1321983.13
44	498823.15	1321984.25
45	498822.74	1321984.87
46	498822.29	1321985.90
47	498821.83	1321987.20
48	498821.47	1321988.46
49	498821.22	1321989.59
50	498820.99	1321991.06
51	498820.89	1321992.28
52	498820.87	1321993.37
53	498820.90	1321994.40
54	498820.98	1321995.46
55	498821.18	1321996.84
56	498821.46	1321998.16
57	498821.84	1321999.49
58	498822.28	1322000.72
59	498822.82	1322001.94
60	498823.42	1322003.10
61	498824.15	1322004.30
62	498824.70	1322005.11
63	498825.72	1322006.46
64	498830.13	1322034.63
65	499090.00	1322081.74
66	499099.47	1322137.88
67	499000.86	1322208.82
68	498992.62	1322214.31
69	499017.06	1322276.87
70	499045.60	1322290.57
71	499104.19	1322302.16
72	499104.54	1322308.28
73	499108.64	1322301.06
74	499117.78	1322302.89
75	499139.65	1322306.92

- Условные обозначения:**
- граница территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
  - границы земельных участков (ЕГРН)
  - сооружения (ЕГРН)
  - границы кадастровых кварталов (ЕГРН)
  - ▨ ЗОУИТ (сведения ЕГРН)
  - ▨ территории общего пользования
  - утвержденные красные линии
  - x- отменяемые красные линии
  - характерные точки красных линий

				03/03-24-ППТ			
				Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска			
Изм.	Кол.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Исполнил	Щеглов Д.Г.						
Проверил	Щеглов Д.Г.						
Проверил							
				Основная часть			
				Стадия		Лист	
				ППТ		2	
				Листов		2	
				Чертеж красных линий		ООО "ПИК-Запад"	
				М 1:1 000			



- Условные обозначения:**
- граница территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
  - границы земельных участков (ЕГРН)
  - сооружения (ЕГРН)
  - границы кадастровых кварталов (ЕГРН)
  - ▨ ЗОУИТ (сведения ЕГРН)
  - ▨ улично-дорожная сеть (сущ.)
  - ▨ улично-дорожная сеть (проект.)
  - ▨ парковки (сущ.)
  - ▨ парковки (проект.)
  - ▨ парковки для детского сада (сущ.)
  - ▨ пешеходные тротуары (сущ.)
  - ▨ пешеходные тротуары (проект.)
  - A остановка общественного транспорта "Фантазия" (сущ.)
  - ▨ спортивные и детские площадки (сущ.)
  - ▨ озеленение общего пользования
  - ▨ Дошкольное образование
  - ▨ 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
  - ▨ 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
  - ▨ 2.7.1 Хранение автотранспорта
  - ▨ 4.7. Гостиничное обслуживание
  - ▨ 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
  - ▨ 12.0.2 Благоустройство территории, 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

				03/03-24-ППТ		
				Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска		
Изм.	Кол.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполнил	Щеглов Д.Г.			Материалы по обоснованию		
Проверил	Щеглов Д.Г.					
Проверил						
				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	3	3
				Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:1000		ООО "ПИК-Запад"

## 5. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление администрации города Обнинска от 23.01.2024 № 128-п «О внесении изменений в документацию по планировке и межеванию территории 55 микрорайона города Обнинска»	1