

**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
Основная часть проекта планировки территории.		
Графическая часть		
1.	Основные положения	
2.	Положения о характеристиках планируемого развития территории	
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.	Положения об очередности планируемого развития территории	
	Графические материалы	
	Чертеж планировки территории	Лист 1
	Чертеж красных линий	Лист 2
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	
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	
Графические материалы		
	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.	Исходно-разрешительная документация	

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 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)¹ - 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
Территория			
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
Население			
5.	Численность населения	чел.	3 267
6.	Плотность населения	чел/га	226
Жилищный фонд			
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
Объекты социального и культурно-			

	бытового обслуживания населения		
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
	Транспортная инфраструктура		
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 :3У5 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 3ОУИТ 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

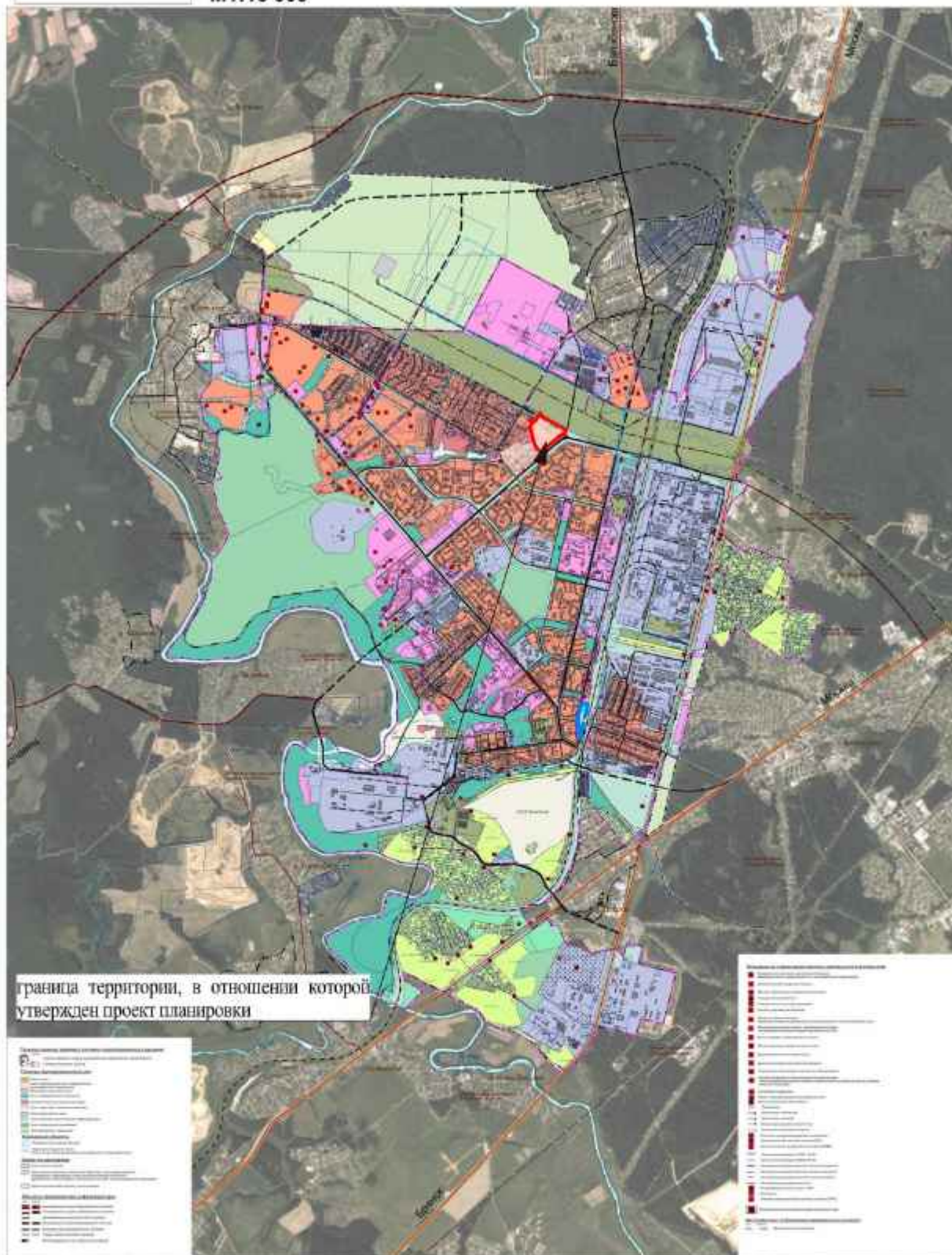
Красные линии в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, установлены утвержденной документацией по планировке территории и отображены на чертеже красных линий (основная часть лист 2).

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.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "ГОРОД ОБНИНСК"
КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ
Карта функциональных зон
М1:15 000



граница территории, в отношении которой
утвержден проект планировки

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.

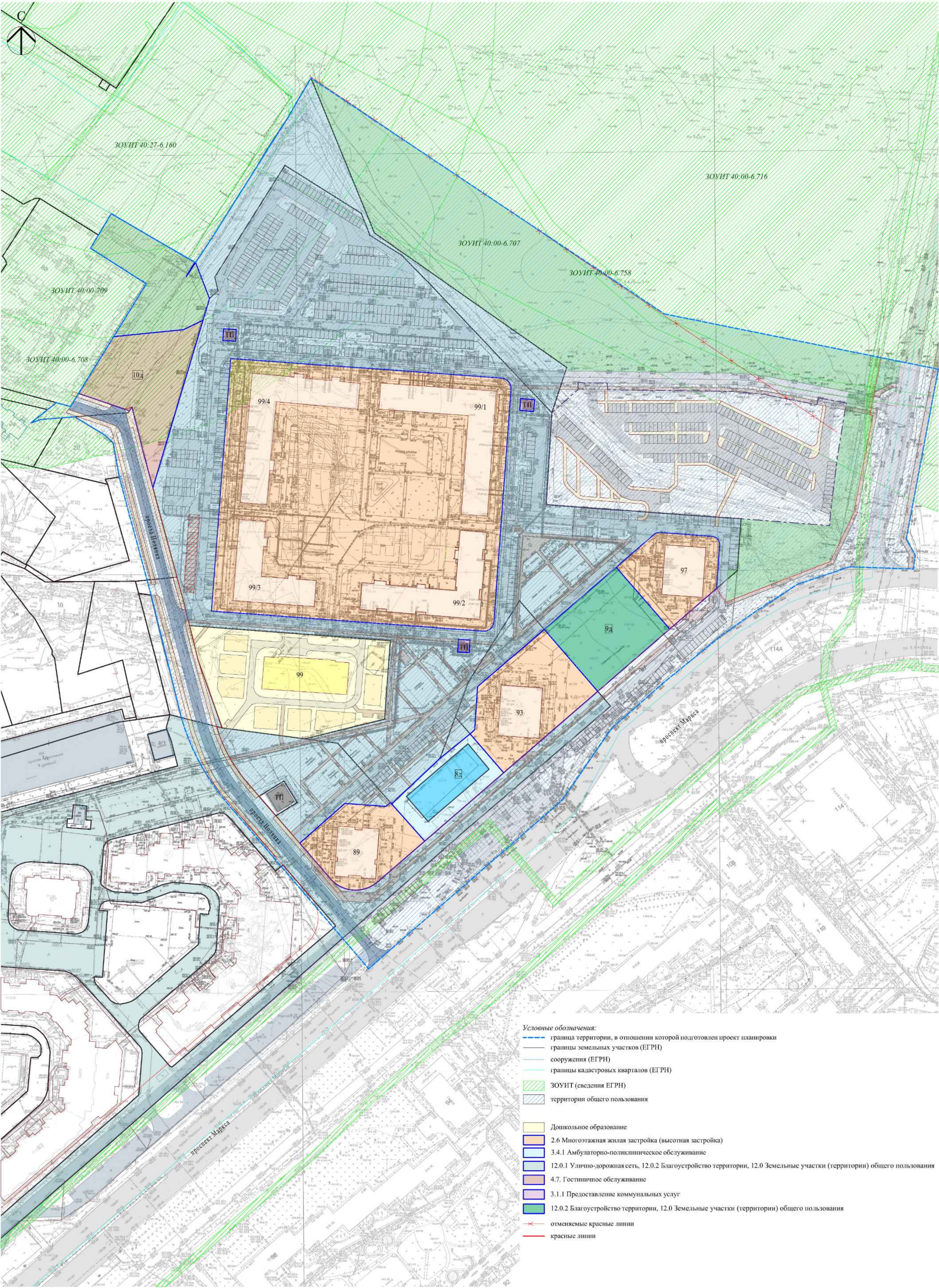
Проверил

Материалы по обоснованию

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры
территории городского округа с отображением
границ элементов планировочной структуры

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	3

ООО "Пик-Запад"



- Условные обозначения:
- граница территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
 - границы земельных участков (ЕГРН)
 - сооружения (ЕГРН)
 - границы кадастровых кварталов (ЕГРН)
 - 30УИТ (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-ППП				
Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска				
Изм.	Коп.	уч.	Лист	№ док. Подпись Дата
Исполнил	Щеглов Д.Г.			
Проверил	Щеглов Д.Г.			
Проверил				
Основная часть			Стадия	Лист
			ППП	1
Чертеж планировки территории М 1:1 000			Листов	2
			ООО "НИК-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)¹ - 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

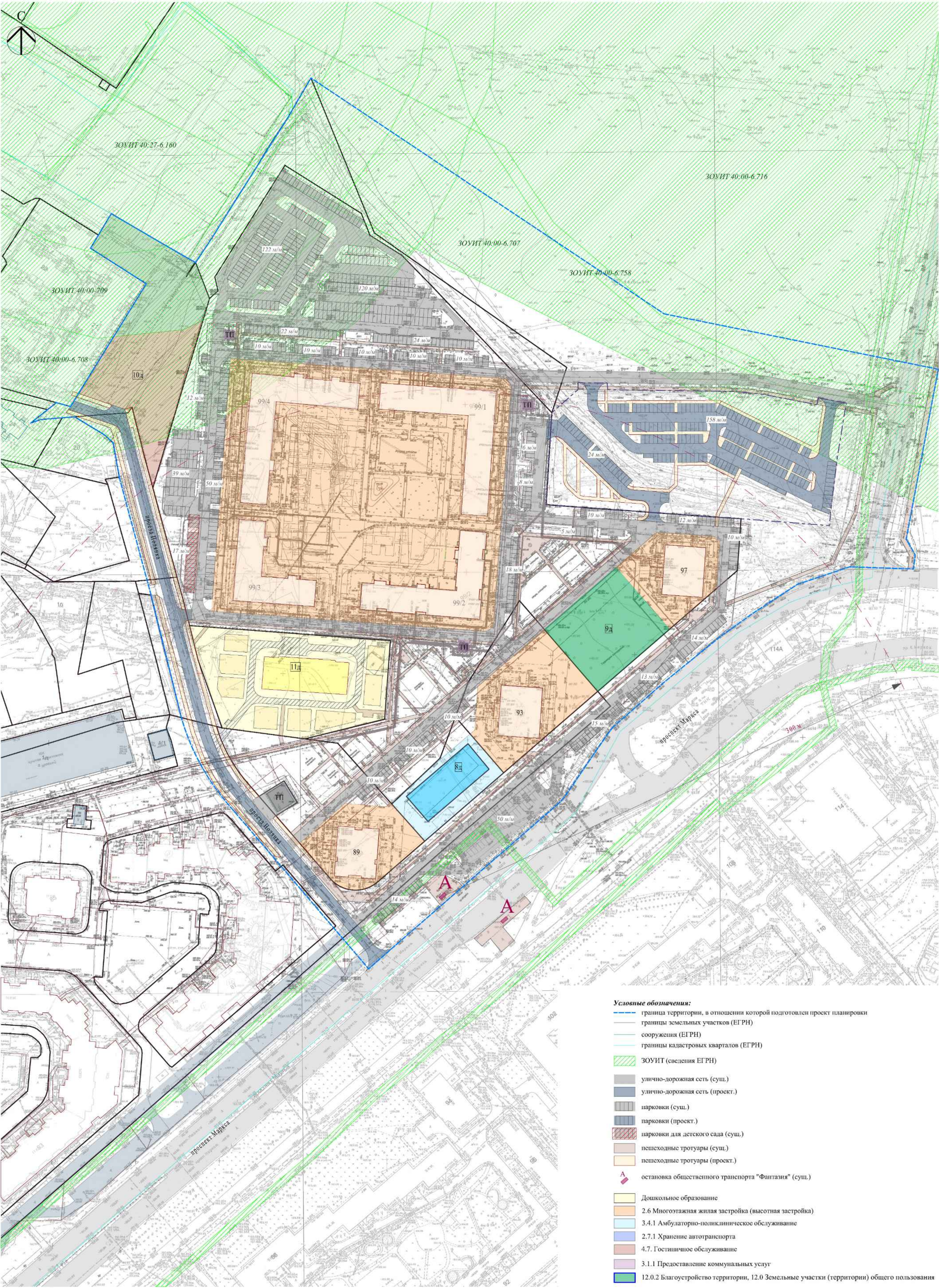
Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

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

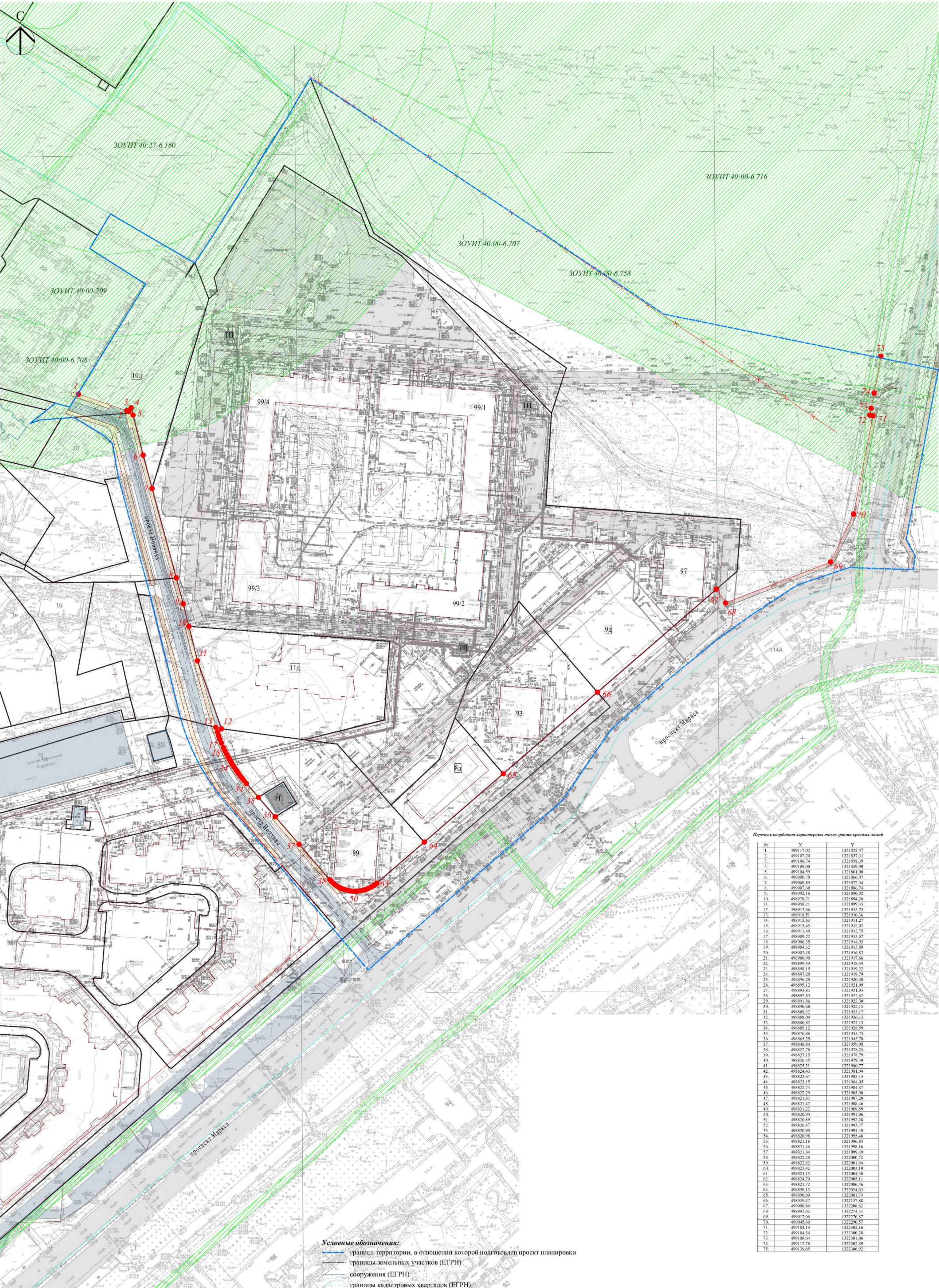
5. Исходно-разрешительная документация

№ 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



- Условные обозначения:**
- граница территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
 - границы земельных участков (ЕГРН)
 - сооружения (ЕГРН)
 - границы кадастровых кварталов (ЕГРН)
 - 30УИТ (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.)
 - остановка общественного транспорта "Фантазия" (сущ.)
 - 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-ППП				
					Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска				
Изм.	Коп.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
					Материалы по обоснованию		Стадия	Лист	Листов
Исполнил:	Щеглов Д.Г.						ППП	2	3
Проверил:	Щеглов Д.Г.								
Проверил:					Схема организации движения транспорта и границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000		ООО "НИК-Запад"		

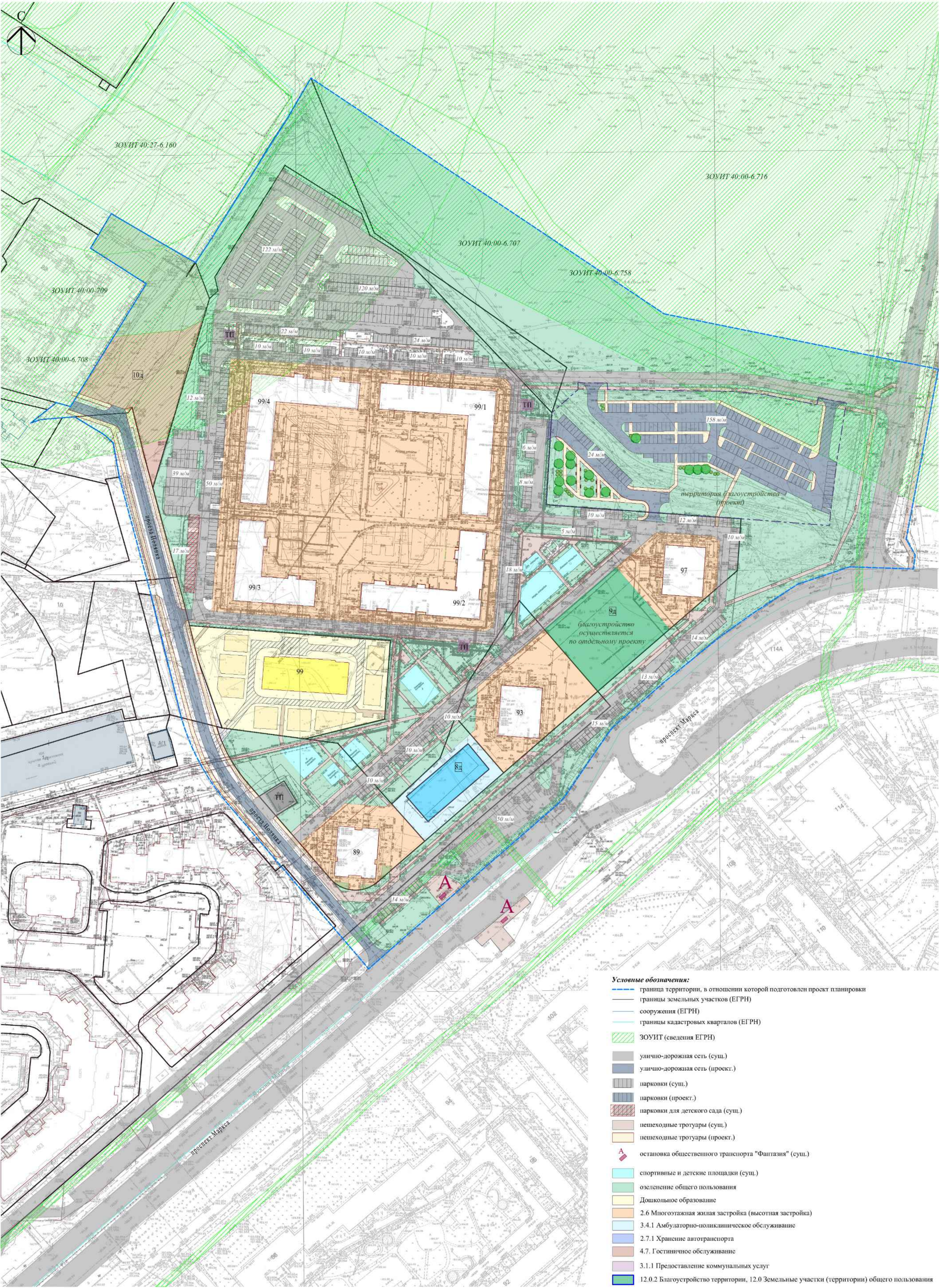


- Условные обозначения:**
- граница территории, в отношении которой подготовлен проект планировки
 - границы земельных участков (ЕГРН)
 - сооружения (ЕГРН)
 - границы кадастровых кварталов (ЕГРН)
 - ЗОНИТ (сведения ЕГРН)
 - территории общего пользования
 - утвержденные красные линии
 - отменяемые красные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

Перечень координат характерных точек границ красных линий

№	X	Y
1.	499117.02	1321828.47
2.	499107.20	1321857.31
3.	499106.74	1321858.39
4.	499109.00	1321859.00
5.	499104.59	1321861.00
6.	499080.70	1321866.79
7.	499060.85	1321872.34
8.	499007.60	1321886.74
9.	498992.16	1321890.92
10.	498978.71	1321894.26
11.	498958.21	1321899.35
12.	498917.66	1321913.75
13.	498918.41	1321910.36
14.	498915.63	1321911.27
15.	498913.45	1321912.02
16.	498911.49	1321912.75
17.	498909.25	1321913.67
18.	498906.55	1321914.93
19.	498904.32	1321915.89
20.	498902.48	1321916.82
21.	498900.90	1321917.66
22.	498899.49	1321918.44
23.	498898.15	1321919.22
24.	498897.20	1321919.79
25.	498896.20	1321920.40
26.	498895.12	1321921.09
27.	498893.85	1321921.87
28.	498892.83	1321922.62
29.	498891.86	1321923.30
30.	498890.68	1321924.15
31.	498889.32	1321925.17
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	1321984.05
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.	498820.80	1321992.58
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.	498850.13	1322034.63
65.	498900.90	1322081.74
66.	498939.47	1322137.88
67.	499000.86	1322208.82
68.	499072.62	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

03/03-24-ППП				
Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска				
Изм.Коп.уч.Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Исполнил	Щеглов Д.Г.			
Проверил	Щеглов Д.Г.			
Основная часть		Стадия	Лист	Листов
		ППП	2	2
Чертеж красных линий		ООО "НИК-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)
 - ЗОНИТ (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.)
 - 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-ППП			
					Проект внесения изменений в документацию по планировке территории 55 микрорайона города Обнинска			
Изм.	Коп.	уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Материалы по обоснованию						Стадия	Лист	Листов
						ППП	3	3
						Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:1000		
Исполнил:	Щеглов Д.Г.					ООО "НИК-Запад"		
Проверил	Щеглов Д.Г.							
Проверил								

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