

Исполнитель: ООО «ГЕОИЗЫСКАНИЯ»

Проект

внесения изменений в Проект планировки территории  
в районе административного здания ООО «КМДК «Союз-Центр»,  
расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район,  
г. Балабаново, пл.50 лет Октября, д.3

Том 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) городского поселения  
«Город Балабаново»

Директор

Главный инженер



П.Ю. Фатин

А.В. Гладышев

2025 г.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Наименование	Примечание
	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	
I	<p style="text-align: center;">ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ проекта планировки территории.</p> <p>Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть».</p> <p>Раздел 2. «Положение о размещении линейных объектов».</p>	
II	<p style="text-align: center;">МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ проекта планировки территории.</p> <p>Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».</p> <p>Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка».</p>	

## Содержание

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**  
**Графическая часть. ....**

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**  
**Пояснительная записка.....**

- а) Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории. ....
- б) Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов .....
- в) Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения. ....
- г) Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов. ....
- д) Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.....
- е) Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории. ....
- ж) Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.).....

### ПРИЛОЖЕНИЕ

- а) Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.		Панькова			04.25	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Милосердов			04.25		П	1	11
Н.контроль		Гладышев			04.25		ООО"Геоизыскания"		

проекта планировки территории, с приложением документов, подтверждающих соответствие лиц, выполнивших инженерные изыскания, требованиям части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации. ....

б) Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории. ....

в) Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории.

г) Решение о подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории. ....

Инв. №подл	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата		
							Лист
							4

### Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

#### Графическая часть.

Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории представлена в виде следующих схем:

- а) схема расположения элементов планировочной структуры;
- б) схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- в) схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта;
- г) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории;
- д) схема границ территорий объектов культурного наследия (не разрабатывалась, в связи с отсутствием объектов культурного наследия в границах проектирования);
- е) схема границ зон с особыми условиями использования территории (особо охраняемые природные территории, лесничеств – в границах проектирования отсутствуют);
- ж) схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (не разрабатывалась, т.к. она выполняется на основе материалов соответствующих разделов генеральных планов, которые имеют гриф секретности).
- з) схема конструктивных и планировочных решений.

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. №подл						
	Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата
						5

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.**

**а) Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.**

Климат Муниципального образования «Город Балабаново», как и всего Боровского района, умеренно континентальный с четко выраженными сезонами года.

Характеризуется теплым летом, умеренно холодной с устойчивым снежным покровом зимой и хорошо выраженными, но менее длительными переходными периодами – весной и осенью.

С октября по май в результате воздействия сибирского максимума западная циркуляция нередко сменяется восточной, что сопровождается малооблачной погодой, большими отрицательными аномалиями температуры воздуха зимой и положительными летом.

Температура воздуха в среднем за год положительная, изменяется по территории с севера на юг от 4,0 до 4,6 °С. В годовом ходе с ноября по март отмечается отрицательная средняя месячная температура, с апреля по октябрь - положительная.

Самый холодный месяц года - январь, с температурой воздуха -9° -11°. Минимальная температура воздуха составляет – 46 °С, а максимальная - +39 °С. Многолетняя амплитуда температур воздуха составляет 84 °С, что говорит о континентальности климата. В течение холодного периода (с ноября по март месяцы) часты оттепели.

Оттепелей не бывает только в отдельные суровые зимы. В то же время в некоторые теплые зимы оттепели следуют одна за другой, перемежаясь с непродолжительными и несущественными похолоданиями. Июль - самый теплый месяц года. Средняя температура воздуха в это время, незначительно изменяясь по территории, колеблется около +18°С. В отдельные годы в жаркие дни максимальная температура воздуха достигала +36...+39°С. Весной и осенью характерны заморозки. Весной заморозки заканчиваются, по средним многолетним данным, 8-14 мая, первые осенние заморозки отмечаются 21-28 сентября. Температура воздуха в летний период в городской черте выше на 2-4°С, чем в лесных массивах. Продолжительность безморозного периода колеблется в пределах от 99 до 183 суток, в среднем - 149 суток.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл							Лист
			Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата	

В зависимости от характера зим, их снежности и температурного режима изменяется глубина промерзания грунтов, которая колеблется в отдельные зимы от 25 до 100 см и более, в среднем составляя 64 см.

В таблице ниже представлены основные строительно-климатические характеристики температурного режима.

**Осадки.** По количеству выпадающих осадков территория относится к зоне достаточного увлажнения. За год в среднем за многолетний период выпадает 650-730мм осадков. Пространственное и временное их распределение отличается значительной неравномерностью. Обычно две трети осадков выпадает в теплый период года (апрель - октябрь) в виде дождя, одна треть - зимой в виде снега.

Осадки, выпадающие в твердом виде с ноября по март, образуют снежный покров. Число дней со снежным покровом - 130-145.

Средняя дата образования устойчивого снежного покрова – 29 ноября, а разрушения – 6 апреля. Среднее число дней со снежным покровом равно 139. Число дней с относительной влажностью воздуха 80% и более за год составляет 125-133.

**Ветер.** Ветровой режим характеризуется преобладанием в течение года потоков западного и юго-западного направления. В зимний период преобладают ветры южного и юго-западного направлений, в летний-северные, северо-восточные и северо-западные.

Средняя годовая скорость ветра на территории составляет 3,6 м/с.

Ветровой режим оказывает существенное влияние на перенос и рассеивание загрязняющих веществ. Особенно это относится к ветрам со скоростью 0-1 м/сек. На рассматриваемой территории повторяемость ветров этой градации в среднем за год составляет 20-30%. Увеличение повторяемости слабых ветров и штилей отмечается в летние месяцы, достигая максимума в августе.

Потенциал загрязнения атмосферы (ПЗА) характеризуется как умеренный. Повышенный уровень загрязнения атмосферного воздуха, обусловленный метеорологическими условиями может отмечаться летом и зимой.

Согласно строительно-климатическому районированию г. Балабаново Боровского района Калужской области находится в районе, характеризующимся в целом благоприятными условиями для строительства.

Организация рельефа

Схема вертикальной планировки выполнена по осям проезжих частей дорог в максимальном приближении к отметкам существующего рельефа и обеспечивает:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. №подл	

Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата	
------	-------	------	------	---------	------	--

Лист
7

-организацию стока поверхностных вод с территории проектируемой застройки на проезжую часть, в ливневую городскую канализацию;

-удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путём придания проездам и тротуарам допустимых продольных и поперечных уклонов.

Минимальный продольный уклон принят – 9‰, максимальный – 30 ‰, что соответствует СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Поперечный уклон тротуаров принят – 10 ‰ в сторону проезжей части.

Покрытие проезжих частей принято усовершенствованного типа в бордюрах.

Так как рельеф территории в основном отвечает требованиям, предъявляемым к проектированию дорог, то больших объёмов земляных работ по подсыпке или срезке нет: проектные отметки максимально приближены к существующим.

**б) Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов.**

Проектируемый участок дороги расположен между сформированными проездами в центральной части города Балабаново в районе административного здания ЗАО КМДК «Союз-Центр» имеющего адрес: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, пл. 50 лет Октября, д. 3 и здания пиццерии «Флоренция», имеющего адрес: Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, пл. 50 лет Октября, д. 17, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 40:03:110113:28, пл. 300 кв.м.

Территория относится к землям населенных пунктов и расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 40:03:110113:391 в кадастровом квартале 40:03:110113, и граничит:

- с севера, юга и запада с земельным многоконтурным участком с кадастровым номером 40:03:110113:37, площадью 5966 кв.м, имеющим вид с разрешенного использования (по документам) «Для использования в целях благоустройства территории, прилегающей к административному зданию ЗАО «ПСР».

- с востока - с землями, государственная собственность на которые не разграничена в районе земельного участка с кадастровым номером 40:03:110113:28, имеющего вид с разрешенного использования (по документам) «для использования в целях строительства нулевого цикла магазина».

Земельный участок для проектирования площадью 450 кв.м с кадастровым номером 40:03:110113:391, с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» свободен от застройки, объекты капитального

Инв. №подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата	

строительства и иные объекты благоустройства (кроме сетей инженерно-технического обеспечения) отсутствуют.

**в) Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.**

Линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения не планируются.

**г) Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов.**

Проектные предложения по установлению красных линий на рассматриваемой территории, а также геометрические параметры проектных поперечных профилей улиц местного значения приняты на основании «Схемы организации улично-дорожной сети и движения транспорта», в соответствии с РДС30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ, с учетом сложившейся застройки и системы землепользования, а также проектных предложений следующей документации:

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: «красные линии-линии, которые обозначают существующие, планируемые(изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи(в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения». «Территории общего пользования- это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц( в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)».

Устанавливаемые красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании границ земельных участков.

Утверждение красных линий не влечет за собой прекращение прав юридических и физических лиц на существующие земельные участки и другие объекты

Инв. №подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										9
			Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата		

недвижимости, а является основанием для последующего принятия (в случае необходимости) решений об изъятии, в том числе выкупа, земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры.

**д) Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории.**

Пересечение границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории не планируется.

**е) Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.**

Объекты капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории отсутствуют.

**ж) Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами.**

Пересечение границ зон планируемого размещения линейного объекта с водными объектами не планируется. Водные объекты на рассматриваемой территории отсутствуют.

Инв. №подл	Подпись и дата					Взам. инв. №
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата	Лист 10

## ПРИЛОЖЕНИЕ

а) Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории, с приложением документов, подтверждающих соответствие лиц, выполнивших инженерные изыскания, требованиям части 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

б) Программа и задание на проведение инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории.

в) Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории.

г) Решение о подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории.

Инв. №подл	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата		