

Инв. № 10/к от 16.03.2026

Проект планировки территории индустриального парка «Росва» в границах квартала № 7

**Основная часть
проекта планировки территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор института:	Клинкова Е.М.
Главный градостроитель института:	Метейко Н.А.
Архитектор:	Сахарова Ю.С.
Архитектор:	Грабовская Д.Д.
Архитектор:	Бугаева Д.Ю.

Санкт-Петербург 2026 год



ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.1. Положение о плотности застройки территории

В соответствии с территориальными зонами в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее - Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»), на территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории установлены территориальные зоны: территориальная зона производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации П-4 и территориальная зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации П-3.

В статье 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общие для всех территориальных зон.

В статье 20 раздела 19.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны П-3 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации».

В статье 20 раздела 20.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», установлены градостроительные регламенты территориальной зоны П-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации».

Плотность застройки территории

Нормативные показатели плотности застройки производственных функциональных зон, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» составляют:

- коэффициент застройки – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4.

Расчетные показатели плотности застройки участка производственной функциональной зоны, на территории которого осуществляется реконструкция комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс - РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы» и строительство комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты, составят:

- коэффициент застройки – 0,16;
- коэффициент плотности застройки – 0,23.

Общая площадь наземных этажей по внешним габаритам сохраняемых зданий и сооружений составляет 75706 кв.м. Общая площадь застройки сохраняемых зданий и сооружений - 61153,5 кв.м.

Общая площадь наземных этажей по внешним габаритам строящегося цеха по производству аскорбиновой кислоты - 14000 кв.м. Общая площадь застройки строящегося цеха по производству аскорбиновой кислоты - 4050 кв.м.

Общая площадь наземных этажей по внешним габаритам планируемых зданий и сооружений комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты составляет 9288 кв.м. Общая площадь застройки планируемых зданий и сооружений комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты - 3099 кв.м.

Общая площадь наземных этажей по внешним габаритам зданий и сооружений составляет 98994 кв.м. Общая площадь застройки зданий и сооружений составляет 68303 кв.м.

Площадь участка производственной функциональной зоны составляет 428420 кв.м.

1.2.Положение о параметрах застройки территории

На территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по внесению изменений в проект планировки территории расположено предприятие – АО «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы» (производство клейковины, глюкозно-фруктозного сиропа, коммерческого крахмала, кормовых добавок, моногидрата глюкозы, сорбита и аскорбиновой кислоты) и автотранспортное предприятие.

Проектом планировки территории планируется завершения строительства цеха по производству аскорбиновой кислоты на основании разрешения на строительство от 16.02.2023 № 40-25-15-2023 с изменениями № 1 и № 2.

Проектом планировке территории планируется строительство комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты.

Перечень объектов капитального строительства

Таблица 1

Наименование ОКС	Количество ОКС				
	Подлежащие сносу	Сохраняемые	Реконструируемый	Планируемые	Сохраняемые реконструируемые и планируемые
Автотранспортное предприятие	-	1	-	-	1
Комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы»	-	-	1 комплекс (завершение строительства 1 ОКС)	-	1 комплекс
Комплекс зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты	-	-		1 комплекс	1 комплекс

Проектом планировки территории (далее - ППТ) изменены или сохранены ранее установленные границы существующих элементов планировочной структуры в границах территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в ППТ:

1. квартала;
2. территории, занятой линейным объектом;
3. территории, предназначенной для размещения линейного объекта
4. улично-дорожной сети;
5. территории общего пользования.

Элементы планировочной структуры в границах территории проекта планировки площадью 428420 кв.м

Таблица 2

Вид элемента планировочной структуры	Площадь, кв.м
квартал	396395
территория, занятая линейным объектом	32021
территория, предназначенная для размещения линейного объекта	649

1.2.1. Параметры строящегося здания цеха по производству аскорбиновой кислоты, входящего в комплекс зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы»

Завершение строительства цеха по производству аскорбиновой кислоты осуществляется на основании разрешения на строительство от 16.02.2023 № 40-25-15-2023 с изменениями № 1 и № 2

1.2.2. Параметры планируемого комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты

ППТ планируется строительство комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты.

ППТ определены параметры планируемого комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты, принятые в соответствии с установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», предельными (максимальными и (или) минимальными) размерами земельных участков (далее - ЗУ) и параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – ОКС), расположенных в зоне П-3 для вида разрешенного использования: «Производственная деятельность 6.0» и установленными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общими для всех территориальных зон в статье 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты

Таблица 3

Наименование	Максимальная площадь, занятая под зданиями/сооружениями (учитываются внешние размеры наземной части зданий) после реконструкции, кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей, определенной по внешним размерам зданий/сооружений, кв.м	Максимальное количество этажей зданий /сооружений, ед.	Максимальная этажность зданий/сооружений, ед.	Максимальная площадь застройки зданий /сооружений, кв.м	Площадь ЗПР*, кв.м
Комплекс зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты ¹ , в том числе:						
Производственное здание	2267	8098	4	4	2267	27 613
Склад метилового спирта, в том числе: склад, насосная, сетчатое ограждение, разделительные колодцы, площадка для слива автоцистерн, узел слива, емкость для сбора проливов	255 (учитываются склад и насосная)	255 (учитываются склад и насосная)	1	1	255 (учитывается склад и насосная)	
Трансформаторная подстанция	55	55	1	1	55	
Здание ректификации	522	880	3	3	522	

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 ПЗЗ, таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», раздела 8 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и иных технических регламентов.

¹ Необходимо получить разрешение на отклонение от предельного параметра разрешенного строительства «Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)» в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга».

2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства, относящихся к объектам производственного назначения.
Характеристики строящегося здания цеха по производству аскорбиновой кислоты, входящего в комплекс зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы»

Завершение строительства цеха по производству аскорбиновой кислоты осуществляется на основании разрешения на строительство от 16.02.2023 № 40-25-15-2023 с изменениями № 1 и № 2

Характеристики комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты

Таблица 4

Код ОКС	Наименование ОКС	Максимальная площадь ОКС, кв.м	Максимальная площадь застройки ОКС, кв.м	Максимальное количество этажей ОКС, ед.	Максимальная этажность ОКС ед.	Площадь ЗПР, кв.м
07.10.099.099	Комплекс зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты ¹ , в том числе:					27 613
	Производственное здание	8098	2267	4	4	
	Склад метилового спирта, в том числе: склад, насосная, сетчатое ограждение, разделительные колодцы, площадка для слива автоцистерн, узел слива, емкость для сбора проливов	255 (учитываются склад и насосная)	255 (учитываются склад и насосная)	1	1	
	Трансформаторная подстанция	55	55	1	1	
	Здание ректификации	880	522	3	3	

*применяется при условии обеспечения соблюдения требований статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», раздела 8 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и иных технических регламентов.

¹ Необходимо получить разрешение на отклонение от предельного параметра разрешенного строительства «Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)» в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Городской Управы города Калуги от 12.02.2025 № 59-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Калуга».

Характеристики ОКС могут уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования при условии непревышения параметров и характеристик, указанных в таблицах № 4 и № 6, показателей плотности застройки и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных разделом 1, разделом 1.1, разделом 20.2, статьи 19 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

3. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной инфраструктуры

В границах проекта по внесению изменений в ППТ не планируется размещение объектов коммунальной инфраструктуры.

В случае строительства инженерных сетей на основании разрешения на размещение объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300, установленные проектом планировки территории зоны планируемого размещения сетей инженерно-технического обеспечения носят рекомендательный характер.

4. Положения о характеристиках необходимых для функционирования объектов капитального строительства, относящихся к объектам дорожного сервиса и обеспечения жизнедеятельности человека объектов транспортной инфраструктуры.

В границах проекта по внесению изменений в ППТ не планируется размещение объектов транспортной инфраструктуры.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ


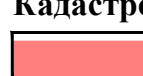


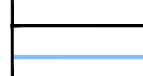

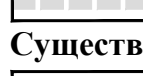


Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы и максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов представлены в таблице 5.

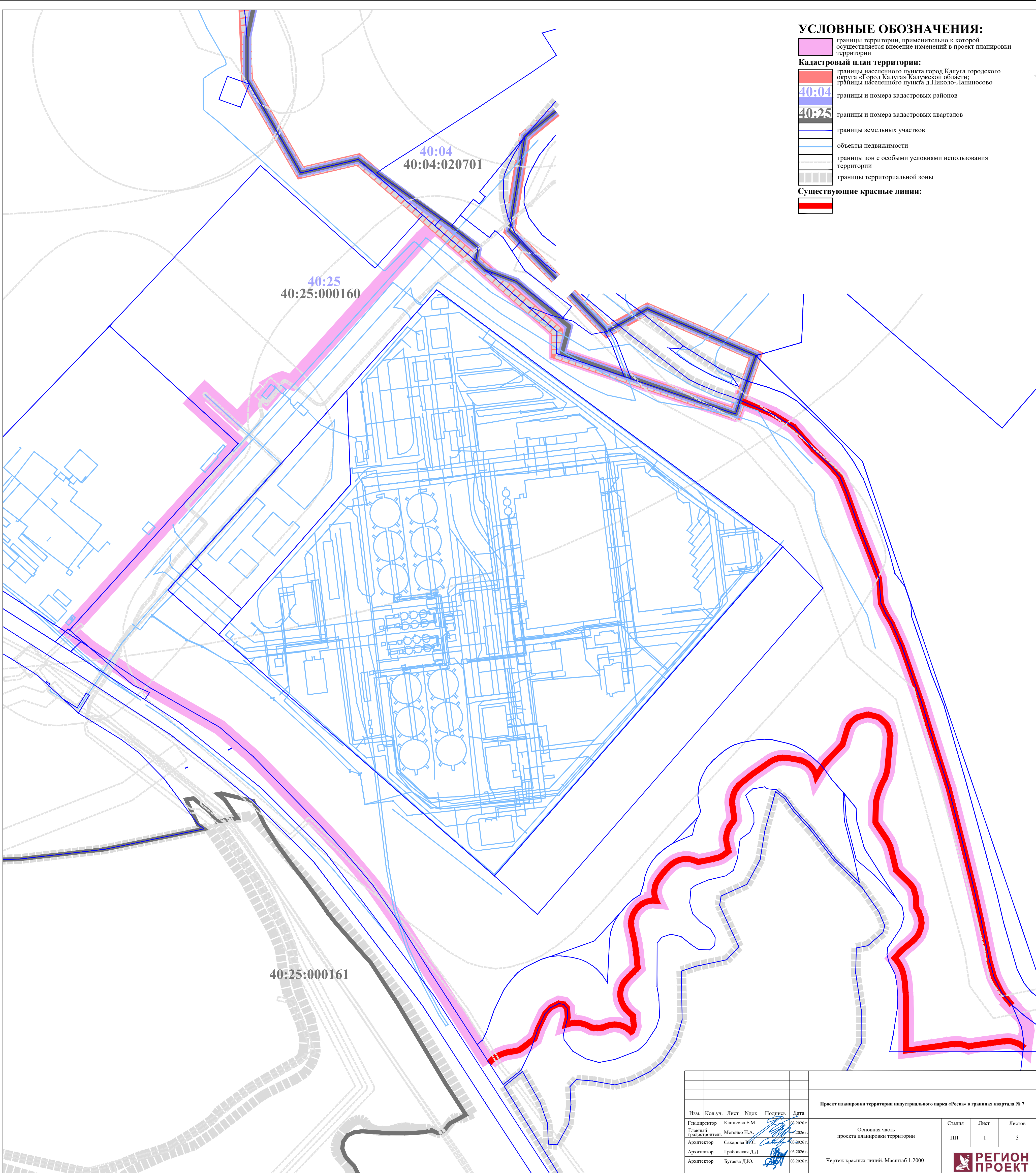
Таблица 5


№ ОКС на чертежах ППТ и (или) наименование ОКС	Очередность планируемого развития территории	Этапы архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС в составе очереди планируемого развития территории	Максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования и строительства ОКС
1	2	3	4

1	2	3	4
<p>завершение строительства цеха по производству аскорбиновой кислоты на основании разрешения на строительство от 16.02.2023 № 40-25-15-2023 с изменениями № 1 и № 2 входящего в комплекс зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы»</p>	<p>первая очередь развития территории</p>	<p>архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе первой очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап</p>	<p>16.02.2027</p>
<p>комплекс зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты</p>	<p>вторая очередь развития территории</p>	<p>архитектурно-строительное проектирование и строительство ОКС в составе второй очереди планируемого развития территории осуществляется в один этап</p>	<p>2030 г.</p>

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области; границы населенного пункта д.Никола-Лапиносово
-  40:04 границы и номера кадастровых районов
-  40:25 границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы зон с особыми условиями использования территории
-  границы территориальной зоны
- Существующие красные линии:**
- 



Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндк	Подпись	Дата	Проект планировки территории промышленного парка «Росва» в границах квартала № 7			
						Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	3
							Чертеж красных линий. Масштаб 1:2000		
									
Ген.директор				Клинова Е.М.	03.2026 г.				
Главный градостроитель				Метейко Н.А.	03.2026 г.				
Архитектор				Сахарова Ю.С.	03.2026 г.				
Архитектор				Грабовская Д.Д.	03.2026 г.				
Архитектор				Бугаева Д.Ю.	03.2026 г.				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории

Кадастровый план территории:

границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области;
границы населенного пункта д.Николо-Липиново

40:04 границы и номера кадастровых районов

40:25 границы и номера кадастровых кварталов

границы земельных участков

объекты недвижимости

границы зон с особыми условиями использования территории

границы территориальной зоны

Границы существующих элементов планировочной структуры:

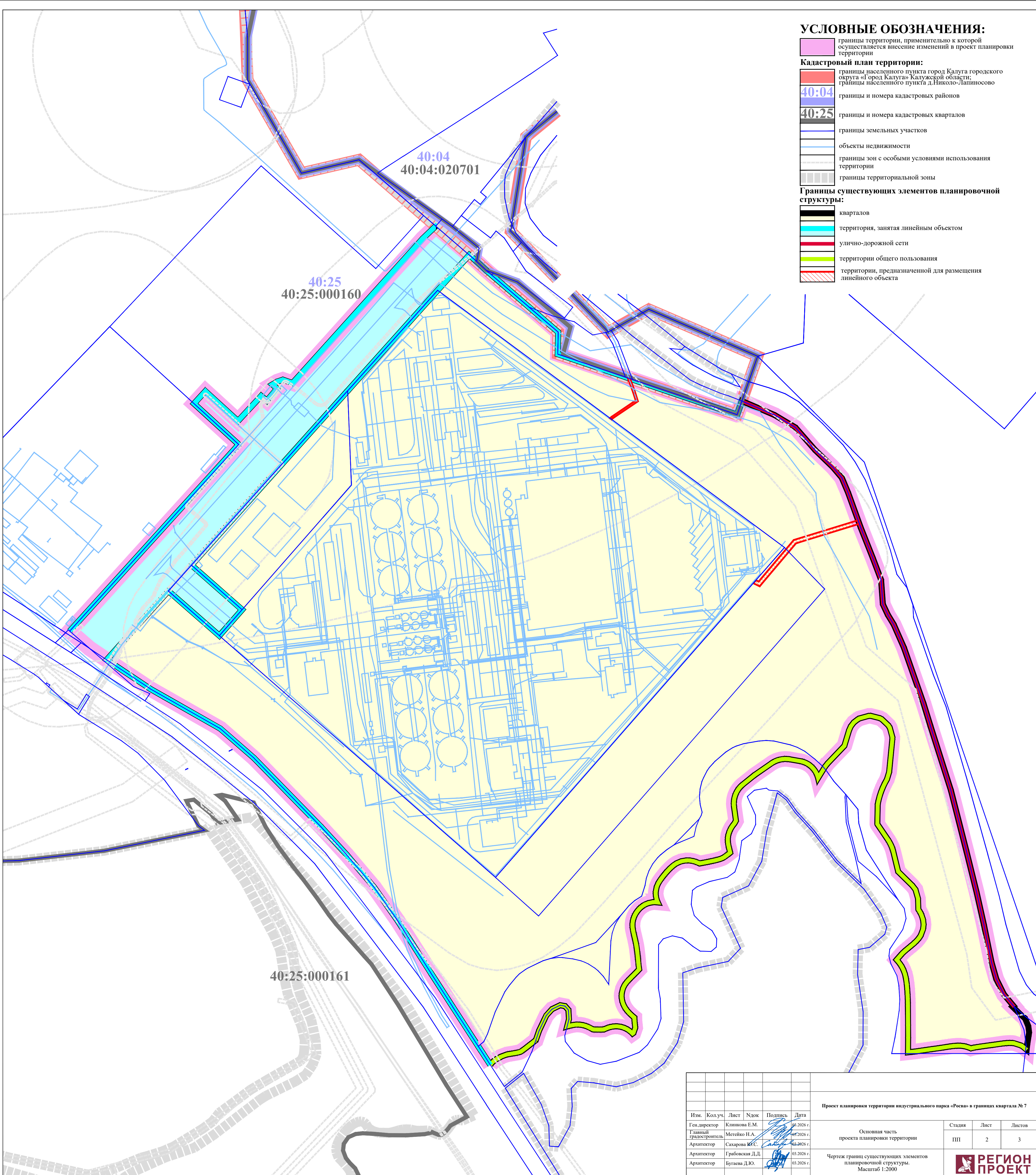
кварталов


территория, занятая линейным объектом

улично-дорожной сети






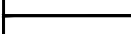


территории общего пользования

территории, предназначенной для размещения линейного объекта




Изм.	Кол.уч.	Лист	Надс.	Подпись	Дата	Проект планировки территории промышленного парка «Росва» в границах квартала № 7			
						Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ПП	2	3
							Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:2000		
									
Ген.директор				Климова Е.М.	03.2026 г.				
Главный градостроитель				Метейко Н.А.	03.2026 г.				
Архитектор				Сахарова Ю.С.	03.2026 г.				
Архитектор				Грабовская Д.Д.	03.2026 г.				
Архитектор				Бугаева Д.Ю.	03.2026 г.				

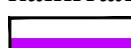
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области; границы населенного пункта д.Николае-Лапиносово
-  40:04 границы и номера кадастровых районов
-  40:25 границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы зон с особыми условиями использования территории
-  границы территориальной зоны

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

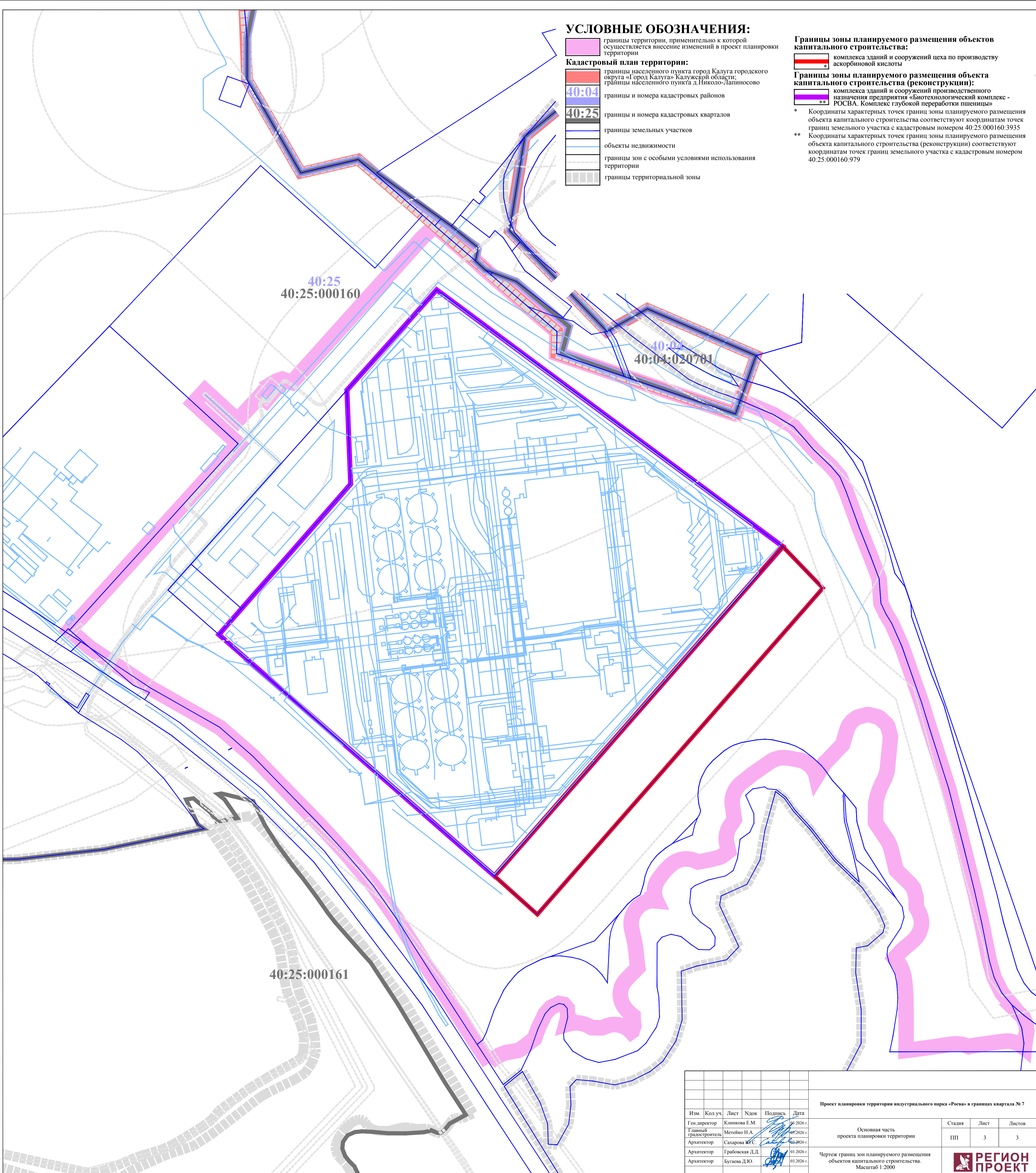
-  * комплекса зданий и сооружений цеха по производству аскорбиновой кислоты

Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (реконструкции):

-  ** комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс - РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы»

* Координаты характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства соответствуют координатам точек границ земельного участка с кадастровым номером 40:25:000160:3935

** Координаты характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (реконструкции) соответствуют координатам точек границ земельного участка с кадастровым номером 40:25:000160:979



Проект планировки территории индустриального парка «Росва» в границах квартала № 7					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надк.	Подпись	Дата
					03.2026 г.
					03.2026 г.
					03.2026 г.
					03.2026 г.
					03.2026 г.

Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ПП	3	3
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Масштаб 1:2000			

