

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 7/К от 02.04.2021

Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории территориальной зоны О-1

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель: _____ Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2021 год

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ
РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ
ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ
КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР,
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

1. Плотность застройки

Проектом планировки планируется размещение здания торгового центра.

При определении параметров планируемого здания торгового центра соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр).

Показатели плотности застройки кварталов территориальных зон для размещения объектов общественного назначения согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки – 1,0;
- коэффициент плотности застройки – 3,0.

На расчетный срок реализации проекта планировки показатели плотности территориальной зоны квартала применительно к площади земельных участков не превысят:

- коэффициент застройки – 0,26;
- коэффициент плотности застройки – 1,38.

Полученные показатели не превышают показатели, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

2. Параметры застройки территории

2.1. Параметры планируемого здания торгового центра

Проектом планировки территории определены параметры планируемого здания торгового центра и площадь зоны планируемого размещения здания торгового центра с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС с видом разрешенного использования «Предпринимательство», расположенных в зоне О-1, параметры приведены в таблице 1.

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне О-1

Таблица 1

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ (кв.м)	Максимальная площадь ЗУ (кв.м)	Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	Максимальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей
Основные виды разрешенного использования					
Предпринимательство	200	40000	3	70	12

Значение минимального размера (площади) земельного участка объекта капитального строительства может быть применено, только если оно не меньше расчетного минимального размера (площади) земельного участка объекта капитального строительства, определенного в соответствии с техническими регламентами, и не меньше нормативного размера (площади) земельного участка объекта капитального строительства.

Расчетный минимальный размер (площадь) зоны планируемого размещения (реконструкции) торгового центра допускается не менее суммы площади застройки здания и требуемых в соответствии с Правилами Землепользования и Застройки городского округа «Город Калуга» площадей территорий:

- озеленения – территорий, занятых зелеными насаждениями (Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадь не регламентируется);

- автостоянок (площадь рассчитывается с учетом размещения минимального количества машино-мест согласно требований Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» Требуемое число машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории земельного участка ОКС (за исключением жилого дома), образуемого земельного участка ОКС (за исключением жилого дома) или зоны планируемого размещения ОКС (за исключением жилого дома) определяется с применением количества расчетных единиц на 1 машино-место, установленных приложением Ж СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и

застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, или требований региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области (приложение В, таблица В.1), утвержденных приказом управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области» (зарегистрировано в Администрации Губернатора Калужской области 02.09.2015 № 5324), применительно к объектам регионального значения и иных технических регламентов. Допускается число машино-мест для хранения легковых автомобилей, размещаемых на территории земельного участка, образуемого земельного участка или территории зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, уменьшить, но не более чем на 50%, при условии обоснования возможности размещения оставшихся от требуемого числа машино-мест на ином(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или образуемом(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или в зоне(-ах) планируемого размещения ОКС, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, в материалах документации по планировке территории):

- проездов;
- иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, в соответствии с Правилами Землепользования и Застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

Расчетная площадь территории, необходимая для размещения стоянок для хранения индивидуального автотранспорта в ЗПР торгового центра

Таблица 2

Наименование	Общая площадь здания	Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, ед.	Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, размещаемых в ЗПР ед.	Количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, ед.	Расчетная минимальная площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м	Площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, кв.м
Торговый центр	6969	139	70	70	1750	1750

Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения торгового центра

Таблица 3

Наименование	Площадь застройки, кв.м	Площадь территории второстепенных проездов и озеленения, размещенных по проекту в составе ЗПР, кв.м	Расчетная минимальная площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м	Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения, кв.м	Площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м
Торговый центр	1362	1937	1750	5 049	5 049

Проектом планировки территории принята площадь зоны планируемого размещения торгового центра равная 5 049 кв.м, она равна расчетному минимальному размеру (площади) ЗПР здания торгового центра, больше предельного минимального размера земельного участка и меньше предельного максимального размера земельного участка ОКС с видом разрешенного использования «Предпринимательство», расположенного в зоне О-1 установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Параметры планируемого торгового центра

Таблица 4

Наименование	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне О-1					Расчетные параметры планируемого объекта торговли			Параметры планируемого объекта торговли, установленные проектом планировки				
	Минимальная площадь ЗУ, кв.м	Максимальная площадь ЗУ, кв.м	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, м	Максимальный процент застройки, %	Предельное количество этажей	Минимальное количество машино-мест	Минимальное количество машино-мест в ЗПР	Площадь зоны планируемого размещения	Площадь зоны планируемого размещения	Минимальный отступ от границ ЗУ, м	Максимальный процент застройки, %	Предельное количество этажей/этажность	Минимальное количество машино-мест в ЗПР
Торговый центр	200	40000	3*	70	12	139	70	5 049	5 049	3*	70	5/4	70

*не применяется для границ земельного участка смежных с территориями общего пользования, либо совпадающих с красными линиями.

3. Характеристики планируемого объекта капитального строительства общественно-делового назначения

Характеристики планируемого торгового центра

Таблица 5

Наименование объекта торговли	Количество этажей/этажность	Максимальная площадь застройки, кв.м	Предельная максимальная торговая площадь, кв.м	Максимальная общая площадь здания, кв.м	Количество машино-мест размещенных в ЗПР, ед	Площадь зоны планируемого размещения ОКС, кв.м
Торговый центр	5/4	1362	4450	6969	70	5 049

4. Характеристики объектов транспортной и коммунальной инфраструктур

4.1. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

Не планируется размещение объектов транспортной инфраструктуры.

4.2. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение

Точка подключения к централизованным системам холодного водоснабжения планируемого торгового центра располагается на границе земельного участка с кадастровым номером 40:26:000379:275. Подключение в существующую кольцевую сеть предусматривается с устройством одного колодца с установкой в нем запорной арматуры и пожарного гидранта 1 (ПГ). На существующей кольцевой сети устанавливается еще один колодец с пожарным гидрантом 2 (ПГ) для наружного пожаротушения. Водоснабжение торгового центра осуществляется двумя вводами водопровода Ф110 из полиэтиленовых напорных труб ПЭ100SDR17 по ГОСТ18599-2001.

Расход воды на наружное пожаротушение согласно СП8.13130.2009 тб.2 составляет 25,0л/сек.

Время тушения пожара – 3 часа. Расчетное количество пожаров - один.

Наружное пожаротушение осуществляется от двух пожарных гидрантов, расположенных в проектируемых колодцах на границе участка – 1 (ПГ), 2 (ПГ).

Водоотведение

Точка подключения торгового центра к централизованной системе водоотведения располагается в точке на границе земельного участка с кадастровым номером 40:26:000379:275. Для этого запроектирован канализационный колодец, в который выполнен выпуск хоз-бытовой канализации торгового центра.

Ливневая канализация

Для отвода атмосферных осадков с кровли торгового центра и с прилегающей территории предусмотрена ливневая канализация. Отвод дождевых стоков с территории решается вертикальной планировкой, таким образом, что дождевые стоки собираются дождеприемными колодцами и поступают в ливневую канализацию. На границе земельного участка расположен колодец ливневой канализации для подключения к городскому коллектору ливневой канализации. Подключение в существующую сеть запроектировано в коллектор, проходящий по Тульскому шоссе.

Теплоснабжение

Отопление планируемого торгового центра предусматривается автономное. Источником теплоснабжения является собственная котельная установка с производительностью 1 МВт.

Газоснабжение

1. Подача газа на территорию планируемого торгового центра предусматривается от планируемого участка газопровода низкого давления, прокладываемого в продолжение существующего газопровода низкого давления, проходящего на данный момент вдоль улицы Заречная.

2. Для проверки пропускной способности существующего газопровода низкого давления необходимо выполнить гидравлический расчет на последующих стадиях проектирования и, при необходимости, переложить участки газопровода с недостаточной пропускной способностью.

Электроснабжение

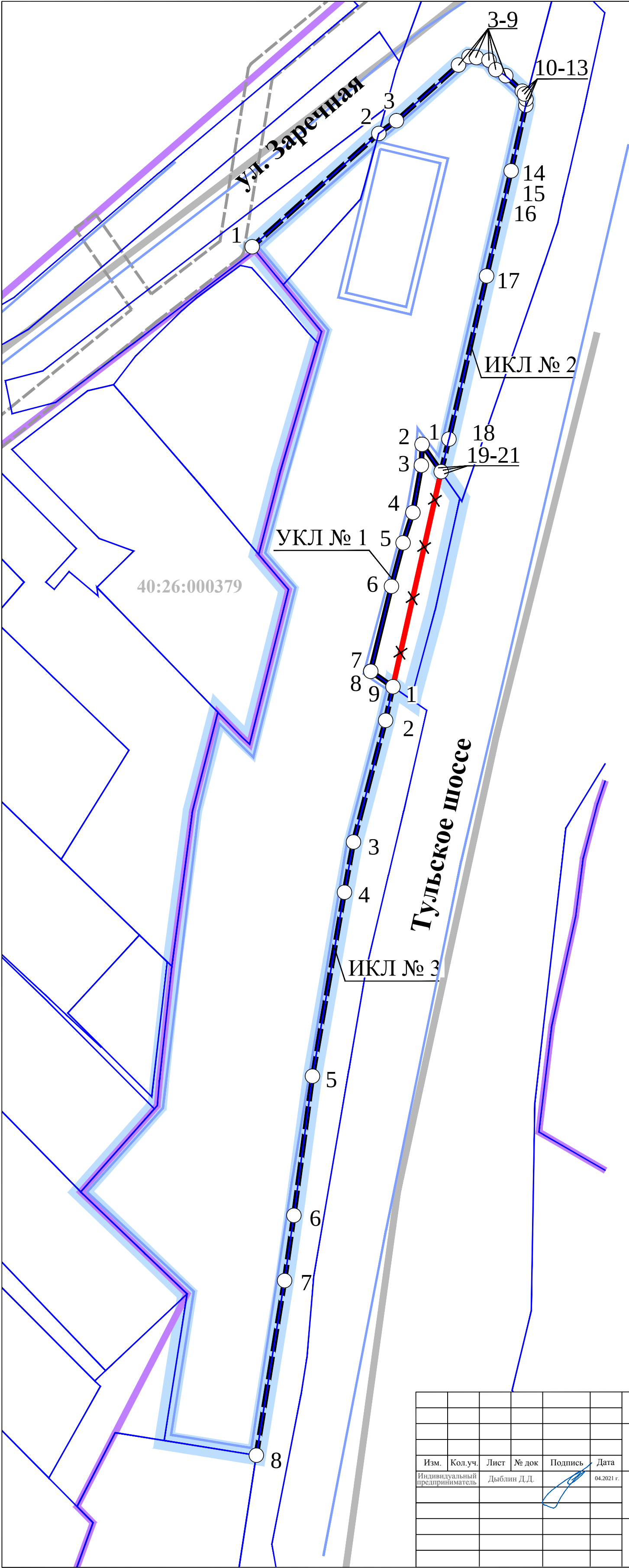
Электроснабжение планируемого здания торгового центра «Торговый центр» осуществляется от РУНН-0,4кВ трансформаторной подстанции (проектирование и установку трансформаторной подстанции осуществляет сетевая организация согласно ТУ сетевой организации для присоединения к электрическим сетям) по II категории электроснабжения. Проектирование и строительство ЛЭП-0,4кВ от разных секций шин ТП-10/0,4кВ до границ земельного участка выполняется согласно отдельному проекту Сетевой организацией. Основное питание: Проектируемая ВЛ-0,4кВ от РУНН-0,4кВ проектируемой сетевой организацией ТП-10/0,4кВ с питанием по ВЛ-10кВ № 44 ПС «Гранат».

Резервное питание: Проектируемая ВЛ-0,4кВ от РУНН-0,4кВ проектируемой сетевой организацией ТП-10/0,4кВ с питанием по ВЛ-10кВ № 12 РП-44 «Новое».

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО,
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ,
ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

На первую очередь развития территории и первый этап проектирования и строительства планируется проектирование и строительство здания торгового центра.

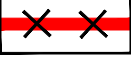
Иные очереди не предусмотрены.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории
- Кадастровый план территории: 40:26: границы и номер кадастрового квартала
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зоны с особыми условиями использования территории
- границы территориальных зон

Отменяемая красная линия:



Изменяемые красные линии:



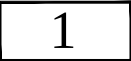
Устанавливаемые красные линии:



Характерные точки устанавливаемых и изменяемых красных линий:

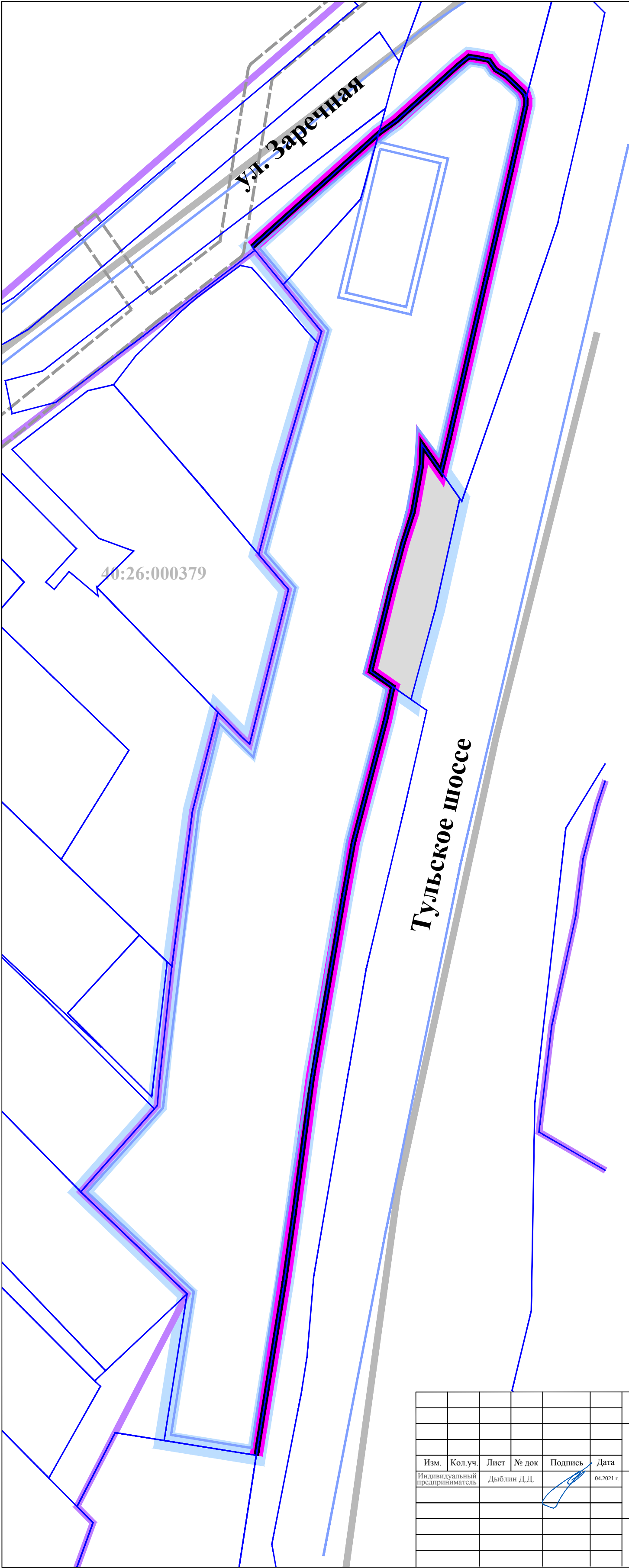


Номера характерных точек устанавливаемых и изменяемых красных линий:



Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии № 1		
№ точки	X	Y
1	429142,88	1298442,66
2	429147,21	1298439,64
3	429143,88	1298439,53
4	429136,37	1298438,18
5	429131,56	1298436,62
6	429124,65	1298434,77
7	429111,14	1298431,47
8	429111,13	1298431,49
9	429108,67	1298435
Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 2		
№ точки	X	Y
1	429178,63	1298412,64
2	429196,65	1298432,76
3	429198,67	1298435,55
4	429207,52	1298445,43
5	429208,86	1298447,09
6	429208,72	1298448,26
7	429208,3	1298450,27
8	429206,81	1298451,34
9	429205,84	1298452,92
10	429203,37	1298455,54
11	429202,92	1298455,9
12	429202,1	1298456,14
13	429201,15	1298456,13
14	429190,7	1298453,78
15	429190,7	1298453,78
16	429190,7	1298453,78
17	429173,98	1298449,9
18	429148,05	1298443,91
19	429142,88	1298442,66
20	429142,88	1298442,66
Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 3		
№ точки	X	Y
1	429108,67	1298435
2	429103,32	1298433,83
3	429083,99	1298428,74
4	429076,01	1298427,29
5	429046,75	1298422,22
6	429024,63	1298419,26
7	429014,25	1298417,78
8	428986,48	1298413,3

Постановление Городской Управы города Калуги от 02.10.2020 № 7739-пн "О внесении изменений в постановление Городской Управы города Калуги от 08.09.2020 № 6780-пн "О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории Правобережного района, утвержденный постановлением Городской Управы города Калуги от 23.12.2010 № 373-п"						
Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории территориальной зоны О-1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			04.2021 г.	
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист	Листов
				ПП	1	3
Чертеж красных линий. Масштаб 1:500						



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

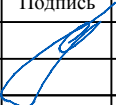
Границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории

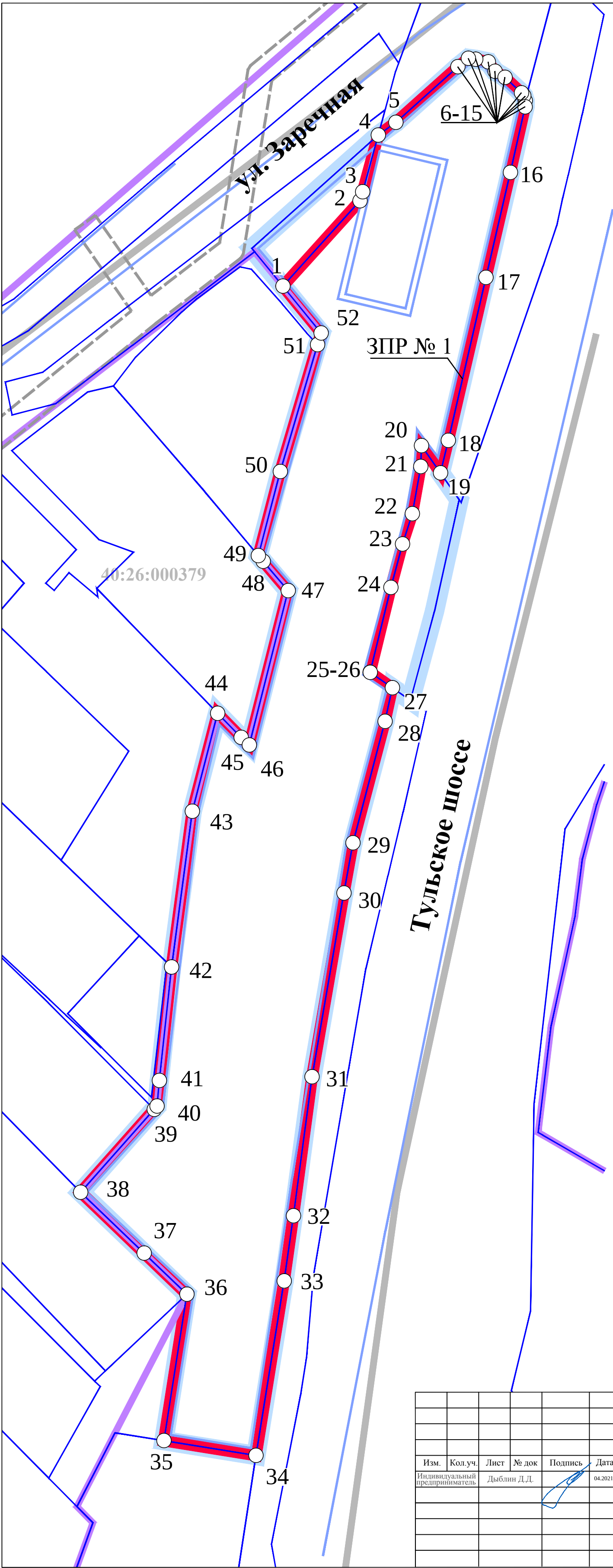
Кадастровый план территории:

- 40:26: границы и номер кадастрового квартала
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зоны с особыми условиями использования территории
- границы территориальных зон

Границы существующих элементов планировочной структуры:

- квартала
- улично-дорожной сети

Постановление Городской Управы города Калуги от 02.10.2020 № 7739-пн "О внесении изменений в постановление Городской Управы города Калуги от 08.09.2020 № 6780-пн "О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории Правобережного района, утвержденный постановлением Городской Управы города Калуги от 23.12.2010 № 373-п"						
Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории территориальной зоны О-1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			04.2021 г.	
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист	Листов
				ПП	2	3
Границы существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500						



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

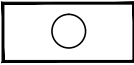
Кадастровый план территории:

- 40:26: границы и номер кадастрового квартала
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зоны с особыми условиями использования территории
- границы территориальных зон

Границы зоны планируемого размещения ОКС:

торгового центра

Характерные точки границ зоны планируемого размещения ОКС:



Номера характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС:

1

* ОКС - объект капитального строительства

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1		
№ точки	X	Y
1	429172,6	1298417,58
2	429186,19	1298429,86
3	429187,62	1298430,28
4	429196,65	1298432,76
5	429198,67	1298435,55
6	429207,52	1298445,43
7	429208,86	1298447,09
8	429208,72	1298448,26
9	429208,3	1298450,27
10	429206,81	1298451,34
11	429205,84	1298452,92
12	429203,37	1298455,54
13	429202,92	1298455,9
14	429202,1	1298456,14
15	429201,15	1298456,13
16	429190,7	1298453,78
17	429173,98	1298449,9
18	429148,05	1298443,91
19	429142,88	1298442,66
20	429147,21	1298439,64
21	429143,88	1298439,53
22	429136,37	1298438,18
23	429131,56	1298436,62
24	429124,65	1298434,77
25	429111,14	1298431,47
26	429111,13	1298431,49
27	429108,67	1298435
28	429103,32	1298433,83
29	429083,99	1298428,74
30	429076,01	1298427,29
31	429046,75	1298422,22
32	429024,63	1298419,26
33	429014,25	1298417,78
34	428986,48	1298413,3
35	428988,84	1298398,65
36	429012,14	1298402,31
37	429018,68	1298395,5
38	429028,37	1298385,4
39	429041,57	1298397,1
40	429042,08	1298397,56
41	429046,16	1298397,92
42	429064,23	1298399,87
43	429089,02	1298403,17
44	429104,61	1298407,19
45	429100,77	1298410,94
46	429099,56	1298412,23
47	429124,13	1298418,42
48	429128,8	1298414,44
49	429129,71	1298413,68
50	429143,1	1298417,16
51	429163,29	1298423,1
52	429165,14	1298423,67
S=5049 кв. м		

Постановление Городской Управы города Калуги от 02.10.2020 № 7739-пн "О внесении изменений в постановление Городской Управы города Калуги от 08.09.2020 № 6780-пн "О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории Правобережного района, утвержденный постановлением Городской Управы города Калуги от 23.12.2010 № 373-п"					
Проект планировки территории Правобережного района, применительно к территории территориальной зоны О-1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель	Дыблин Д.Д.				04.2021 г.
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
				ПП	3
Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства. Масштаб 1:500				Листов	3