

Инв. № 14/К от 01.10.2024 г.

Проект планировки территории индустриального парка «Росва» применительно к территориальной зоне П-4 в границах квартала № 7

Основная часть проекта планировки территории

Генеральный директор института:

Клинкова Е.М.

Главный градостроитель института:

Метейко Н.А.

Архитектор:

Сахарова Ю.С.

Архитектор:

Фролова П.А.

Санкт-Петербург 2024 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 ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ,
ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
СТРУКТУРЫ**

1. Плотность застройки

Нормативные показатели плотности застройки кварталов промышленных 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) составляют:

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

Расчетные показатели плотности застройки квартала промышленной функциональной зоны, на территории которого планируется реконструкция комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс - РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы», включающая реконструкцию здания главного производственного корпуса – посредством размещения вакуумно-выпарной установки, устройства линии выделения крахмала и клейковины № 2 и реконструкцию здания очистных сооружений хозяйственно-бытовых и промышленных стоков посредством реконструкции системы инженерного обеспечения, устройства системы очистки дождевых стоков, не превысят величины:

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

2. Параметры застройки территории

2.1. Параметры застройки территории объектами капитального строительства производственного назначения

Проектом планировки территории планируется реконструкция комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы», в том числе планируется:

- реконструкция здания главного производственного корпуса – размещение вакуумно-выпарной установки, устройства линии выделения крахмала и клейковины № 2;
- реконструкция здания очистных сооружений посредством реконструкции системы инженерного обеспечения, устройства системы очистки дождевых стоков.

Реконструируемое здание главного производственного корпуса - отдельно стоящее.

Параметры существующего здания главного производственного корпуса:

Здание в плане прямоугольное.

Максимальные размеры в осях 1-52/А-Ф – 156х93 м.

Здание имеет переменную этажность, которая варьируется от 1 до 7 этажей.

Год строительства – 2017.

Год проведенной реконструкции – 2024 г.

Здание оборудовано системами электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения, вентиляцией, слаботочными системами, технологическим оборудованием.

Параметры здания главного производственного корпуса после реконструкции посредством строительства пристройки для установки дополнительного оборудования на

участок сушки моногидрата глюкозы (первый этап) и размещение производственного цеха в осях 11-14/1 / У-Ф:

Этажность здания – 7 этажей.

Площадь застройки здания – 14 239,69 кв.м.

Общая площадь здания – 25 400,3 кв.м.

Строительный объем здания – 281 152,5 кв.м.

Проектом планировки территории определены параметры реконструируемого здания главного производственного корпуса – размещение вакуумно-выпарной установки, устройства линии выделения крахмала и клейковины № 2, принятые в соответствии с установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247, предельными (максимальными и (или) минимальными) размерами земельных участков (далее - ЗУ) и параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – ОКС) для вида разрешенного использования: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. 1.15», расположенных в зоне П-4.

В классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», для вида разрешенного использования ЗУ «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. 1.15» установлено следующее описание вида разрешенного использования ЗУ «Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции».

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне П-4

Таблица 1

Наименование вида разрешенного использования	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
Основные виды разрешенного использования					
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1000	2000000	6	80	15

Проектом планировки территории установлены следующие параметры реконструкции комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы», включающей реконструкцию здания главного производственного корпуса – размещение вакуумно-выпарной установки, устройства линии выделения крахмала и клейковины № 2:

1. Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (реконструкции) комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы», включающей реконструкцию здания главного производственного корпуса – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы и строительство здания цеха по производству аскорбиновой кислоты,

совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 40:25:000160:979. Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (реконструкции) комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы», включающей реконструируемого здания главного производственного корпуса – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы и строительство здания цеха по производству аскорбиновой кислоты, равна площади земельного участка с кадастровым номером 40:25:000160:979 – 182 686 кв.м.

2. Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС – 6 м.

3. Максимальный процент застройки - 28 %.

4. Предельное количество этажей -7.

3. Характеристики планируемых ОКС

3.1. Характеристики реконструируемых ОКС производственного назначения

Проектом планировки территории установлены характеристики реконструкции комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы», включающей реконструкцию здания главного производственного корпуса, включающую размещение вакуумно-выпарной установки на участке сушилок, в связи с чем предполагается устройство дополнительных перекрытий и опорных конструкций без увеличения площади застройки здания, в том числе предусмотрены надстройки на кровле для установки технологического оборудования.

Реконструируемое здание Главного производственного корпуса - отдельно стоящее.

Параметры существующего здания ГПК:

Здание в плане прямоугольное.

Максимальные размеры в осях 1-52/А-Ф – 156х93 м.

Здание имеет переменную этажность, которая варьируется от 1 до 7 этажей.

Год строительства – 2017.

Здание оборудовано системами электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения, вентиляцией, слаботочными системами, технологическим оборудованием.

Этажность здания – 7 этажей.

Площадь застройки здания - 14 239,69 кв.м.

Общая площадь здания – 25 400,3 кв.м.

Строительный объем здания – 281 152,5 м³

Габаритные размеры здания после реконструкции остаются такими же как и после реконструкции в связи с пристройкой Моногидрата глюкозы.

Изменится только строительный объем. Он увеличится на 721,98м³ в связи со строительством 2 надстроек в осях 25-32/1/П-Ф.

Характеристики реконструируемого здания главного производственного корпуса – размещение вакуумно-выпарной установки, устройства линии выделения крахмала и клейковины № 2:

Таблица 2

Наименование характеристики	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка и зоны планируемого размещения	кв.м	182 686
Площадь застройки здания главного производственного корпуса после реконструкции	кв.м	14 239,69
Общая площадь здания главного производственного корпуса после реконструкции, в т.ч.:	кв.м	25 400,3

Строительный объем главного производственного корпуса после реконструкции, в т.ч.:	м3	281 874,5
Этажность/количество этажей реконструируемого здания главного производственного корпуса	этаж	7/7

Характеристики реконструируемого здания очистных сооружений хозяйственно-бытовых и промышленных стоков посредством реконструкции системы инженерного обеспечения, устройства системы очистки дождевых стоков:

Таблица 3

Наименование характеристики	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка и зоны планируемого размещения	кв.м	182 686
Площадь застройки после реконструкции	кв.м	1297,86
Площадь здания	кв.м	1130,31
Площадь нежилых помещений	кв.м	1130,31
Строительный объем здания	м3	7462,24
Этажность / количество этажей здания	этаж	2/4

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН, ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

На первую очередь планируемого развития территории и первый этап проектирования, строительства ОКС производственного назначения планируется реконструкция комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс – РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы», в том числе планируется:

- реконструкция здания главного производственного корпуса – размещение вакуумно-выпарной установки, устройства линии выделения крахмала и клейковины № 2;
- реконструкция здания очистных сооружений хозяйственно-бытовых и промышленных стоков посредством реконструкции системы инженерного обеспечения, устройства системы очистки дождевых стоков.

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;

40:25

границы населенного пункта д.Николо-Лапиносово

40:25

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:

квартала

территории, занятая линейным объектом
- 40:25:000160
- 40:25
- 40:04
- 40:04:020701
- г.Калуга
- Квартал № 7
- 40:25:000161
- д. Николо-Лапиносово
- | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|------|--------|---------------|----------|---|---|------|--------|
| | | | | | | Расширение Городской Улицы города Калуги от 83.06.2024 № 5417-06-р «О внесении проекта изменений в проект планировки территории индустриального парка «Росва», утвержденного постановлением Городской Управы города Калуги от 23.07.2021 № 254-м» | | | |
| | | | | | | Проект планировки территории индустриального парка «Росва» применительно к территориальной зоне П-4 в границах квартала № 7 | | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть проекта планировки территории | Стадия | Лист | Листов |
| Ген.директор | | | | Клишова Е.М. | 09.2024. | | ПП | 1 | 2 |
| Главный градостроитель | | | | Метелько Н.А. | 09.2024. | | | | |
| Архитектор | | | | Сазарова И.С. | 09.2024. | | | | |
| Архитектор | | | | Фролова П.А. | 09.2024. | | | | |
| | | | | | | Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000 |  РЕГИОН ПРОЕКТ | | |

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-Лапиносово

40:25

границы и номера кадастровых районов

40:25

границы и номера кадастровых кварталов

границы земельных участков

объекты недвижимости

границы зон с особыми условиями использования территории

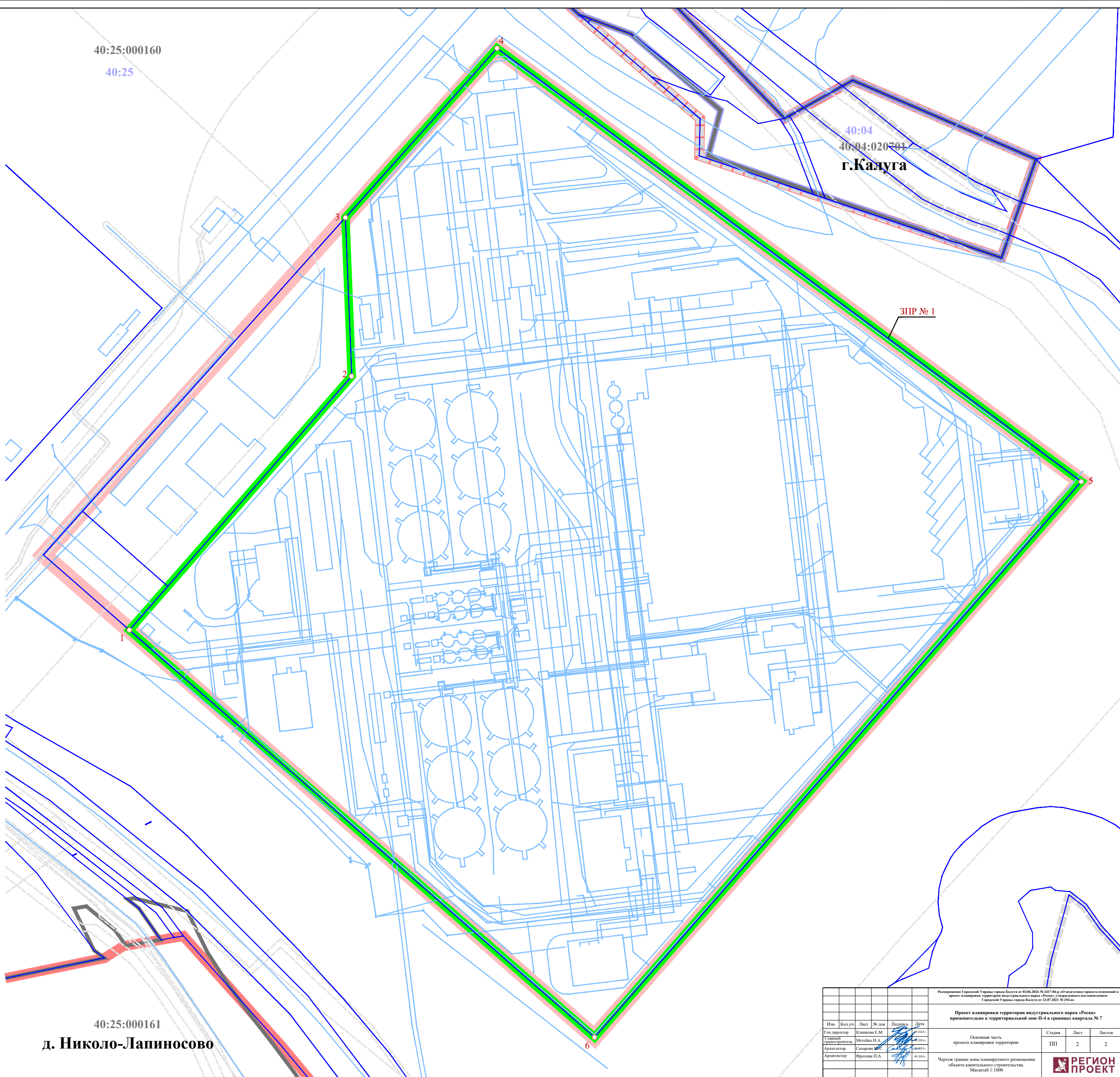
границы территориальной зоны
- Границы зоны планируемого размещения ОКС (реконструкции):

комплекса зданий и сооружений производственного назначения предприятия «Биотехнологический комплекс - РОСВА. Комплекс глубокой переработки пшеницы»
- Характерные точки границ зоны планируемого размещения ОКС:
- Номера характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС:

1

* ОКС - объект капитального строительства

Взаимность координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1		
№ точки	X	Y
1	430899.96	1284635.16
2	431051.80	1284773.40
3	431150.48	1284769.50
4	431155.76	1284863.76
5	430986.28	1285226.99
6	430640.72	1284924.34
S=182686 кв. м		



Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Ген.директор				Клишова Е.М.	09.2024
Главный архитектор				Метелько Н.А.	09.2024
Архитектор				Сазарова И.В.	08.2024
Архитектор				Фролова Т.А.	09.2024

Решение Городской Управы города Калуги от 03.06.2024 № 3417-06-р «О принятии проекта изменений к проекту планировки территории индустриального парка «Росва», утвержденного постановлением Городской Управы города Калуги от 23.07.2021 № 254-м»

Проект планировки территории индустриального парка «Росва» применительно к территориальной зоне П-4 в границах квартала № 7

Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ПП	2	2

Чертеж границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства.

Масштаб 1:1000

РЕГИОН ПРОЕКТ