

Инв. № 3/К от 13.04.2023 г.

**Проект планировки территории
индустриального парка «Росва»
применительно к территории территориальной зоне
производственно-коммунальных объектов IV класса
санитарной классификации П-4**

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 2023 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 ИНФРАСТРУКТУР, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
СТРУКТУРЫ**

1. Плотность застройки

Нормативные показатели плотности застройки кварталов промышленных функциональных 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) (в ред. от 31.05.2022 № 434/пр) (далее - СП 42.13330.2016).

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 – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы и строительство цеха по производству аскорбиновой кислоты 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 – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы;

- строительство цеха по производству аскорбиновой кислоты.

Реконструируемое здание Главного производственного корпуса - отдельно стоящее.

Параметры существующего здания ГПК:

Здание в плане прямоугольное.

Максимальные размеры в осях 1-52/А-Ф – 156х93м.

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 - 14 062,00 кв.м.

Общая площадь здания - 24 906,3 кв.м.

Строительный объем здания - 277 131,98 кв.м.

Проектом планировки территории определены параметры реконструируемого здания Главного производственного корпуса – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы и планируемого здания цеха по производству аскорбиновой кислоты, 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 земельного участка «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. 1.15» установлено следующее описание вида разрешенного использования земельного «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 – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы и строительство здания цеха по производству аскорбиновой кислоты:

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 объектов капитального строительства

3.1. Характеристики планируемых объектов капитального строительства 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 – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы и строительство здания цеха по производству аскорбиновой кислоты.

Характеристики реконструируемого здания Главного производственного корпуса – строительство пристройки для установки дополнительного оборудования на участок сушки моногидрата глюкозы:

Таблица 2

Наименование характеристики	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка и зоны планируемого размещения	кв.м	182 686
Площадь благоустройства в границах проектирования	кв.м	1449,59
Площадь застройки здания главного производственного корпуса после реконструкции, в т.ч.:	кв.м	14 239,69
- площадь застройки существующего реконструируемого здания ГПК	кв.м	14 062,00
- площадь застройки проектируемой пристройки к ГПК	кв.м	177,69
Общая площадь здания главного производственного корпуса после реконструкции, в т.ч.:	кв.м	25 812,32
- общая площадь реконструируемого здания главного производственного корпуса	кв.м	24 906,3
- общая площадь пристройки к ГПК	кв.м	906,02
Этажность/количество этажей главного производственного корпуса после реконструкции, в т.ч.:	этаж	7/7
- этажность/количество этажей реконструируемого здания главного производственного корпуса	этаж	7/7
- этажность/количество этажей пристройки	этаж	4/4

Характеристики планируемого здания цеха по производству аскорбиновой кислоты:

Таблица 3

Наименование характеристики	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка и зоны планируемого размещения	кв.м	182 686
Площадь застройки здания цеха	кв.м	4038,0
Общая площадь здания цеха	кв.м	13858,0
Этажность / количество этажей здания цеха	этаж	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 объектов капитального строительства производственного назначения планируется реконструкция 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.

