

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 23/К от 20.10.2021

Проект планировки территории в районе СНТ «КЭМЗ-2» и Тульского шоссе

**Основная часть проекта планировки
территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____ Дыблин Даниил Дмитриевич

Санкт-Петербург 2021 год

I. 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 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

1. Плотность застройки

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» подготовка документации по планировке территории осуществлена применительно к территориальной зоне О-1.

На период разработки проекта планировки территории границы элементов планировочной структуры не установлены.

Проектом планировки территории установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования.

Проектом планировки территории установлены границы планируемых элементов планировочной структуры:

- квартала;
- улично-дорожной сети.

Планируется размещение многофункционального спортивного комплекса, в составе:

- здание многофункционального спортивного комплекса с выделенными спортивными зонами (28.1.23.3) с пристроенным сооружением крытого теннисного корта (28.1.15.5);

- здание, включающее помещение, обеспечивающие спортивному сооружению - стадиону сопутствующие функции технического обслуживания и сервисов для различных клиентских групп при проведении спортивных мероприятий;

- поля спортивные (теннисные и др.);
- площадки спортивные (баскетбол, и (или) волейбол, и (или) волейбол гандбол);
- тренажерные площадки для детей младшего возраста;
- площадка для тренажеров;
- стадион.

Планируется размещение элементов озеленения и благоустройства на территории общего пользования.

При определении параметров планируемых объектов капитального строительства 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*».

Показатели плотности застройки части квартала территориальной зоны для специализированной общественной застройки согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

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

В результате проектных работ было принято решение на территории квартала, площадь которой составляет 40983 кв.м разместить два здания, в составе многофункционального спортивного комплекса.

Общая площадь наземных этажей по внешнему контуру наружных стен планируемого объекта капитального строительства составит 6542, площадь застройки объекта капитального строительства равна 3271 кв.м.

На расчетный срок реализации проекта планировки показатели плотности территориальной зоны квартала составят:

- коэффициент застройки – 0,08;
- коэффициент плотности застройки – 0,16.

Полученные показатели не превышают 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. Параметры планируемых зданий: здания многофункционального спортивного комплекса с выделенными спортивными зонами (28.1.23.3) с пристроенным сооружением крытого теннисного корта (28.1.15.5) и здания, включающего помещение, обеспечивающие спортивному сооружению - стадиону сопутствующие функции технического обслуживания и сервисов для различных клиентских групп при проведении спортивных мероприятий в составе многофункционального спортивного комплекса

Планируется размещение многофункционального спортивного комплекса, в составе:

- здание многофункционального спортивного комплекса с выделенными спортивными зонами (28.1.23.3) с пристроенным сооружением крытого теннисного корта (28.1.15.5);
- здание, включающее помещение, обеспечивающие спортивному сооружению - стадиону сопутствующие функции технического обслуживания и сервисов для различных клиентских групп при проведении спортивных мероприятий;

- поля спортивные (теннисные и др.);
- площадки спортивные (баскетбол, и (или) волейбол, и (или) волейбол гандбол);
- тренажерные площадки для детей младшего возраста;
- площадка для тренажеров;
- стадион.

Проектом планировки территории определены параметры планируемых зданий в составе многофункционального спортивного комплекса: здания многофункционального спортивного комплекса с выделенными спортивными зонами (28.1.23.3) с пристроенным сооружением крытого теннисного корта (28.1.15.5) и здания, включающего помещение, обеспечивающие спортивному сооружению -стадиону сопутствующие функции технического обслуживания и сервисов для различных клиентских групп при проведении спортивных мероприятий, с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «Отдых (рекреация)», расположенных в зоне О-1.

Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «отдых (рекреация)» устанавливаются в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга». Многофункциональный спортивный комплекс не относится к объектам местного значения и его параметры не могут быть установлены в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга». Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «отдых (рекреация)», применительно к физкультурно-оздоровительному комплексу не устанавливаются техническими регламентами. Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «отдых (рекреация)», применительно к планируемым зданиям установлены проектом планировки территории с соблюдением норм расчета установленных техническими регламентами.

Расчетный минимальный размер (площадь) ЗУ, или образуемого ЗУ, многофункционального спортивного комплекса или планируемого к размещению многофункционального спортивного комплекса, или ЗПР многофункционального спортивного комплекса допускается не менее суммы площади застройки зданий, стадиона, спортивных полей и спортивных площадок и требуемых в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадей территорий:

- автостоянок (площадь рассчитывается с учетом размещения минимального количества машино-мест (с применением пункта 6 раздела 1.1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»);

- проездов;

- иных необходимых вспомогательных объектов (ТП, ГРП, котельных и иных подобных объектов), размещенных на ЗУ или ЗП физкультурно-оздоровительно комплекса и предназначенных для обслуживания и эксплуатации только этого физкультурно-оздоровительно комплекса, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», СанПиН и техническими регламентами.

СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» установлена норма расчета автостоянок для специализированных спортивных клубов и комплексов (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.) на 3-4 единовременных посетителей - 1 машино место;

Многофункциональный спортивный комплекс планируется на 348 единовременных посетителей. Минимальное количество машино-мест из расчета- 1 машино место на 3-4 единовременных посетителей составит 87 машино-мест. Минимальное количество машино-мест необходимое к размещению в ЗП многофункциональный спортивный комплекс – 87 машино-места.

Расчетный минимальный размер (площадь) образуемого ЗУ планируемого к размещению многофункционального спортивного комплекса и ЗП многофункционального спортивного комплекса равен 40867 кв.м. Эта величина равна сумме площади застройки зданий -3271 кв.м, площади стадиона – 4604 кв.м, общей площади спортивных полей и площадок – 3495 кв.м, общей площади машино-мест и проездов к ним - 2175 кв.м и общей площади проездов, элементов озеленения и благоустройства- 27322 кв.м.

Параметры планируемого многофункционального спортивного комплекса

Таблица 1

Наименование	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне О-1					Расчетные параметры многофункционального спортивного комплекса			Параметры планируемого многофункционального спортивного комплекса				
	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	Площадь зоны планируемого размещения	Минимальное количество машино-мест	Минимальное количество машино-мест к размещению в ЗПР	Площадь зоны планируемого размещения, 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 в ЗПР
Многофункциональный спортивный комплекс*	не установлены					40867	87	87	40867	3 (от границ не смежных с красными линиями улиц и проездов)	15	2	87

* многофункциональный спортивный комплекс, в составе:

- здание многофункционального спортивного комплекса с выделенными спортивными зонами (28.1.23.3) с пристроенным сооружением крытого теннисного корта (28.1.15.5);
- здание, включающее помещение, обеспечивающие спортивному сооружению - стадиону сопутствующие функции технического обслуживания и сервисов для различных клиентских групп при проведении спортивных мероприятий;
- поля спортивные (теннисные и др.);
- тренажерные площадки для детей младшего возраста;
- площадка для тренажеров;
- площадки спортивные (баскетбол, и (или) волейбол, и (или) волейбол гандбол);
- стадион.

3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения

Характеристики планируемого многофункционального спортивного комплекса

Таблица 2

Предельная (максимальная) общая площадь застройки зданий, строений и сооружений, кв.м	Предельное (максимальное) количество этажей, ед.	Предельная (максимальная) общая площадь зданий по внешнему контуру наружных стен, кв.м	Площадь зоны планируемого размещения, кв.м
3271	2	6542	40867

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства транспортной и инженерной инфраструктур

4.1. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

Планируется строительство проездов.

Параметры планируемых проездов приняты в соответствии с Таблицей 11.6 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 3

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
проезды	40	3,0	2	50	70	600	250	1,0

4.2. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

Не планируется размещение линейных объектов и сооружений коммунальной инфраструктуры.

**II. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
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 Развитие территории планируется осуществить в одну очередь планируется строительство и проектирование многофункционального спортивного комплекса, в составе:

- здание многофункционального спортивного комплекса с выделенными спортивными зонами (28.1.23.3) с пристроенным сооружением крытого теннисного корта (28.1.15.5);

- здание, включающее помещение, обеспечивающие спортивному сооружению - стадиону сопутствующие функции технического обслуживания и сервисов для различных клиентских групп при проведении спортивных мероприятий;

- поля спортивные (теннисные и др.);

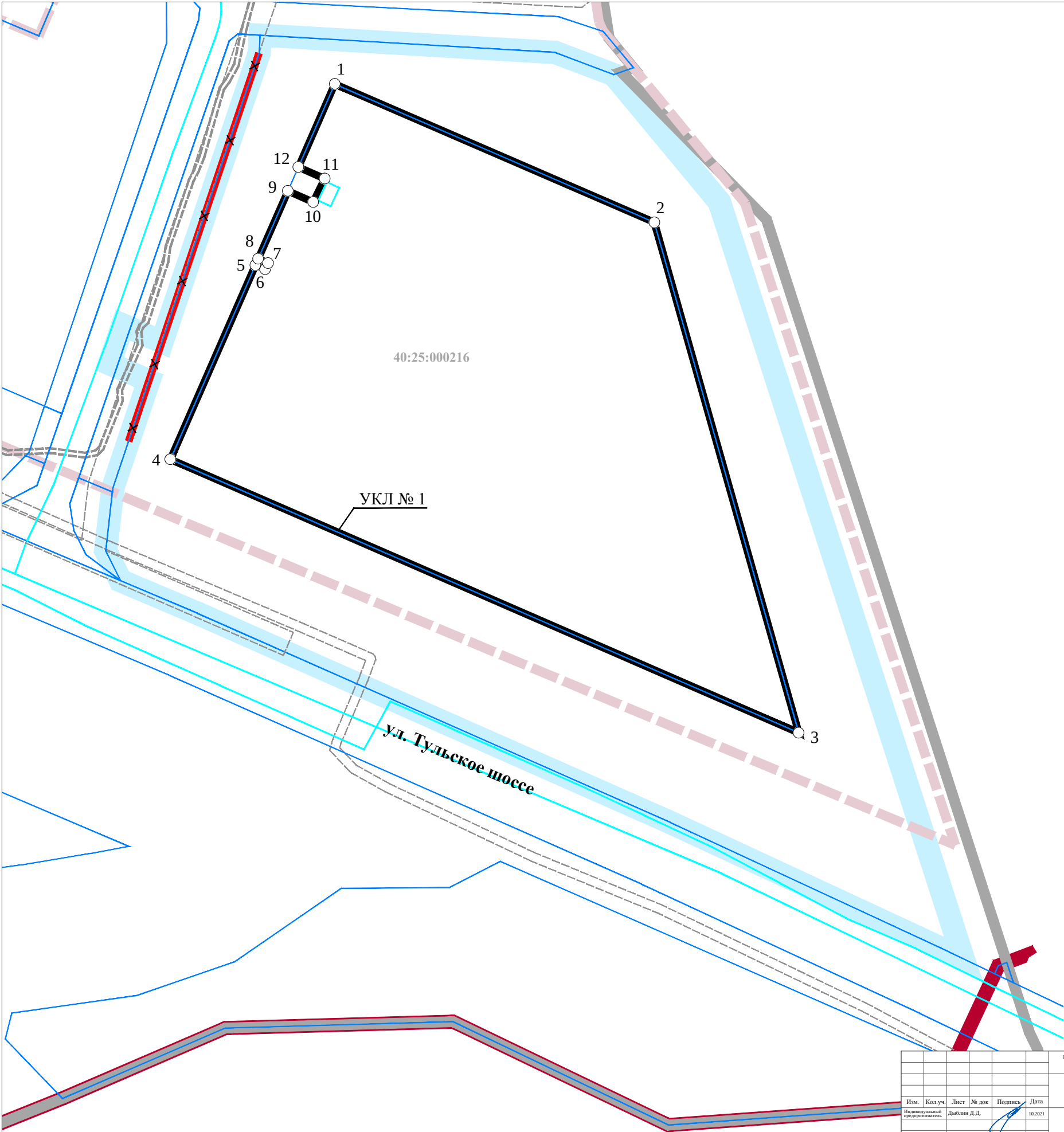
- площадки спортивные (баскетбол, и (или) волейбол, и (или) волейбол гандбол);

- тренажерные площадки для детей младшего возраста;

- площадка для тренажеров;

- стадион

и объектов коммунальной и транспортной инфраструктур необходимых для его обслуживания.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области
- 40:25: границы и номер кадастрового квартала
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы территориальной зоны

Отменяемая красная линия:



Устанавливаемые красные линии:



Характерные точки устанавливаемых красных линий:



Номера характерных точек устанавливаемых красных линий:

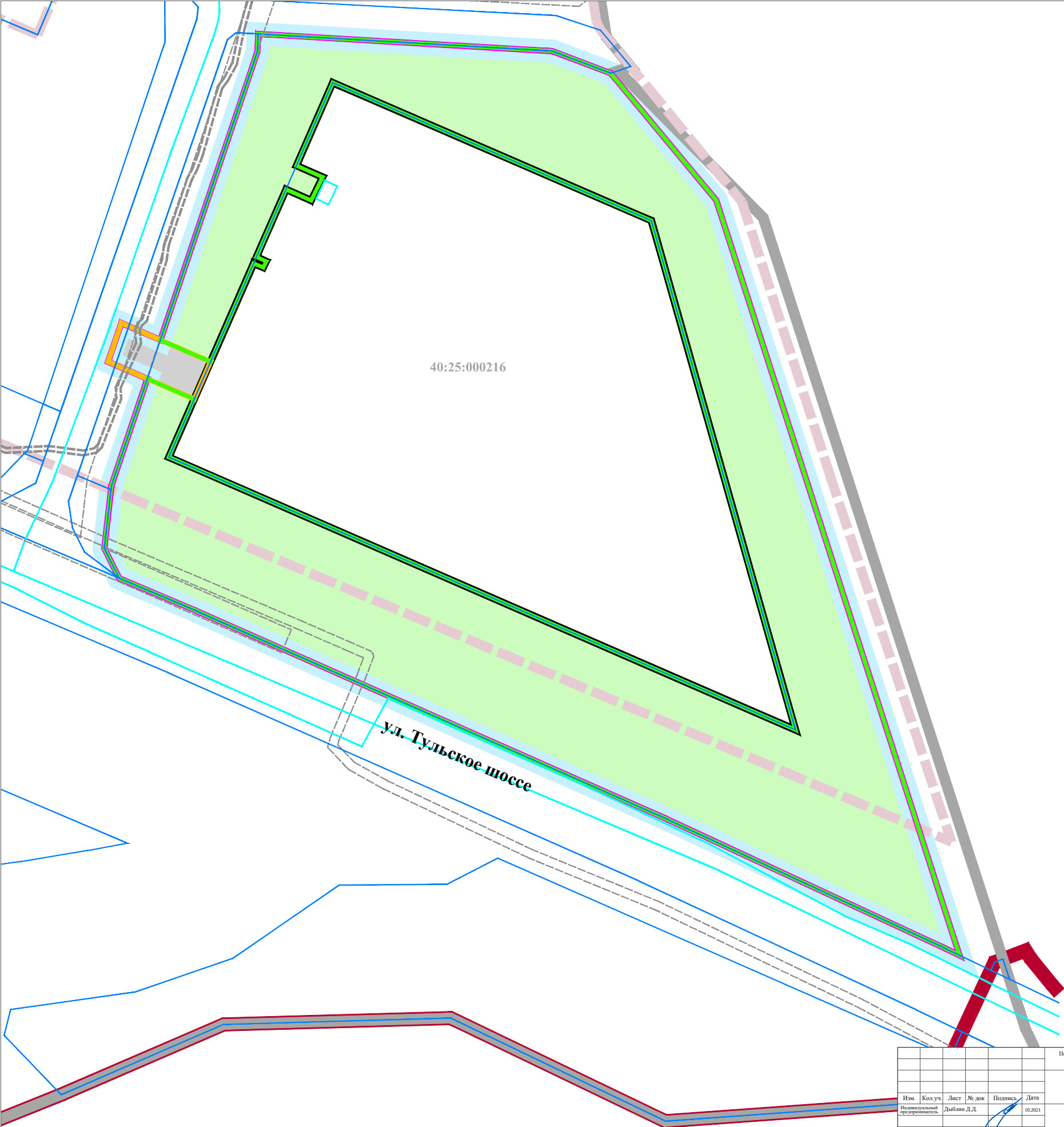


Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии № 1		
№ точки	X	Y
1	425342.70	1300331.20
2	425281.71	1300471.99
3	425056.86	1300235.54
4	425177.34	1300258.75
5	425262.84	1300296.21
6	425261.06	1300300.49
7	425263.75	1300301.82
8	425265.72	1300297.47
9	425295.57	1300310.55
10	425290.64	1300321.65
11	425300.99	1300326.75
12	425306.08	1300315.16

S=40983 кв. м

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			10.2021

Постановление Городской Управы города Калуги от 28.09.2021 № 9193-ин «О подготовке проекта планировки территории в районе СНТ «КЭМЗ-2» и Тульского шоссе»			
Проект планировки территории в районе СНТ «КЭМЗ-2» и Тульского шоссе»			
Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	3
Чертеж красных линий. Масштаб 1:1000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области
- 40:25: границы и номер кадастрового квартала
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы территориальной зоны

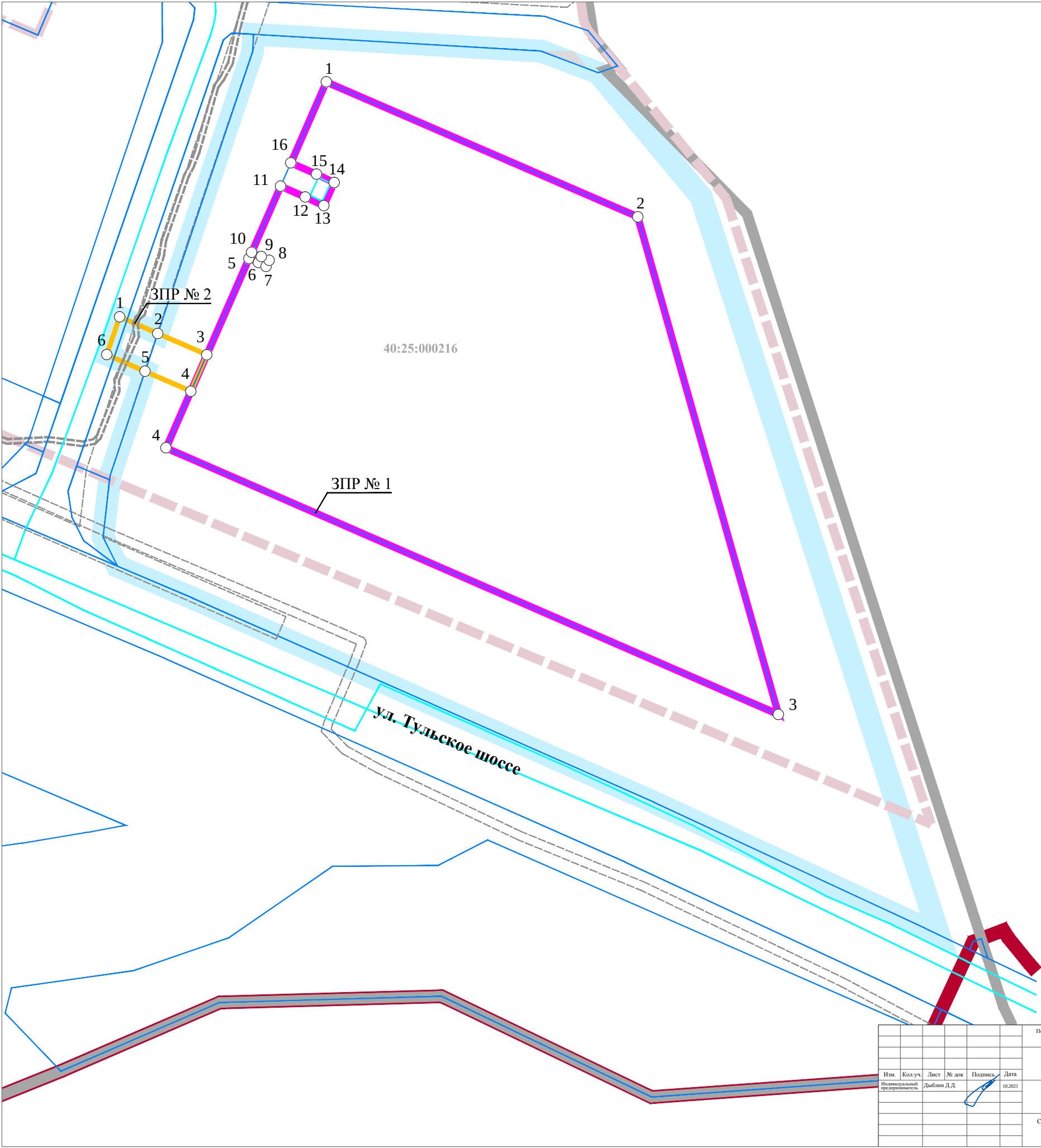
Границы существующих элементов планировочной структуры:

- улично-дорожной сети
- территории общего пользования

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

- квартала
- улично-дорожной сети

Постановление Городской Управы города Калуги от 28.09.2021 № 9193-ин «О подготовке проекта планировки территории в районе СНТ «КЭМЗ-2» и Тульского шоссе»					
Проект планировки территории в районе СНТ «КЭМЗ-2» и Тульского шоссе»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			10.2021
Основная часть проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов	
		ПП	2	3	
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000					



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта планировки
- Кадастровый план территории:
 - границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области
 - 40:25: границы и номер кадастрового квартала
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы зон с особыми условиями использования территории
 - границы территориальной зоны

- Границы зон планируемого размещения ОКС:
- многофункционального спортивного комплекса
 - второстепенного проезда

Характерные точки границ зон планируемого размещения ОКС:



Номера характерных точек границ зон планируемого размещения ОКС:

2

*ОКС - объект капитального строительства

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1

№ точки	X	Y
1	425242.70	1300331.20
2	425281.71	1300471.99
3	425056.86	1300335.54
4	425171.34	1300258.75
5	425262.84	1300296.21
6	425261.06	1300300.40
7	425259.34	1300303.99
8	425262.03	1300305.32
9	425263.75	1300301.82
10	425265.72	1300297.47
11	425285.57	1300310.55
12	425290.64	1300321.65
13	425286.76	1300330.05
14	425297.21	1300334.74
15	425300.99	1300266.75
16	425306.08	1300312.16

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 2

№ точки	X	Y
1	425236.55	1300237.79
2	425229.04	1300255.04
3	425219.40	1300277.18
4	425202.94	1300269.96
5	425211.93	1300249.28
6	425219.47	1300231.93

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Индивидуальный предприниматель,		Дыблин Д.Д.			10.2021

Постановление Городской Управы города Калуги от 28.09.2021 № 9193-ин «О подготовке проекта планировки территории в районе СНТ «КЭМЗ-2» и Тульского шоссе»

Проект планировки территории в районе СНТ «КЭМЗ-2» и Тульского шоссе»

Основная часть проекта планировки территории	Стдия	Лист	Листов
	ПП	3	3
Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Масштаб 1:1000			