

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 5/К от 23.03.2023

**Проект планировки территории
в районе улицы Фомушина
применительно к территории, ограниченной
улицей Верховой (территория земельных участков
с кадастровыми номерами 40:26:000372:15964 и
40:26:000372:15965 – 7 очередь строительства)**

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель: _____ Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2023 год

І. 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

В период подготовки проекта изменений в проект планировки территории действовали установленные ранее границы существующих элементов планировочной структуры:

- микрорайона;
- кварталов;
- улично-дорожной сети.

В период подготовки проекта изменений в проект планировки территории действовали установленные ранее границы планируемых элементов планировочной структуры:

- территории общего пользования.

Проектом планировки территории установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- части микрорайона;
- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования;
- территории, занятой линейным объектом.

Проектом планировки территории были установлены границы планируемых элементов планировочной структуры:

- части квартала

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*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (в ред. от 31.05.2022 № 434/пр) (далее - СП 42.13330.2016).

При определении параметров объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах территориальной зоны О-4. «Зона общественно-деловой и многофункционального назначения» соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные СП 42.13330.2016.

Показатели плотности застройки кварталов общественно-деловой территориальной зоны многофункциональной застройки согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

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

Проектом планировки территории установлены границы части территории одного квартала на которой планируется размещение здания автомойки.

Согласно п. 4. р. 1, Решению Городской Думы г. Калуги от 14.12.2011 № 247 (ред. от 25.11.2020) «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» максимальный показатель плотности застройки ЗУ при отсутствии расчета по показателям плотности застройки территориальных зон применительно к кварталу в составе материалов проекта планировки территории принимается равным по величине показателям плотности застройки участков территориальных зон, приведенным в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

Площадь участка территориальной зоны О-4, в границах которой планируется размещение здания автомойки составляет около 4687 кв.м. Общая площадь наземных этажей здания автомойки по внешнему контуру наружных стен составит 225 кв.м. Общая площадь застройки планируемых и сохраняемых зданий и сооружений, без учета подземных этажей – 225 кв.м.

Расчетные показатели плотности застройки участка территориальной зоны О-4, площадь которой составляет около 146656 кв.м составляют:

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

Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016.

2. Параметры застройки территории

2.1. Параметры планируемого здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)

В границах территории в районе улицы Верховой, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект планировки территории в районе улицы Фомина, планируется разместить здание (сооружение) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9).

Проектом планировки территории определены параметры планируемого здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9) и площади зоны планируемого размещения здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9) с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. от 30.11.2022 № 262) (далее – Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга») предельными (минимальных и (или) максимальных) параметрами разрешенного строительства для вида разрешенного использования «предпринимательство», расположенных в зоне О-4:

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС

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					
Предпринимательство	200	00	3*	70**	12

* Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяются для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными

линиями, при условии соблюдения сложившейся линии застройки или при обосновании в документации по планировке территории. Значение минимального отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, со стороны внешнего контура наружных стен подземных этажей во всех иных случаях - 1 м.

****Максимальный процент застройки в границах земельного участка - определяется как отношение суммарной площади, занятой под зданиями и сооружениями (учитываются внешние размеры наземной части зданий и сооружений), ко всей площади земельного участка.**

Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения здание (сооружение) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)

Таблица 2

Наименование	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь территории второстепенных проездов и озеленения, размещенных по проекту в составе ЗПР, кв.м	Расчетная площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м	Площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м
Здание (сооружение) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)	225	758	983	983

Параметры планируемого здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)

Таблица 3

Наименование	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне О-4					Параметры планируемого здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9), 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	Площадь ЗПР	Минимальный отступ от границ ЗУ, м	Максимальный процент застройки, %	Количество этажей
Здание (сооружение) мойки Автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)	200	40000	3*	70**		983	3*	25**	2

3. Характеристики планируемого здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)

Характеристики планируемого здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)

Таблица 4

Максимальное количество этажей, этажность	Максимальная площадь застройки, кв.м	Максимальная общая площадь наземных этажей здания по внешнему контуру наружных стен, кв.м	Максимальная общая площадь здания, кв.м	Количество машино-мест, размещенных в ЗПР, ед.	Площадь зоны планируемого размещения ОКС, кв.м
2	225	450	430	0	983

4. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

На территории в районе ул. Верховая планируется размещение второстепенного проезда.

Планируемые параметры проездов приняты в соответствии с таблицей 11.6 СП 42.13330.2016.

Таблица 5

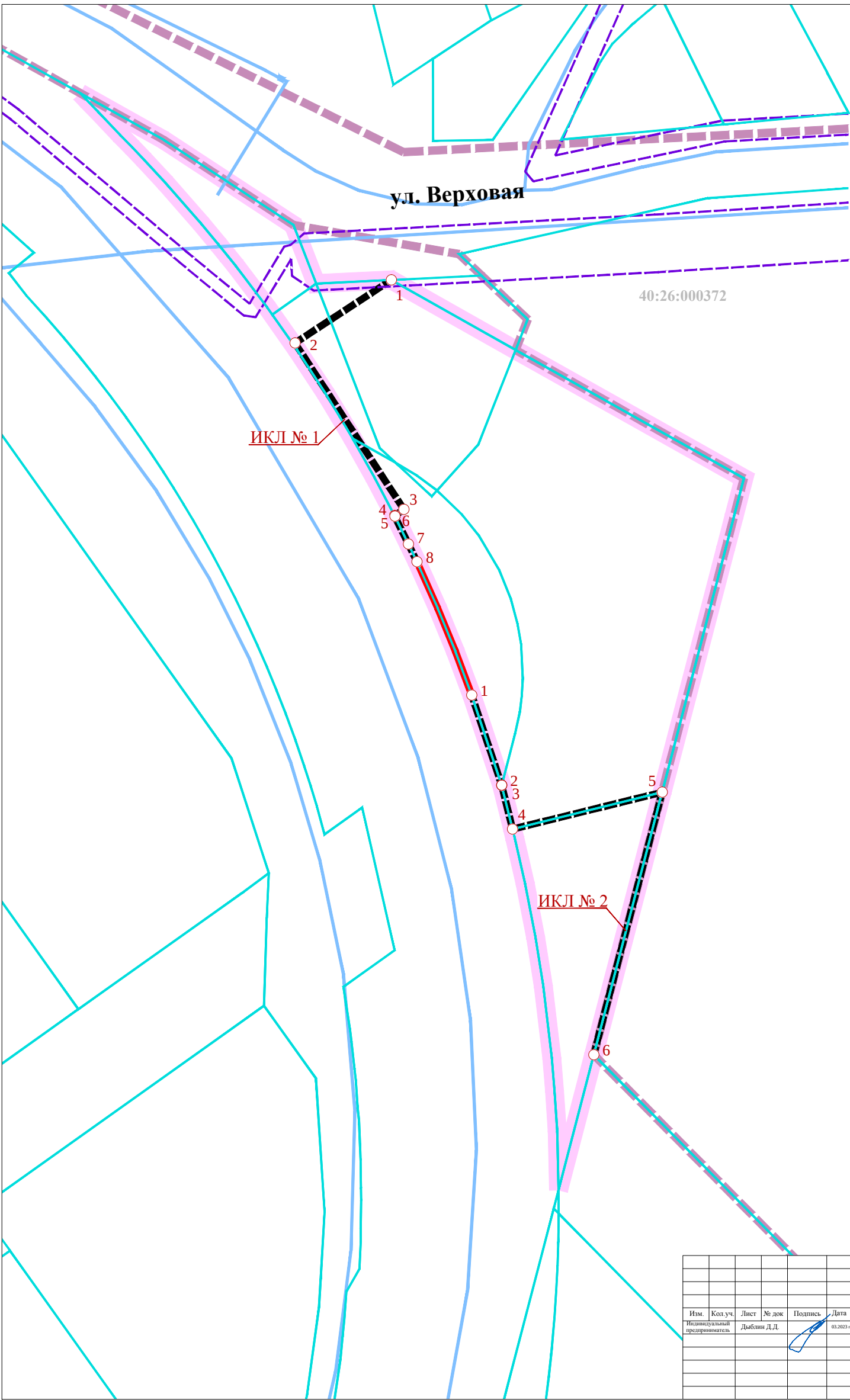
Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане без виража, м	Наибольший продольный уклон, %	Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Проезды «*»:								
- второстепенные	30	3,5	1	25	80	600	200	0,75
«*» Ширина проезда может быть увеличена до 7 м в соответствии с заданием на проектирование. При размещении на проезде мест для стоянки автомобилей в соответствии с СП 396.1325800 ширина проезда может быть назначена более 7 м и принимается в зависимости от способа расстановки автомобилей.								

5. Характеристики планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

Размещение объектов коммунальной инфраструктуры не планируется, за исключением подводящих инженерных сетей.

**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 в составе 7 этапа строительства микрорайона планируется строительство здания (строения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Существующие красные линии:



Изменяемые красные линии:



Характерные точки изменяемых красных линий:

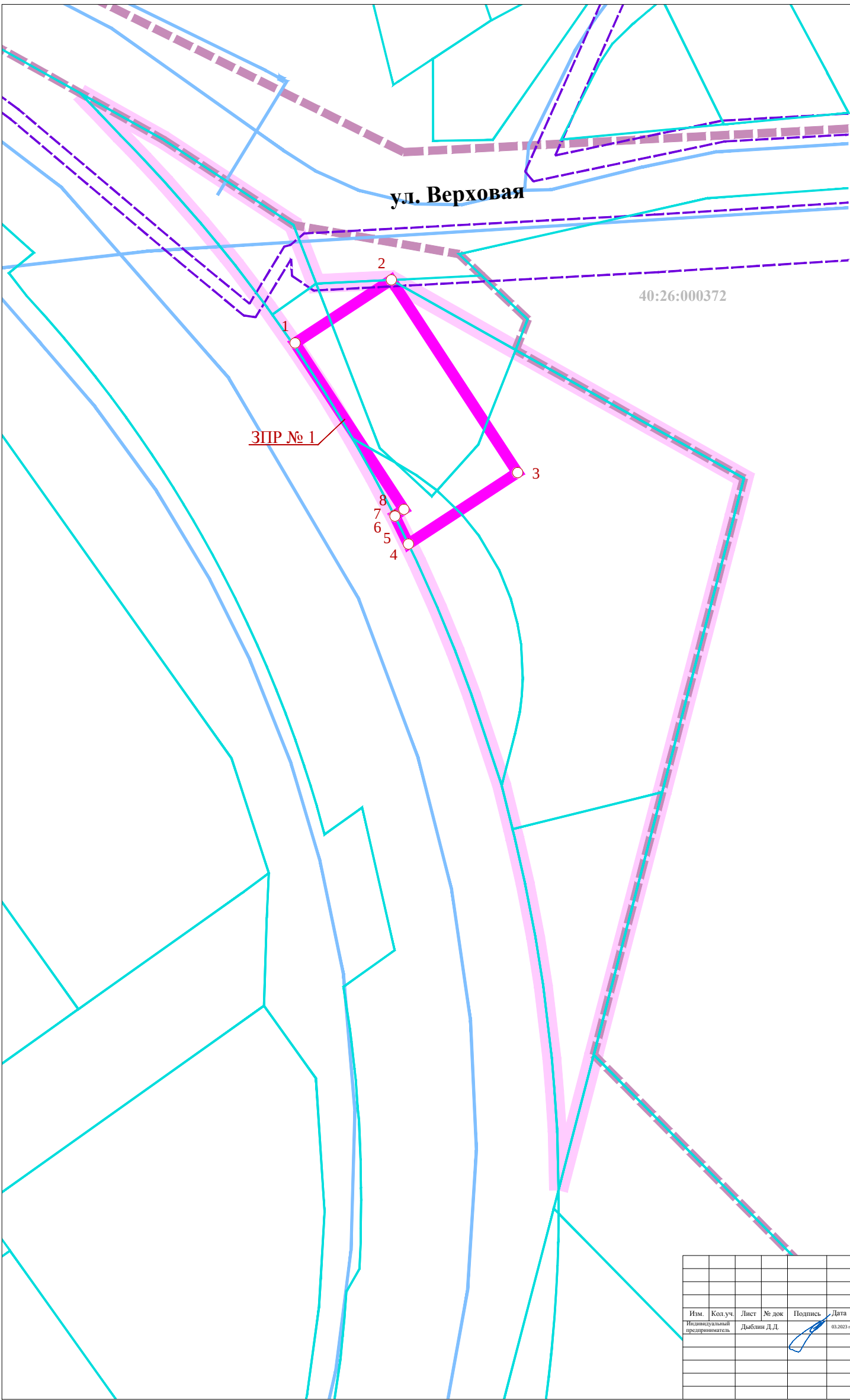


Номера характерных точек изменяемых красных линий:



Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 1		
№ точки	X	Y
1	428372.00	1295807.87
2	428359.95	1295789.46
3	428328.16	1295810.27
4	428326.98	1295808.48
5	428326.98	1295808.48
6	428326.84	1295808.55
7	428321.54	1295811.12
8	428318.12	1295812.77
Ведомость координат характерных точек изменяемой красной линии № 2		
№ точки	X	Y
1	428292.67	1295823.23
2	428273.46	1295828.95
3	428272.45	1295828.95
4	428267.08	1295831.02
5	428274.12	1295839.60
6	428223.97	1295846.54

						Проект планировки территории в районе улицы Фомушина применительно к территории, ограниченной улицей Верховой (территория земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000372:15964 и 40:26:000372:15965 - 7 очередь строительства)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			03.2023 г.		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: номер кадастрового квартала
 - границы земельных участков
 - объекты недвижимости
 - границы зон с особыми условиями использования территории
 - границы территориальных зон

Границы зоны планируемого размещения ОКС:
здания (сооружения) мойки автомобильного транспорта (код 20.1.6.9)

Характерные точки границ зоны планируемого размещения ОКС:



Номера характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС:

7

* ОКС - объект капитального строительства

Ведомость координат характерных точек границ зоны планируемого размещения ОКС № 1		
№ точки	X	Y
1	428359.95	1295789.46
2	428372	1295807.87
3	428355.18	1295831.97
4	428321.54	1295811.12
5	428326.84	1295808.55
6	428326.98	1295808.48
7	428326.98	1295808.48
8	428328.16	1295810.27
S=983 кв. м		

						Проект планировки территории в районе улицы Фомушина применительно к территории, ограниченной улицей Верховой (территория земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000372:15964 и 40:26:000372:15965 - 7 очередь строительства)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель			Дыблин Д.Д.		03.2023 г.		ПП	3	3
						Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства. Масштаб 1:500			