

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 улицами Владимира
Козлова и Верховая (5 очереди
строительства)**

**Основная часть
проекта планировки территории**

Индивидуальный предприниматель: _____ Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2023 год

1. 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:

- улично-дорожной сети.

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

- микрорайона;
- кварталов;
- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования.

Проектом планировки территории установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

- территории, занятой линейным объектом.

Проектом планировки территории были откорректированы границы элементов планировочной структуры, согласно сложившейся ситуации с изменением применительно к каждому из них наименования «планируемый» на «существующий»:

- кварталов;
- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования.

При определении параметров планируемого объекта 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).

Показатели плотности застройки кварталов территориальных зон для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

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

В границах проекта по внесению изменений в проект планировки территории (далее - ППТ) расположена часть квартала, на территории которого планируется размещение специализированный продуктовый магазин (19.3.3.2) или специализированный непродуктовый магазин (19.3.3.3), в состав этих кварталов могут входить: земельные участки с кадастровыми номерами 40:26:000372:8700, 40:26:000372:10862 и 40:26:000372:8698.

Согласно п. 4. р. 1 решения Городской Думы г. Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. от 25.11.2020) «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» максимальный показатель плотности застройки земельного участка (далее - 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 земельного участка с кадастровым номером 40:26:000372:10862 составляет 2 997 кв.м. Общая площадь наземных этажей планируемого здания специализированного продуктового магазина (19.3.3.2) или специализированного непродуктового магазина (19.3.3.3) площадь наземного этажа планируемого здания по внешнему контуру наружных стен составит 216 кв.м. Общая площадь застройки планируемого здания – 218 кв.м.

Расчетные показатели плотности застройки участка территориальной зоны Ж-4 (земельного участка с кадастровым номером 40:26:000372:10862), площадь которого составляет около 2 997 кв.м, составляют:

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

Полученные показатели не превышают показатели, установленные СП 42.13330.2016.

2. Параметры застройки территории

2.1. Параметры планируемого здания специализированного продуктового магазина (19.3.3.2) или специализированного непродуктового магазина (19.3.3.3)

Проектом планировки территории определены параметры планируемого здания специализированного продуктового магазина (19.3.3.2) или специализированного непродуктового магазина (19.3.3.3) 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») предельных (минимальных и (или) максимальных) параметров разрешенного строительства для вида разрешенного использования «предпринимательство», расположенного в зоне Ж-1:

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	10000	3*	70	4

* 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

Расчетный минимальный размер (площадь) зоны планируемого размещения здания магазина 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 (Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» площадь не регламентируется);
- машино-мест (для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) на 40–50 кв.м общей площади должно быть предусмотрено 1 машино-место согласно требованиям СП 42.13330.2016);
- 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 здания магазина

Таблица 2

Наименование	Общая площадь здания, кв.м	Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, ед.	Расчетное минимальное количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, необходимое к размещению на земельном участке, ед.	Количество машино-мест временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, ед.	Площадь территории машино-мест и проездов их обслуживающих для временного хранения индивидуального автотранспорта, размещенных по проекту на территории ЗПР, кв.м
Здание магазина	216	5	5	19	475

Расчетная минимальная площадь зоны планируемого размещения здания магазина

Таблица 3

Наименование	Максимальная площадь застройки, кв.м	Площадь территории с плиточным покрытием предназначенная для организации ярмарок, кв.м	Площадь территории площадки для погрузки и выгрузки товаров, кв.м	Площадь территории второстепенных проездов и озеленения, размещенных по проекту в составе ЗПР, кв.м	Площадь территории стоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта, кв.м	Расчетная площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м	Площадь зоны планируемого размещения, принятая проектом планировки территории, кв.м
Здание магазина	218	1015	442	847	475	2 997	2 997

Параметры планируемого здания специализированного продуктового магазина (19.3.3.2) или специализированного не продуктового магазина (19.3.3.3)

Таблица 4

Наименование	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-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 зоны планируемого размещения	Минимальный отступ от границ ЗУ, м	Максимальный процент застройки, %	Количество этажей
здание магазина	200	10000	3*	70**		2 997	3*	10**	1

* 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

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

3.1. Характеристики планируемых объектов общественно-делового назначения

Характеристики планируемого здания магазина

Таблица 5

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
1	218	216	216	19	2 997

4. Характеристики планируемых объектов транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

Проектом планировки территории планируется размещение второстепенных проездов с примыканием к улице в зоне жилой застройки с разворотной площадкой.

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

Таблица 6

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 планируется строительство здания специализированного продуктового магазина (19.3.3.2) или специализированного непродуктового магазина (19.3.3.3).



