

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
АДМИНИСТРАЦИИ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

19.04.2017

№ 21

Об утверждении проекта планировки территории в границах улиц: Базарная, Пензенская, Мичуринская, Куйбышева города Тамбова Тамбовской области

Приказом управления архитектуры администрации области от 12.10.2016 №25 «О подготовке проекта планировки в границах улиц: Базарная, Пензенская, Мичуринская, Куйбышева» Тапильской Дарье Сергеевне рекомендована подготовка проекта планировки территории в границах улиц: Базарная, Пензенская, Мичуринская, Куйбышева города Тамбова Тамбовской области.

Территория в границах улиц: Базарная, Пензенская, Мичуринская, Куйбышева города Тамбова Тамбовской области Правилами землепользования и застройки городского округа – город Тамбов, утвержденными решением Тамбовской городской Думы от 15.12.2011 №472, отнесена к зоне ОД-5 «Зона общественно-деловой застройки центральной части города».

Руководствуясь статьями 41, 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Тамбовской области от 28.12.2015 №618-3 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования городского округа – город Тамбов и органами государственной власти Тамбовской области», порядком подготовки и утверждения документации по планировке территории в границах муниципального образования городского округа – город Тамбов, утвержденным постановлением администрации области от 17.06.2016 №655 «О мерах по реализации Закона Тамбовской области от 28 декабря 2015 г. №618-3 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования городского округа – город Тамбов и органами государственной власти Тамбовской области», положением об управлении архитектуры администрации Тамбовской области, утвержденным постановлением главы администрации области от 24.06.2015 №228, результатами публичных слушаний от 02.03.2017, опубликованными на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru) подраздел «Нормативно правовые акты» и на официальном сайте управления архитектуры администрации области в информационно-

телекоммуникационной сети Интернет (<http://archit.tmbadm.ru>), подраздел «Документация по планировке территории в городском округе – город Тамбов», проведенными согласно приказа управления архитектуры администрации области от 31.01.2017 №4 «О назначении публичных слушаний по проекту планировки территории в границах улиц: Базарная, Куйбышева, К.Маркса, Пензенская города Тамбова», приказываю:

1. Утвердить проект планировки территории в границах улиц Базарная, Пензенская, Мичуринская, Куйбышева города Тамбова Тамбовской области согласно приложению №1.

2. Опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru), сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru) и официальном сайте управления в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <http://archit.tmbadm.ru>.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о.начальника управления



Т.В.Гостева

Приложение №1

УТВЕРЖДЕН
приказом управления архитектуры
администрации области

**Проект планировки территории в границах улиц:
Базарная, Пензенская, Мичуринская, Куйбышева
города Тамбова Тамбовской области**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие данные

Проект планировки территории, ограниченной улицами Базарной, Пензенской, Мичуринской и Куйбышева, выполнен на основании задания на проектирование, выданного заказчиком и в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;

- Правил землепользования и застройки городского округа – город Тамбов №472 от 15.12 2011, решения Тамбовской городской Думы №1543 от 17.04.2015 о внесении изменений в решение Тамбовской городской Думы от 15.12.2011 № 472 «О Правилах землепользования и застройки городского округа – город Тамбов»;

- СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;

- Нормативов градостроительного проектирования городского округа - город Тамбов;

- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ;

Проектная документация разработана на топографической основе в масштабе 1:1000, предоставленной заказчиком.

2. Краткая характеристика участка проектирования

Территория квартала в границах улиц Базарной, Пензенской, Мичуринской и Куйбышева расположена в центральной части г. Тамбова, в Октябрьском административном районе и поделена на три территориальные зоны: ОД-5 (зона общественно-деловой застройки центральной части города), Ж-1 (зона многоэтажной жилой застройки) и Р-2 (зона открытых пространств), согласно правилам землепользования и застройки городского округа - город Тамбов (карта градостроительного зонирования территории городского округа - город Тамбов).

Существующая застройка в территориальной зоне Ж-1 представлена тремя 14-ти этажными жилыми домами, общеобразовательной школой №5 и 3-х этажным зданием «Дом молодежи».

В территориальной зоне Р-2 располагается парк имени В.И.Мичурина с зонами отдыха для детей и взрослого населения, оборудованные малыми архитектурными формами.

Проектируемая часть территории квартала находится в территориальной зоне ОД-5. Условно разрешенный вид использования - многоквартирные жилые дома смешанного использования с квартирами на

верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов делового, культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования.

На момент проектирования участок занят малоэтажной жилой застройкой, предлагаемой к сносу.

Рельеф участка спокойный, резких колебаний и перепадов высот не имеет.

Земельный участок ограничен:

с запада – территорией торгового центра «Город»;

с севера – проезжей частью ул. Пензенской;

с востока – территорией общеобразовательной школы;

с юга – проезжей частью ул. Куйбышева.

Схема планировки территории выполнена на выкопировки из плана города в масштабе 1:500, с сечением рельефа горизонталями через 0,5м.

3. Характеристика планируемого развития территории

Основной задачей данного проекта является обоснование возможности размещения 9-ти этажного жилого дома на территории существующей застройки.

В основе архитектурно-планировочного решения проектируемого участка лежит рациональное и эффективное использование территории для создания комфортной для проживания жилой среды.

Поскольку проектируемый жилой дом располагается в квартале со сложившейся застройкой и существующей транспортно-пешеходной сетью, посадка дома выполнена с учетом существующих красных линий и существующей линии застройки.

На прилегающей к жилому дому территории предусмотрено размещение зоны отдыха для детей и взрослого населения, площадки для гостевых автостоянок на соответствующем нормам расстоянии. Однако предполагается, что для отдыха жильцов активно будет использоваться территория парка им. Мичурина, который находится на территории данного квартала. Озеленение данного участка выполняется посредством высадки деревьев лиственных пород, устройством газонов и цветников, посадки кустарников в групповой посадке и в виде живой изгороди.

На дворовой территории проектом предлагается размещение площадки для мусоросборников на соответствующем нормам расстоянии (с возможностью установки мусорных контейнеров с сортировкой мусора).

При подсчете плотности застройки проектируемого участка территории в проекте получен коэффициент плотности застройки 1,2 (мах. 1,2), коэффициент застройки - 0,2 (мах. 0,4), что не превышает нормативных показателей, согласно «Правилам землепользования и застройки городского округа - город Тамбов». Коэффициенты рассчитаны на участок, границы которого указаны в графической части проекта.

Территория рассматриваемого квартала имеет развитую сеть инженерных коммуникаций. Подключение проектируемых жилых домов выполняется от существующих городских сетей, проходящих по ул. Куйбышева и Пензенской.

4. Очередность планируемого развития территории

Строительство проектируемого жилого дома планируется в две очереди. На этапе первой очереди предлагается строительство двух подъездного 9-ти этажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения с пристроенной котельной и замена существующей трансформаторной подстанции. Для этого необходимо провести снос ветхих одноэтажных жилых домов, попадающих в зону строительства. Также на стадии первой очереди строительства вдоль ул. Куйбышева запроектирована парковка на 8 автомобилей, а со стороны ул. Куйбышева предлагается временное размещение парковочных мест на 14 автомобилей на месте размещения 9-ти этажного жилого дома второй очереди строительства. В дальнейшем на стадии второй очереди строительства после сноса одноэтажного жилого дома по ул. Пензенской высвобождается территория для переноса данной парковки и размещения автостоянки на 39 автомобилей. Также на стадии второй очереди строительства предлагается строительство одно подъездного 9-ти этажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения со сносом одноэтажного жилого дома по ул. Куйбышева, 57.

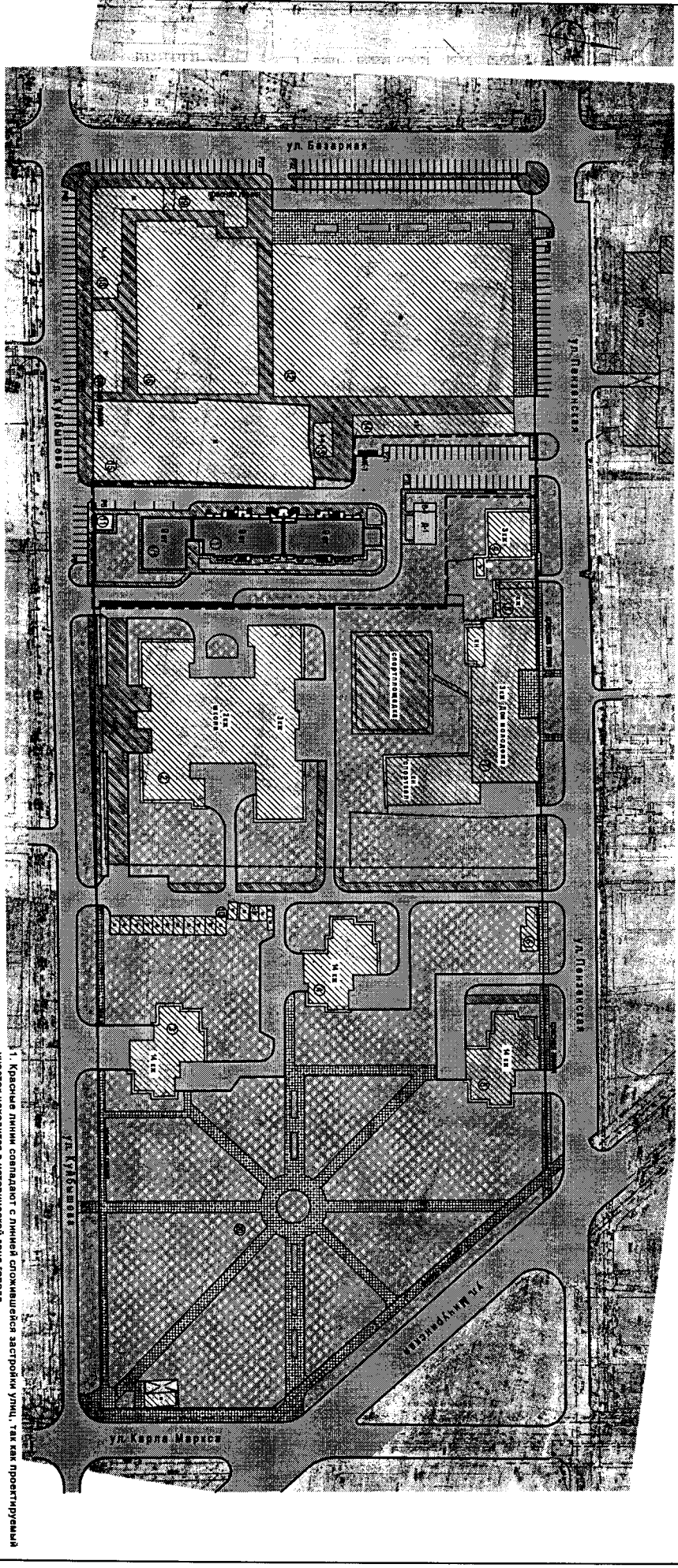
5. Техничко-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Проектируемая территория	м ²	7600,0
2	Площадь застройки	м ²	1462,0
3	Площадь всех этажей зданий и сооружений	м ²	9240,0
4	Общая площадь квартир	м ²	5698,0
5	Количество жильцов при норме обеспеченности 20м ² /чел	чел.	285
6	Коэффициент застройки		0,2
7	Коэффициент плотности застройки		1,2
8	Территория квартала	м ²	67040,0

Продолжение приложения №1

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (НАЧАЛО)			ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)		
№ п/п	Наименование здания, сооружения	Приращение	№ п/п	Наименование здания, сооружения	Приращение
1	9-ти этажный жилой дом с помещениями общественного назначения (1-я очередь строительства)	Проектир.	8	Одноэтажный жилой дом	Существ.
1/1	9-ти эт. жилой дом с пом. обществ. назначения (2-я очередь)	Проектир.	9	3-х этажный жилой дом	Существ.
2	Школа	Существ.	10	Гаражи боксового типа	Существ.
3	14-ти этажный жилой дом	Существ.	11	Трансформаторная подстанция (1-я очередь стр-ва)	Проектир.
4	14-ти этажный жилой дом	Существ.	12	Здание ТУ "Город"	Существ.
5	14-ти этажный жилой дом	Существ.	13	Здание ТУ "Город"	Существ.
6	Детское кафе	Строщи.	14-18	Торговые павильоны ТУ "Город"	Существ.
7	Дом молодежи	Существ.	19	Здание кафе	Существ.
			20	Парк им. И.В. Мичурина	Существ.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количеств
1	Проектируемая территория	м ²	7600,0
2	Площадь застройки	м ²	1482,0
3	Площадь всех этажей зданий и сооружений	м ²	9240,0
4	Общая площадь квартир	м ²	5698,0
5	Количество жилищных при норме обеспеченности 20м ² /чел	чел.	285
6	Коэффициент застройки		0,2
7	Коэффициент плотности застройки		1,2
8	Территория квартала	м ²	67040,0



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- проектируемый жилой дом
- существующие здания и сооружения
- бетонное покрытие пешеходной зоны
- озеленение
- бетонное покрытие проезжей части
- граница проектируемой территории
- красная линия
- плиточное покрытие пешеходной зоны

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

наименование	Наименование	Кол-во шт	Примечание
Д-1	Детская игровая площадка	1	Проектир.
В-1	Площадка для отдыха взрослых населения	1	Проектир.
МК-1	Площадка для мусорных контейнеров	1	Проектир.

1. Красные линии совпадают с линией сложившейся застройки улиц, так как проектируемый участок находится в исторической зоне города.

Изм.	Кол.	Лист	Удобен	Подпись	Дата	Заказчик:	Стадия	Лист	Листов
						Тамбовская Д.С.			
						Проект планировки территории в границах улиц Базарной, Пензенской, Мичуринской и Карла Маркса г. Тамбова.	П	1	
						Часть планировки территории.			ООО ДИЗАЙН-ПРОЕКТ

ПТТ