

Состав проекта планировки территории

Основная часть

- Пояснительная записка
- Графическая часть
- 1-я очередь строительства ППТ-0
- Чертеж планировки территории ППТ-1

Материалы по обоснованию

- Пояснительная записка
- Графическая часть
- Фрагмент карты планировочной структуры территории
городского округа ППТ-2
- Схема организации движения транспорта и пешеходов ППТ-3
- Схема границ территорий объектов культурного
наследия ППТ-4
- Схема местоположения существующих объектов
капитального строительства ППТ-5
- Схема вертикальной планировки территории ППТ-6

Инв. № подл.	Подп. И дата									
Инв. № подл.							ПЗ. ППТ			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				
	Исполнит	Гриднева				2016	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Н.контрол	Василенко						П	1	7
	ГАП	Василенко			4			ООО «ДИЗАЙН-ПРОЕКТ»		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие данные

Проект планировки территории, ограниченной улицами Студенечкой, Карла Маркса, Октябрьской и Носовской, выполнен на основании задания на проектирование, выданного заказчиком и в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-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;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа - город Тамбов.

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

2. Краткая характеристика участка проектирования

Участок планировочной территории расположен в центральной части г. Тамбова, в Октябрьском административном районе. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа - город Тамбов (карта градостроительного зонирования территории городского округа - город Тамбов) территория квартала поделена на две территориальные зоны: зона ОД-5 – зона общественно-деловой застройки центральной части города и зона Ж-2 – зона среднеэтажной жилой застройки (5-8 этажей, включая мансардный).

2.Краткая характеристика участка проектирования						
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	Участок планировочной территории расположен в центральной части г. Тамбова, в Октябрьском административном районе. Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа - город Тамбов (карта градостроительного зонирования территории городского округа - город Тамбов) территория квартала поделена на две территориальные зоны: зона ОД-5 – зона общественно-деловой застройки центральной части города и зона Ж-2 – зона среднеэтажной жилой застройки (5-8 этажей, включая мансардный).			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата	ПЗ. ППТ
						Лист 2

Существующая застройка в территориальной зоне ОД-5 представлена зданиями административного назначения средней этажности (4-6 этажей) и здание гостиницы в процессе строительства.

Проектируемая часть территории квартала находится в территориальной зоне Ж-2. На данной территории расположены: жилая застройка средней этажности (3-8 этажей); подземный гараж; два жилых дома по ул.Носовской 23/27 и 29, а также два жилых дома по ул. Октябрьской 23 и 25, выявленных как объекты культурного наследия регионального значения. Земельный участок планируемого размещения группы 5-ти этажных жилых домов занят малоэтажными ветхими жилыми домами и хозпостройками, подлежащими сносу.

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

3. Характеристика планируемого развития территории

Проект планировки территории в границах улиц Студенечкой, Карла Маркса, Октябрьской и Носовской выполнен с целью размещения группы жилых домов средней этажности с магазинами непродовольственных товаров на первом этаже в территориальной зоне Ж-2.

Основной задачей данного проекта является обоснование возможности размещения группы 5-ти этажных жилых домов на территории данного квартала.

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

Поскольку участок проектирования располагается в квартале со сложившейся застройкой и существующей транспортно-пешеходной сетью, посадка предлагаемых к постройке группы жилых домов выполнена с учетом существующих красных линий и существующей линии застройки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
	1	

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	ПЗ. ППТ	Лист
							3

На внутри дворовой территории предусматривается размещение зоны отдыха для детей и взрослого населения, площадки для гостевых автостоянок.

Озеленение данного участка выполняется посредством высадки деревьев лиственных пород, устройством газонов и цветников, посадки кустарников в групповой посадке и в виде живой изгороди.

Площадка под мусорные контейнеры предусмотрена на внутри дворовой территории на соответствующем расстоянии от окон жилых домов. Мусор сортируется и устанавливаются специальные контейнеры для каждого вида мусора отдельно.

При подсчете плотности застройки проектируемого участка территории в проекте получен коэффициент плотности застройки 0,8 (мах. 0,8), коэффициент застройки - 0,22 (мах. 0,4), что не превышает нормативных показателей, согласно "Правилам землепользования и застройки городского округа - город Тамбов". Коэффициенты рассчитаны на проектируемую территорию, границы которой 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. Носовской и Октябрьской.

4. Очередность планируемого развития территории

Строительство проектируемой жилой группы планируется в две очереди. На этапе первой очереди предлагается строительство двух 5-ти этажных многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения. Для этого необходимо провести снос ветхих одноэтажных жилых домов, попадающих в зону строительства по адресу Носовская 25 и 27.

На этапе второй очереди предлагается строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома по ул. Октябрьской 21 со сносом ветхого жилья попадающего в зону строительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
	1	

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	ПЗ. ППТ	Лист
							4

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь проектируемой территории	м ²	5503,0
2	Площадь застройки	м ²	1216,00
3	Площадь всех этажей зданий и сооружений	м ²	4424,0
4	Коэффициент застройки		0,22
5	Коэффициент плотности застройки		0,8
6	Общая площадь квартир проектир. жилых домов	м ²	3128,0
7	Норма обеспеченности общей площадью квартир	м ² /чел.	20,0
8	Количество жильцов	чел.	157
9	Территория квартала	м ²	42516,0

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							ПЗ. ППТ	Лист
										5
			1							
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата					Формат А4

Копировал:

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Определение границ зон планируемого размещения

Проектируемая территория находится в территориальной зоне Ж-2 в квартале в границах улиц Студенечкой, Карла Маркса, Октябрьской и Носовской и расположена в центральной части г. Тамбова. Границы зоны планируемого размещения группы многоэтажных многоквартирных жилых домов определены с учетом кадастровых планов существующей застройки квартала.

2. Соответствие планируемых параметров, местоположения и назначения объектов

Сложившаяся инфраструктура района полностью обеспечивает жителей размещаемых жилых домов необходимыми объектами социального, спортивного и торгового назначения, находящимися на нормируемом расстоянии в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и Нормативов градостроительного проектирования городского округа - г.Тамбов.

Лицей №29 находится в радиусе 450м от проектируемой жилой застройки. Детский сад "Улыбка" находится в радиусе 400 метров. Поликлиника №1 – в радиусе 600м. Стадион «Спартак» располагается на расстоянии 300 метров. Предприятия торговли («Магнит», «Пятерочка») находятся на расстоянии 300 и 150 метров соответственно. ТЦ «Акварель» - на расстоянии 450метров. Центральный рынок – в радиусе 200м. Городской парк культуры и отдыха находится в радиусе 600 м от проектируемой жилой застройки.

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта – не более 350 метров.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
										6
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	ПЗ. ППТ				

3. Транспорт и улично-дорожная сеть

Движение транспорта осуществляется по существующей сети улиц по периметру квартала. Доступ транспорта к проектируемым зданиям организован с ул. Носовской и ул. Октябрьской.

Въезд на дворовую территорию осуществляется по проектируемым проездам шириной 6,0 метров. Проезды проектируются в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности /Федеральный закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ.

Проектируемые проезды и тротуары имеют твердое покрытие.

Основной доступ пешеходов осуществляется по существующим и проектируемым пешеходным тротуарам.

4. Вертикальная планировка

Принятая проектом схема вертикальной планировки имеет целью дать принципиальное решение отвода поверхностных вод с планируемой территории. Вертикальная планировка предусматривает максимальное сохранение существующего рельефа с использованием его особенностей. Отвод поверхностных вод от проектируемых зданий осуществляется по проектируемым проездам по направлению естественного уклона открытым способом с выпуском на существующую проезжую часть.

Планировочные отметки приняты из расчета минимальных земляных работ по срезке и насыпи грунта.

Продольные уклоны проектируемого проезда соответствуют требованиям СП42.13330.2011 и нормативов градостроительного проектирования городского округа – город Тамбов. Дорожные бордюры укладываются с возвышением над проезжей частью 0.15 м.

Вертикальная привязка выполняется от городской системы реперов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист	
			1							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата	ПЗ. ППТ				7

5. Расчет автостоянок

Расчет необходимого количества парковок выполнен в соответствии с требованиями нормативно-технической документации:

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа - г.Тамбов, утвержденными решением Тамбовской городской думы от 30.07.2008.

Общая площадь квартир проектируемых жилых домов - 3128,0 кв.м. При норме обеспеченности 20 кв.м. на человека в этих домах будут проживать 157 человек.

При норме 0,8 кв. м. на одного человека (п.3.2.15, табл.1) площадь автостоянки составит: $0,8 \text{ м}^2 \times 157 = 125,6 \text{ м}^2$

На одно машино-место требуется 12,5 кв.м.

Следовательно, требуемое количество машино-мест определяем следующим расчетом $125,6 \text{ м}^2 / 12,5 \text{ м}^2 = 10 \text{ маш/мест.}$

Количество парковочных мест для магазинов непродовольственных товаров будет определено при их проектировании.

Размещение автостоянок предусматривается на дворовой территории на 38 машино-мест и 5 машино-мест вдоль ул. Носовской. Общая вместимость проектируемых автостоянок – 43 автомобиля.

6. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечение пожарной безопасности

Согласно ст. 42 и приложения 4 (карта градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории по природным и техногенным условиям) к «Правилам землепользования и застройки городского округа – город Тамбов», территория рассматриваемого участка не относится к территориям с особыми условиями использования по природным и техногенным условиям.

В качестве основных мероприятий по предотвращению распространения пожара, как следствия аварийных ситуаций, проектом предусмотрено размещение жилых домов с соблюдением установленных противопожарных

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист	
										8
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	ПЗ. ППТ				

расстояний и устройство противопожарных проездов для подъезда пожарной техники.

Пожарная безопасность здания обеспечивается выполнением требований нормативных документов при проектировании и строительстве жилых домов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						
			1					
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	ПЗ. ППТ		Лист
								9