РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

”АС – нова”

Член СРО А "МОПО"

Заказчик: ООО «СтарстройПлюс»

Планировка территории в границах улиц: Ленинградская, Советская, Кронштадтская, Карла Маркса в г. Тамбове

Документация по планировке территории

Том 1

Часть 1. Проект планировки территории.

Утверждаемая часть

29-18-ППТ

Тамбов 2019г

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

”АС – нова”

Член СРО А "МОПО"

Заказчик: ООО «СтарстройПлюс»

Утвержден

_____
(наименование документа утверждения,включая наименования органов государственной власти

_____
или органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении)

от _____ №_____

Планировка территории в границах улиц: Ленинградская, Советская, Кронштадтская, Карла Маркса в г. Тамбове

Документация по планировке территории

Том 1

Часть 1. Проект планировки территории.

Утверждаемая часть

29-18-ППТ

Генеральный директор С.А. Попов

Тамбов 2019г

Содержание

№ п/п	Наименование	Номер стр.	Примечание
	Титульный лист		
29-18 - С	**Содержание**	2	
29-18-СД	**Состав документации по планировке территории**	3	
	Приказ Управления градостроительства и архитектуры Тамбовской области № 43-0 от 08.02.2019г	4	
	Задание на разработку документации по планировке территории	6	
	Задание на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории	8	
	ТУ холодного водоснабжения и водоотведения № 5/45 от 01.03.2018г., № 12/97 от 22.07.2018г., № 13/67 от 09.04.2018г., выданные АО "Тамбовские коммунальные системы"	9	
	ТУ для присоединения к электрическим сетям № 91 от 06.03.2018г., № 136 от 28.03.2018г., выданные АО "Объединенные региональные электрические сети Тамбова"	15	
	ТУ для присоединения к электрическим сетям № 698 от 21.12.2015г., выданные АО "ТКС "Электрические сети"	19	
	ТУ подключения к сети газораспределения № 14/6аз от 27.02.2018г., № 124/6аз от 30.08.2018г., выданные ОАО "Газпром газораспределение Тамбов"	21	
	Пояснительная записка		
29-18-ПЗ	Положение о размещении элемента планировочной структуры	25	
	Цели и задачи проекта планировки	26	
	Характеристика планируемой территории	27	
	Графическая часть		
29-18 - ППТ	1. Схема планировочной организации земельного участка	29	
	2. Схема доступности жилой группы объектов культурного, общественного и торгового назначения	30	

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разраб.		Архипова А.А.			26.02.19
ГАП		Гаврилов А.Т.			

29-18 - С

Содержание

стадия	лист	листов
П	1	2

ООО АС НОВА

№ п/п	Наименование
	Часть 1. Проект планировки территории. Утверждаемая часть
Том 1	Проект планировки территории. Утверждаемая часть. Текстовая часть. Графическая часть.
	Часть 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
Том 2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Текстовая часть. Графическая часть.

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата

29-18 - СД

Разраб.	Архипова А.А.		26.02.19
ГАП	Гаврилов А.Т.		

Состав документации по планировке территории

стадия	лист	листов
П	1	1

ООО АС НОВА

Положение о размещении элемента планировочной структуры

Проект планировки территории в границах улиц: Ленинградская, Советская, Кронштадтская, Карла Маркса в г. Тамбове разработан ООО «АС-нова» (договор № 29-18) на основании Приказа Управления градостроительства и архитектуры Тамбовской области № 43-0 от 08.02.2019г.; Задания на разработку документации по планировке территории, и следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования городского округа - город Тамбов (Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа - город Тамбов, прил. №3, утверждены постановлением администрации области от 28.09.2017 №943).

2. Генерального плана муниципального образования городского округа - город Тамбов (утверждены постановлением администрации Тамбовской области от 17.07.2017 №678).

3. Сведения об инженерно-геодезических изысканиях, выполненных ООО "ЕАРХ-ПРОЕКТ".

4. ТУ холодного водоснабжения и водоотведения № 5/45 от 01.03.2018г., № 12/97 от 22.07.2018г., № 13/67 от 09.04.2018г., выданные АО "Тамбовские коммунальные системы".

5. ТУ для присоединения к электрическим сетям № 91 от 06.03.2018г., № 136 от 28.03.2018г., выданные АО "Объединенные региональные электрические сети Тамбова".

6. ТУ для присоединения к электрическим сетям № 698 от 21.12.2015г., выданные АО "ТКС "Электрические сети".

7. ТУ подключения к сети газораспределения № 14/6аз от 27.02.2018г., № 124/6аз от 30.08.2018г., выданные ОАО "Газпром газораспределение Тамбов".

Выполнение инженерно-метереологических изысканий, считаем нецелесообразным, в связи с тем, что участок проектирования является частью застроенной городской территории.

Заказчиком Проекта планировки территории является ООО «СтарстройПлюс».

Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:1000 на бумажном носителе.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории состоит из основной утверждаемой части, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Графические материалы представляются генеральной подрядной организацией ООО «АС-нова» на электронных носителях в формате ArchiCAD и PDF. Пояснительная записка и прочие текстовые материалы в составе проекта - в форматах Microsoft Office и PDF.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией РФ и Тамбовской области:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.)
2. Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 г.)
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 19.12.2016 г. № 445-ФЗ «О внесении изменений в статьи 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации"
5. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
6. Нормативы градостроительного проектирования городского округа - город Тамбов, утвержденные решением Тамбовской городской Думы от 26.04.2017 г. № 571.
7. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа — город Тамбов, утвержденные постановлением администрации области от 28.09.2017г. №943.
8. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Цели и задачи проекта планировки

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки территории в границах улиц: Советской, Кронштадтской, Карла Маркса, Ленинградской города Тамбова для размещения на квартальной территории объектов капитального строительства: 2-этажных зданий общественных некоммерческих организаций; 2-7-этажных жилых домов секционного типа; подземных парковок; объектов инженерной инфраструктуры (ГРПШ, трансформаторных подстанций и т.п.); а также элементов комплексного благоустройства. В связи, с чем выполнено:

* выявление территории, занятой элементом планировочной структуры (кварталом);

* установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

* определение вида разрешенного использования образуемых земельных участков;

* уточнение предельных параметров объектов капитального строительства (этажность жилых домов, общая площадь квартир, площадь общественных помещений);

* определение характеристик и очередности планируемого развития территории (коэффициент плотности застройки, коэффициент застройки, плотность населения).

* анализ обеспечения условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков инженерной инфраструктурой;

* обеспечение территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения;

* обеспечение прав лиц, являющихся правообладателями земельных участков, прилегающих к участкам проектирования.

Характеристика планируемой территории

Земельный участок под проектирование расположен в южной части г. Тамбова, в Ленинском административном районе, в зоне Ж-3.1 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами), согласно карте территориальных зон Муниципального образования городского округа - город Тамбов (по данным сайта Управления градостроительства и архитектуры Тамбовской области на 26.02.19г).

На сегодняшний день основную часть территории занимает ветхий жилищный фонд, состоящий из малоэтажных жилых домов. Также на участке ведется строительство 2-х жилых домов: 7-этажного жилого дома по ул. К.Маркса, 103 и 4-6-этажного жилого дома по ул. Кронштадтская, 13.

Рельеф местности на отведённом участке спокойный.

Земельный участок ограничен:

- с севера - проезжей частью ул. Ленинградской;
- с востока - проезжей частью ул. Советской;
- с юга - проезжей частью ул. Кронштадтской;
- с запада - проезжей частью ул. Карла Маркса.

Проектом планировки территории в границах улиц: Советской, Кронштадтской, Карла Маркса, Ленинградской города Тамбова предлагается размещение на участке: пяти 5-этажных жилых домов (двух из них с общественными помещениями на первом этаже); 4-этажного жилого дома с одноэтажной пристройкой; двух 2-этажных жилых домов; трех 2-этажных общественных зданий (благотворительных организаций, клубов по интересам); трех подземных парковок; четырех трансформаторных подстанций.

Также проектом предусмотрена сохранность существующих на проектируемой территории объектов культурного наследия регионального значения "Дом Нарышкиной" (ул.Советская/ Кронштадтская, 80/11), "Дом А.М. Севостьянова" (ул.Кронштадтская, 15), "Доходный дом П.С. Яковлева" (ул.Советская, 88).

Сложившаяся инфраструктура микрорайона обеспечивает жителей размещаемых, согласно проекту планировки, жилых домов необходимыми объектами социального, спортивного и торгового назначения, находящимися на нормируемом расстоянии.

Торговый центр "Авангард", ТРЦ "Рио", "Центральный рынок" находятся на расстоянии 200м, 970м и 1,2 км от проектируемой жилой застройки. Учебный корпус ТГТУ расположен на расстоянии 270 метров, Тамбовский колледж искусств - 470 метров, учебный корпус ТГУ - 970 метров. Лицей №21, гимназия №12 (корпус 1 и 2), лицей №6 и гимназия №7, детская художественная школа №1 находятся на расстоянии 310, 780-1000, 730, 720 метров соответственно. Детские сады "Ивушка" и "Березка", "Ягодка" находятся на расстоянии 680,0 и 750,0 метров соответственно.

В радиусе 1,1 км размещается Тамбовская городская больница № 4. Дом-музей В.Г. Чичерина и Тамбовский драматический театр располагаются в радиусе 100 и 800 метров от проектируемой территории. Спортивная школа №3 находится на расстоянии 780 метров. "Парк Сочи", "Сквер Зои Космодемьянской" и "Сквер им. В.С. Петрова" расположены в радиусе 270-800 метров от жилой застройки. Библиотека им. Пушкина и детская областная библиотека находятся на расстоянии 200 и 800 метров. Тамбовский костел, Покровский собор и Казанский монастырь расположены в радиусе 200-600 метров от проектируемой застройки.

Технико-экономические показатели

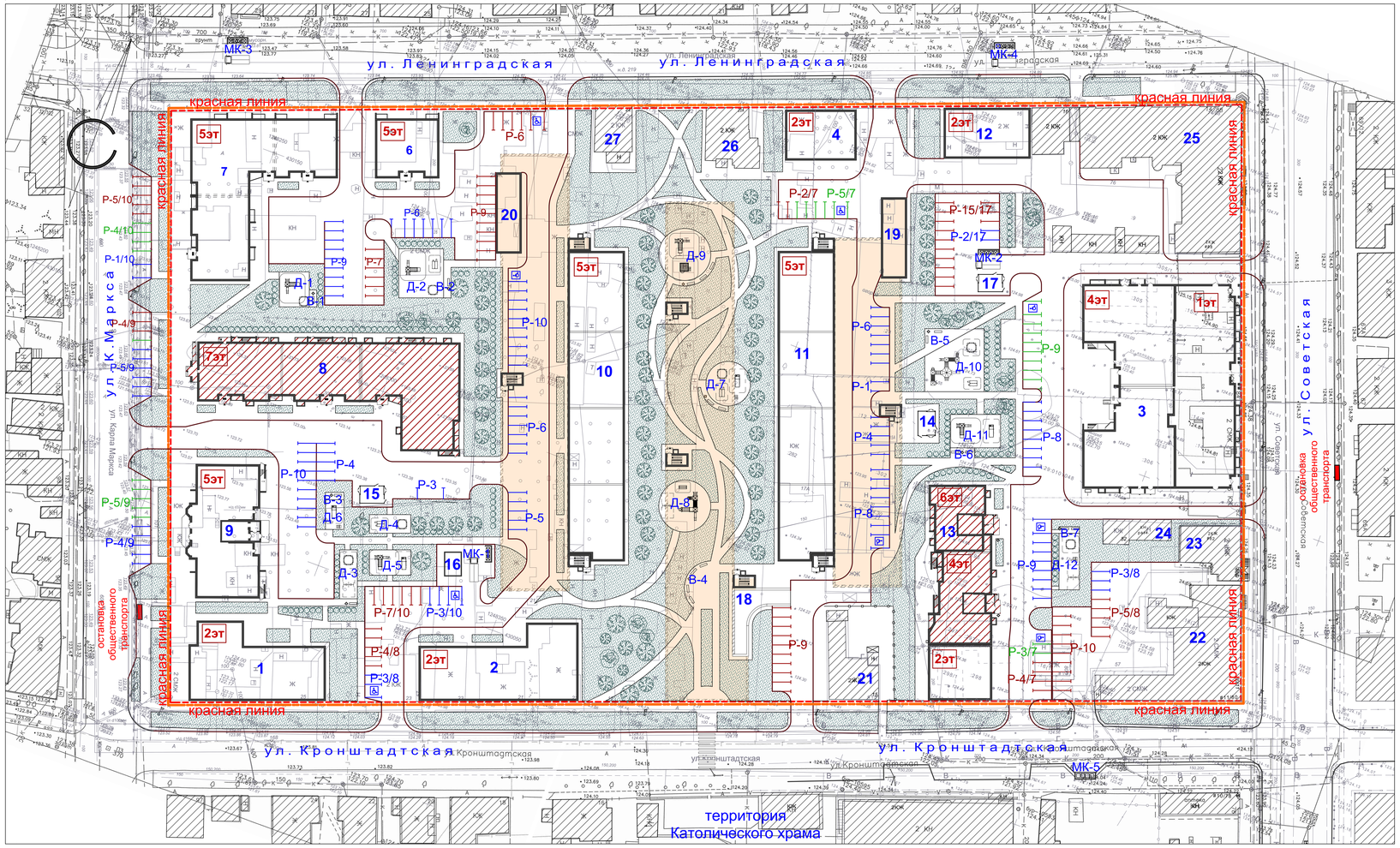
№	Наименование	Единица измерения	Расчетное значение	Допустимое значение
1	**ТЕРРИТОРИЯ (ЗОНА Ж-3.1)**			
1.1	Расчетная площадь территории для определения показателей*	кв.м	46 050,0	
2	**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**			
2.1	Общая площадь квартир, в т.ч.	кв.м.	30 200,0	
2.2	Общая площадь квартир (проектируемая часть)	кв.м.	19 500,0	
2.3	Общая площадь квартир (строящаяся часть)	кв.м.	8 380,0	
2.4	Общая площадь квартир (существующая часть)	кв.м.	2 320,0	
2.5	Население, в т.ч.	чел.	1 120	
2.6	Население (проектируемая и строящаяся часть)	чел.	1 035	
2.7	Плотность населения	чел./га	243	450
2.8	Площадь всех этажей наземной части зданий*	кв.м.	50 800,0	
2.9	Площадь, занятая под зданиями	кв.м.	14 300,0	
2.10	Коэффициент плотности застройки		1,10	1,2
2.11	Коэффициент застройки		0,31	0,40
3	**ОБЩЕСТВЕННАЯ ЧАСТЬ**			
3.1	Площадь общественных помещений, в т.ч.	кв.м.	3 207,0	
3.2	Площадь общественных помещений (проектируемая часть)	кв.м.	3 120,0	
3.3	Площадь общественных помещений (строящаяся часть)	кв.м.	87,0	
4	**ПАРКОВКИ**		523	520
4.1	Количество парковочных мест для жилой группы (для временного хранения)	маш/мест	108	108
4.2	Количество парковочных мест для жилой группы (для постоянного хранения)	маш/мест	388	388
4.3	Количество парковочных мест для общественных помещений	маш/мест	27	24-34

Примечание:

* Границей территории, принятой в расчетах по определению показателей плотности застройки являются краные линии (согласно СП 42.13330.2011, прил. Г, табл. Г.1, прим.3)

Площадь этажей определяется по внешним размерам здания.

Схема планировочной организации земельного участка, М 1:1000



Технико-экономические показатели

№	Наименование	Единица измерения	Расчетное значение	Допустимое значение
1	**ТЕРРИТОРИЯ (ЗОНА Ж-3.1)**			
1.1	Расчетная площадь территории для определения показателей*	кв.м	46 050,0	
2	**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**			
2.1	Общая площадь квартир, в т.ч.	кв.м.	30 200,0	
2.2	Общая площадь квартир (проектируемая часть)	кв.м.	19 500,0	
2.3	Общая площадь квартир (строящаяся часть)	кв.м.	8 380,0	
2.4	Общая площадь квартир (существующая часть)	кв.м.	2 320,0	
2.5	Население, в т.ч.	чел.	1 120	
2.6	Население (проектируемая и строящаяся часть)	чел.	1 035	
2.7	Плотность населения	чел./га	243	450
2.8	Площадь всех этажей наземной части зданий*	кв.м.	50 800,0	
2.9	Площадь, занятая под зданиями	кв.м.	14 300,0	
2.10	Коэффициент плотности застройки		1,10	1,2
2.11	Коэффициент застройки		0,31	0,40
3	**ОБЩЕСТВЕННАЯ ЧАСТЬ**			
3.1	Площадь общественных помещений, в т.ч.	кв.м.	3 207,0	
3.2	Площадь общественных помещений (проектируемая часть)	кв.м.	3 120,0	
3.3	Площадь общественных помещений (строящаяся часть)	кв.м.	87,0	
4	**ПАРКОВКИ**		523	520
4.1	Количество парковочных мест для жилой группы (для временного хранения)	маш/мест	108	108
4.2	Количество парковочных мест для жилой группы (для постоянного хранения)	маш/мест	388	388
4.3	Количество парковочных мест для общественных помещений	маш/мест	27	24-34

Примечание:

* Границей территории, принятой в расчетах по определению показателей плотности застройки являются краные линии (согласно СП 42.13330.2011, прил. Г, табл. Г.1, прим.3)

Площадь этажей определяется по внешним размерам здания.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- проектируемые здания - жилые дома
- проектируемые здания - здания общественного назначения
- проектируемые здания - ТП
- строящиеся здания - жилые дома
- КК — существующее здание
- Р — гостевые автостоянки для общественной части
- Р — автостоянки для временного хранения автомобилей (для жителей жилых домов)
- Р — автостоянки для постоянного хранения автомобилей (для жителей жилых домов)
- МК-1 — мусорные контейнеры объемом 0,75м³ (проектируемые)
- граница территории, принятой в расчетах по определению показателей плотности застройки, определяется по красным линиям (Зона Ж-3.1)
- красная линия (по существующей линии застройки)

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Количество квартир	Площадь, м² общая нормируемая квартир	Площадь, м² застройки здания	Площадь, м² общая нормируемая здания	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	-----	960,0	685,0	-----	2 очередь строительства
2	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	-----	1015,0	725,0	-----	2 очередь строительства
3	Многоквартирный жилой дом с одноэтажной пристройкой (проектируемый)	-----	2832,0	2071,0	-----	1 очередь строительства
4	Общественное здание (проектируемое)	-----	-----	263,0	-----	3 очередь строительства
6	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	-----	1155,0	353,0	-----	2 очередь строительства
7	Многоквартирный жилой дом с общественными помещениями на первом этаже (проектируемый)	-----	1018,0	362,0	-----	1 очередь строительства
8	Многоквартирный жилой дом по ул. Карла Маркса, 103 (стадия строительства)	-----	6312,0	1315,0	-----	-----
9	Многоквартирный жилой дом с общественными помещениями на первом этаже (проектируемый)	-----	1650,0	605,0	-----	1 очередь строительства
10	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	-----	4450,0	1273,0	-----	2 очередь строительства
11	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	-----	4450,0	1273,0	-----	3 очередь строительства
12	Общественное здание (проектируемое)	-----	-----	320,0	-----	3 очередь строительства
13	Многоквартирный жилой дом с пристройкой по ул. Кронштадтская, 13 (стадия строительства)	-----	2068,0	892,0	-----	-----
14	Трансформаторная подстанция (проектируемая)	-----	-----	32,0	-----	3 очередь строительства
15	Трансформаторная подстанция (проектируемая)	-----	-----	32,0	-----	1 очередь строительства
16	Трансформаторная подстанция (проектируемая)	-----	-----	32,0	-----	1 очередь строительства
17	Трансформаторная подстанция (проектируемая)	-----	-----	32,0	-----	1 очередь строительства
18	2-х уровневая подземная парковка на 170 маш/мест (проектируемая)	-----	-----	88,0	-----	4 очередь строительства
19	Подземная парковка на 60 маш/мест (проектируемая)	-----	-----	233,0	-----	3 очередь строительства
20	Подземная парковка на 70 маш/мест (проектируемая)	-----	-----	233,0	-----	2 очередь строительства
21	Дом А. М. Севостьянова по ул. Кронштадтская, 15 (существует)	-----	-----	217,0	-----	-----
22	Дом Нарышкиных по ул. Советская, 80 (существует)	-----	-----	735,0	-----	-----
23	Многоквартирный жилой дом по ул. Советская, 80Б (существует)	-----	-----	201,0	-----	-----
24	Жилой дом по ул. Советская, 82 (существует)	-----	-----	111,0	-----	-----
25	Доходный дом П.С.Яковлева по ул. Советская, 88 (существует)	-----	-----	1227,0	-----	-----
26	Многоквартирный жилой дом по ул. Ленинградская, 20А (существует)	-----	-----	196,0	-----	-----
27	Многоквартирный жилой дом по ул. Ленинградская, 22 (существует)	-----	-----	142,0	-----	-----

Экспликация площадок

№ на плане	Наименование здания, сооружения	Количество	Примечание
Р	Гостевая стоянка	30	Проектир.
Д	Игровая площадка для детей	12	Проектир.
В	Площадка для отдыха взрослых	7	Проектир.
МК	Площадка для мусорных контейнеров	2/3	Проектир./ реорганизация

1. Данный лист разработан на основании задания на проектирование и материалов топосъемки М 1:500, предоставленной заказчиком.

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Архипова А.А.			26.02.19
Провер.		Попов С.А.			
ГАП		Гаврилов А.Т.			

29-18 - ППТ

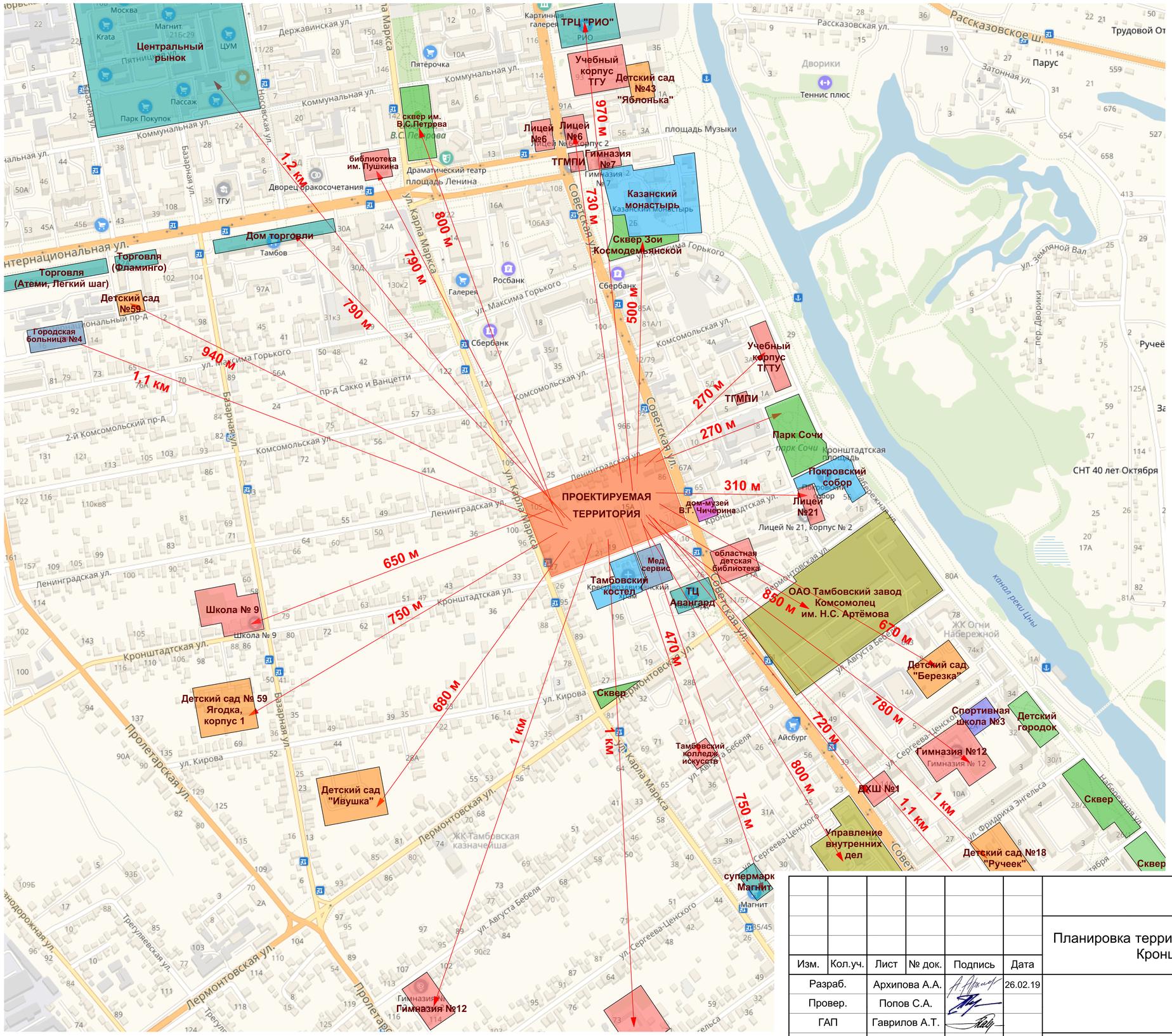
Планировка территории в границах улиц: Ленинградская, Советская, Кронштадтская, Карла Маркса в г. Тамбове

стадия	лист	листов
П	1	

Схема планировочной организации земельного участка

ООО «АС НОВА»

Схема доступности жилой группы объектов культурного, общественного, спортивного и торгового назначения



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Школы, Высшие учебные заведения
- Д/сады
- Здания спортивного назначения
- Здания торгового назначения
- Заводы
- Музеи, театры
- Поликлиники, больницы
- Парки районного значения

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Архипова А.А.			26.02.19
Провер.		Попов С.А.			
ГАП		Гаврилов А.Т.			

29-18 - ППТ

Планировка территории в границах улиц: Ленинградская, Советская, Кронштадтская, Карла Маркса в г. Тамбове

стадия	лист	листов
П	2	

Схема доступности жилой группы объектов культурного, общественного и торгового назначения

ООО АС НОВА