

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
АДМИНИСТРАЦИИ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

20.03.2017

№ 15

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц: Интернациональная, Пролетарская, М.Горького, 2-ой Маратовский проезд города Тамбова Тамбовской области

Приказом управления архитектуры администрации области от 16.11.2016 №28 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц: Интернациональная, Пролетарская, М.Горького, 2-ой Маратовский проезд» обществу с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТСТРОЙСЕРВИС» рекомендована подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц: Интернациональная, Пролетарская, М.Горького, 2-ой Маратовский проезд города Тамбова Тамбовской области.

Территория в границах улиц: Интернациональная, Пролетарская, М.Горького, 2-ой Маратовский проезд 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 Ж-1 «Зона многоэтажной жилой застройки (от 9 этажей и более)».

Руководствуясь статьями 41, 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Тамбовской области от 28.12.2015 №618-З «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-З «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 30.01.2017,

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.](http://archit.tmbadm.ru)), подраздел «Документация по планировке территории в городском округе – город Тамбов», проведенными согласно приказа управления архитектуры администрации области от 27.12.2016 №37 «О назначении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории в границах улиц: Интернациональная, Пролетарская, М.Горького, 2-ой Маратовский проезд», приказываю:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Интернациональная, Пролетарская, М.Горького, 2-ой Маратовский проезд города Тамбова Тамбовской области согласно приложениям №1, 2.

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.](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:
Интернациональная, Пролетарская, М.Горького,
2-ой Маратовский проезд города Тамбова Тамбовской
области**

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1. Соответствие проектных решений государственным нормам, правилам и техническим условиям на проектирование.

Принятые в проекте технические решения соответствуют государственным нормам, правилам, стандартам, исходным данным, а также техническим условиям и требованиям, выданным органами государственного надзора(контроля) и заинтересованными организациями.

Проект выполнен в соответствии с требованиями:

- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ;
- СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 54.13330.2011. Здания жилые многоквартирные;
- СП 118.13330.2012. Общественные здания и сооружения;
- СП 113.13330.2012. Стоянки автомобилей.

2. Общая часть и исходные данные.

Проект планировки и проект межевания застроенной территории ограниченной улицами Интернациональная, Пролетарская, М.Горького, 2-м Маратовским проездом в г. Тамбове разработан ООО «ИнвестСтройСервис», основываясь на положениях Градостроительного кодекса РФ.

Проектная документация разработана на топографической основе в М1:500.

Проектируемая территория расположена в центральной части города Тамбова, ее площадь составляет 2,9 га. Участок ограничен:

- с севера ул. Интернациональная,
- с востока ул. Пролетарская,
- с юга ул. М.Горького,
- с запада 2-м Маратовским проездом.

В настоящее время территория застроена по ул. Интернациональной 4-5 этажными жилыми домами. По ул.Пролетарской и ул. Горького ветхими одноэтажными домами с приусадебными участками и хозяйственными постройками, которые подлежат сносу.

На проектируемом участке проходит большое количество подземных коммуникаций, подлежащих сносу или перекладке.

Рельеф местности спокойный с падением в южную сторону, перепад составляет около 2-х метров.

3. Основные решения и показатели по чертежам планировки территории и благоустройству.

3.1 Обоснование принятия красных линий, категорий улиц.

В проекте приняты существующие красные линии, изменение их проектом не планируется.

3.2 Основные архитектурно-планировочные решения.

Объемно-пространственное и планировочное решение продиктовано градостроительной ситуацией и формой отведенного участка.

Данную территорию предлагается застроить кирпичными 9-и этажными жилыми домами. Г-образной формы расположенными вдоль ул. Пролетарской с поворотом одного из двух домов на ул. М.Горького.

Основной задачей проекта является максимально эффективное использование выделенного участка, создание условий для комфортного проживания в данном районе.

Учреждения торговли и обслуживания населения предусмотрены на первом этаже проектируемых жилых домов.

Освоение территории планируется в 2 этапа:

I-очередь – снос существующих ветхих жилых домов и строительство 9-ти этажного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенного по ул. Пролетарской.

II-очередь – снос существующих ветхих жилых домов и строительство 9-ти этажного жилого дома по ул. Пролетарской и ул. Горького.

3.3. Транспорт и улично-дорожная сеть.

Проектируемая территория квартала, расположена в сложившейся сети улиц. Движение транспорта предполагается по существующим, проектируемым и реконструируемым улицам по периметру квартальной территории. Въезд на территорию квартала, во дворы и на территории общественных зданий, в т.ч., на автостоянки, организован непосредственно с улиц Пролетарской, ул. М.Горького и с 2-го Маратовского проезда.

Движение общественного транспорта (автобусов и маршрутных такси), на сегодняшний день, осуществляется по ул. Интернациональная и ул.Пролетарская. Остановки общественного транспорта находятся в радиусе пешеходной доступности. Основной доступ пешеходов осуществляется по проектируемым и существующим тротуарам.

Пешеходная зона решается в виде тротуаров по проездам и дворовой территории.

Проезды, тротуары обеспечивают удобную пешеходную и транспортную связь каждого дома с прилегающими улицами.

Проезды проектируются в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

Решения данного проекта учитывают реконструкцию объекта местного значения ул.Пролетарская.

3.4 Озеленение и благоустройство.

В проектируемой жилой группе предлагается комплексное благоустройство территории.

Комплекс работ по благоустройству территории включает:

- выполнение внутриквартальных проездов и заездов на территорию наземных стоянок шириной от 4.5 до 6 м;
- выполнение тротуаров вдоль основных проездов и на дворовой территории с твердым покрытием;
- понижение бордюрного камня в местах пешеходных переходов для маломобильных групп населения;
- размещение на дворовой территории площадок для детей возраста до 6 лет и от 7-12 лет, площадок для отдыха с размещением малых архитектурных, хозяйственных нужд;
- размещение автостоянок, согласно расчётным данным;
- предусматривается устройство озеленения в виде деревьев лиственных пород и кустарников на территории, а также устройство многолетних газонов. Деревья и кустарники высаживаются на участках, свободных от действующих и проектных коммуникаций, не препятствуют свободному подъезду пожарных машин.

3.5. Расчет стоянок автомобилей.

Расчет выполнен согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа – город Тамбов, утверждённым решением Тамбовской городской Думы от 30.07.2008 №695.

1. Жилая группа:

Население при обеспеченности общей площадью 20 кв.м. на человека – 1350чел.

При норме площади автостоянок 0.8 кв.м на человека, площадь требуемых парковок составит: $0.8 \times 1350 = 1080$ кв.м.

На автомобиль требуется площадь 25 кв.м, исходя из этого количество парковок составит: $1080 : 25 = 43$ м/м

2. Магазин : Торговая площадь - 600 кв.м.

Норма расчета стоянок автомобилей для магазинов с площадью торговых залов более 200 кв.м – 10 машиномест на 100 кв.м. торговой площади количество машиномест составит :

$$600 \times 10 / 100 = 60 \text{ м/м}$$

Всего по расчету требуется: $60 + 43 = 103$ м\м

Всего по проекту принято: 154 м/м.

3.6. Инженерное обеспечение жилой группы

Проектом планировки предусмотрена возможность подключения объектов, размещаемых на проектируемой территории ко всем необходимым инженерным сетям и инженерно-техническим сооружениям.

1. Водоснабжение согласно ТУ №1/8 от 03.02.2016 г. от водовода диаметром 300мм по ул. Пролетарской.

2. Водоотведение ТУ №1/8 от 03.02.2016 г. в коллектор самотечный диаметром 400мм по ул. М.Горького.

3. Электроснабжение согласно ТУ №183 от 14.04.2016г. Строительство новой ТП-6/0.4 кВ.

4. Газоснабжение согласно ТУ №35/6аз от 13.04.2016г. от газопровода среднего давления по ул. Пролетарской.

5. Теплоснабжение - поквартирное.

3.7 Вертикальная планировка.

Вертикальная планировка территории выполнена на основании топографической съемки. Проект выполнен методом проектных отметок с указанием направления уклонов. Система высот - Балтийская.

Вертикальная планировка предусматривает высотное решение улиц и проездов с определением проектных отметок по осям их проезжих частей. Планировка территорий внутри проектируемого квартала предусмотрена из расчета обеспечения поверхностного стока воды на прилегающие улицы и проезды.

Территория под строительство жилой группы 9-ти этажных жилых домов требует выравнивания соответственно существующим проездам.

Проектом предусмотрена подсыпка грунта до 1м. Для сопряжения участка под строительство с существующим рельефом предусмотрен откос.

Минимальный продольный уклон проектируемого асфальтобетонного покрытия равен 4.5‰, максимальный продольный уклон дорожного покрытия на благоустраиваемой территории – 22‰.

Максимальный проектируемый поперечный уклон дорожных покрытий - 20‰.

Проект выполнен в соответствии с требованиями поверхностного водоотвода и дорожного строительства при минимально возможных объемах земляных работ.

Вертикальная привязка выполняется от городской системы реперов.

3.8 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Возможные источники чрезвычайных ситуаций для объектов, размещенных на территории согласно проекта планировки, могут быть природного и техногенного характера.

Техногенная чрезвычайная ситуация – опасное техногенное происшествие (авария на промышленном объекте или транспорте, пожар, взрыв или высвобождение какого-либо вида энергии), в результате которого на объекте, данной территории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу, окружающей и природной среде.

На проектируемой территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;

- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

К возможным авариям на системах жизнеобеспечения относятся:

- аварии на трансформаторных подстанциях (например, вследствие короткого замыкания может возникнуть пожар);
- обрыв проводов на линиях электропередач (например, по причине сильного ветра или механического повреждения);
- аварии на канализационных сетях, что способствует массовому выбросу загрязняющих веществ и ухудшению санитарно – эпидемиологической обстановки;
- аварии на водопроводных сетях, что может привести к затоплению проезжей части дорог, подтоплению фундаментов, падению давления в городской водопроводной сети и перебоям водоснабжения территорий;
- аварии на тепловых магистралях, что может привести к прекращению подачи тепла в здания, подтоплению фундаментов, разморозке тепловых систем и т.д.;
- аварии на газовых сетях, что может привести к образованию газоздушного облака с последующим взрывом и воспламенением.

Для своевременного предотвращения аварийных ситуаций, необходимо выполнение проектных и строительных работ будущих сооружений в соответствии с существующими нормативами, а также осуществление качественного мониторинга, своевременное проведение ремонтных и профилактических мероприятий.

В качестве основных мероприятий по предотвращению распространения пожара, как следствия аварийных ситуаций, проектом планировки территории предусмотрено размещение объектов с соблюдением установленных противопожарных расстояний, заложена возможность для последующего монтажа основных инженерных сетей и сооружений, размещение объектов на нормируемом расстоянии от существующих и проектируемых улиц, проездов и стоянок транспорта.

Противопожарные расстояния соответствуют действующему на момент разработки проекта планировки Техническому регламенту о пожарной безопасности (ФЗ №123) и СП 4.13130.2013 табл. 1. Доступ пожарных машин к проектируемым жилым домам обеспечен с 2-х сторон.

Природной чрезвычайной ситуацией называется обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате возникновения источника, который может повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

К возможным опасным явлениям на данной территории можно отнести:

- метеорологические опасные явления – природные процессы и явления в атмосфере, вызывающие поражающее воздействие на людей, животных и

растения и окружающую природную среду (например, ураган, шторм, ливень и т.д.);

- крупный град, сильный дождь (ливень), сильный туман;
- сильный снегопад, гололед, мороз, метель, заморозки и т.д.;
- сильная жара;
- сильный ветер;

- опасные геологические процессы – геологические и инженерно-геологические процессы и гидрометеорологические явления, которые оказывают отрицательное воздействие на территорию, хозяйственные объекты и жизнедеятельность людей (например, просадочные породы являются опасным для строительства явлением).

Для предотвращения опасного воздействия природных чрезвычайных ситуаций необходимо соблюдение требований при проектировании и строительстве объектов территории в соответствии с климатическими, геологическими и другими данными, обеспечение надежного функционирования инженерных систем в экстремальных погодных условиях и их своевременное восстановление в случаях повреждений, своевременное информирование населения о возможном возникновении чрезвычайных ситуаций.

3.9 Техничко-экономические показатели

№п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во
1	Общая жилая площадь	м2	27000
	в том числе: существующая жилая площадь	м2	6350
	проектируемая жилая площадь	м2	20650
2	Площадь застройки	м2	3278
	в том числе: существующая площадь	м2	2108
	проектируемая площадь	м2	1170
3	Население при обеспеченности общей площадью 20 м2 на человека	чел.	1350
4	Коэффициент застройки		0,11
5	Коэффициент плотности застройки		1,2
6	Территория квартала	м2	29145

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Код по плану	Наименование	Кол-во этажей	Примечание
1	Муниципальный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первом этаже по ул. Пролетарская, 158	9	ПРОЕКТИРУЕТСЯ
2	Муниципальный жилой дом по ул. Пролетарская	9	ПРОЕКТИРУЕТСЯ
3	Трансформаторная подстанция	1	ПРОЕКТИРУЕТСЯ
4	Муниципальный жилой дом по ул. Интернациональная, 81/166	4-5	СНЕСТВЕТСЯ
5	Трансформаторная подстанция №5	1	СНЕСТВЕТСЯ
6	Сторовый павильон	1	СНЕСТВЕТСЯ
7	Муниципальный жилой дом по ул. Интернациональная, 56	12	СНЕСТВЕТСЯ
8	Муниципальный жилой дом по ул. Пролетарская, 158	9	СНЕСТВЕТСЯ

ТЕХНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№/№	Наименование	Ед. Изм.	Кол-во
1	Общая жилая площадь	к. кв.	27000
	в том числе: существующая жилая площадь	к. кв.	6350
	проектируемая жилая площадь	к. кв.	20650
2	Площадь застройки	к. кв.	3278
	в том числе: существующая площадь	к. кв.	2108
	проектируемая площадь	к. кв.	1170
3	Население при обеспеченности общей площадью	чел.	1350
4	20 кв. м на человека	чел.	0.11
5	Корреспондент застройки	к. кв.	1.2
6	Территория квартала	к. кв.	29145

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№/№	Наименование	Количество	
		га	%
	Территория квартала	2.91	100
	Жилая зона	0.33	11
	Проезд, тротуар, вел.путь, авто-стоянка	1.46	49
	Обзеленение участка	1.19	40

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

КРАСНАЯ ЛИНИЯ
Граница планировки территории

ПРЕКРЫТИЕ ЗДАНИЕ

СМЕСТВАННОЕ ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ

СНОВ СМЕСТВАННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ТЕРРИТОРИЯ ДЕТСКИХ ПЛОЩАДОК

ОЗЕЛЕНЕНИЕ

ПЛИТКА ПРОТЯЖИЧА

ПРЕСДЫ А/Б

АВТОЖ ВЫСОТНОСТИ

ПРЕКРЫТИЕ СЕТЬ ВОДОСНАБЖЕНИЯ

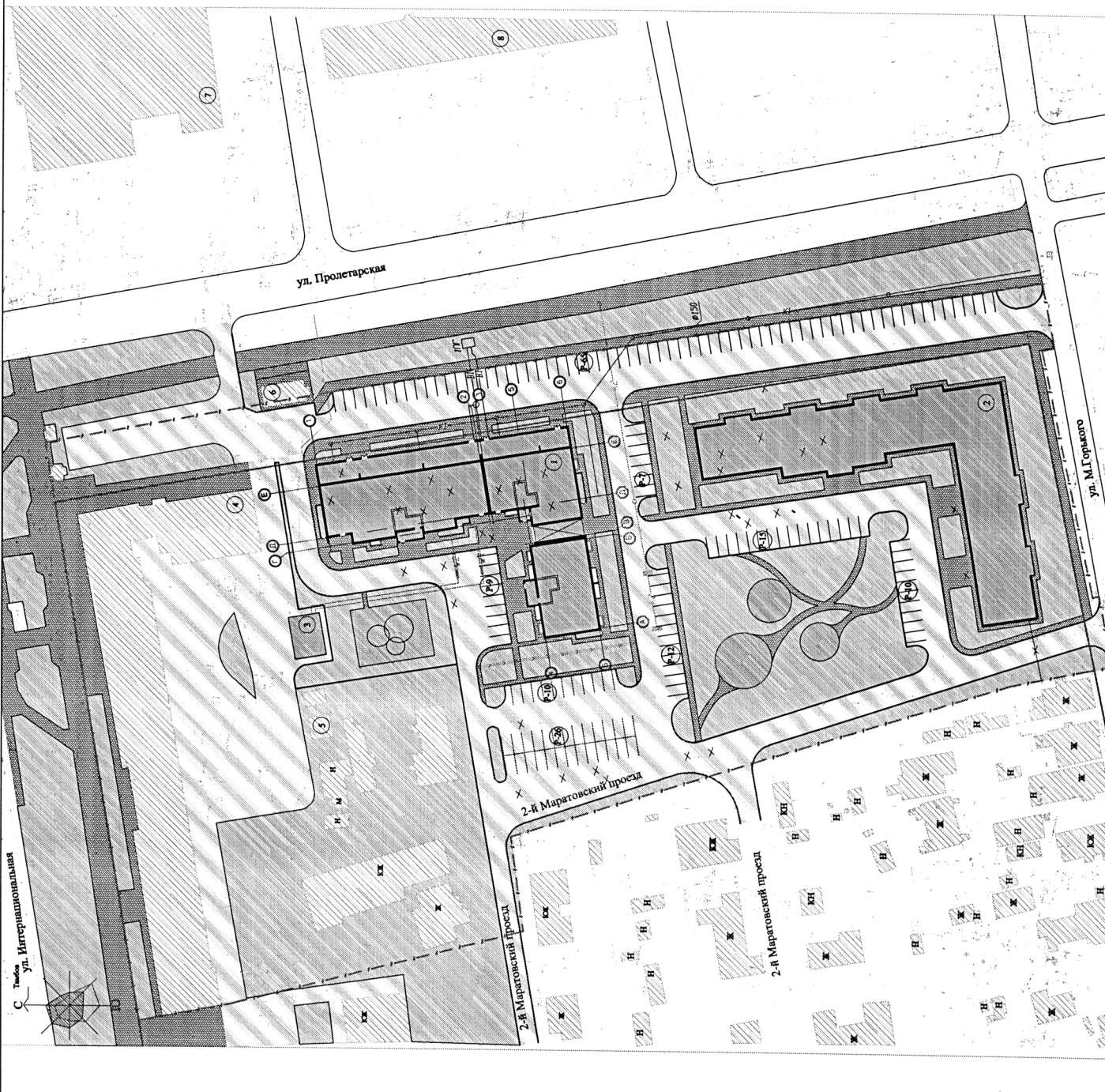
ПРЕКРЫТИЕ СЕТЬ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СЕТИ

ПРЕКРЫТИЕ СЕТЬ ИРРИГАЦИИ КАНАЛИЗАЦИИ

1. Чертеж разработан на топографическом плане М 1:500.

№	Вид	Лист	№	Дата
1	ЭКСПЛИКАЦИЯ	1	1	2015

Проектант	Исполнитель	Проверенный	Дата
Архитектор	Инженер	Инженер	2015
Инженер	Инженер	Инженер	
Инженер	Инженер	Инженер	
Инженер	Инженер	Инженер	



Приложение №2

УТВЕРЖДЕН
приказом управления архитектуры
администрации области

Проект межевания территории в границах улиц:
Интернациональная, Пролетарская, М.Горького,
2-ой Маратовский проезд города Тамбова Тамбовской
области

