

Утвержден

_____ (наименование документа утверждения, включая наименования органов государственной власти

_____ или органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении)

от _____

№ _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Общество с ограниченной ответственностью «Бюро Кадастровых Инженеров»

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
в составе проекта планировки территории микрорайона с
коттеджной и среднеэтажной застройкой «Новый Котовск» на
присоединяемых землях к городу Котовску из земель
Тамбовского района Тамбовской области**

Том 1

Утверждаемая часть

Пояснительная записка.

Графические материалы

Генеральный директор

ООО «Бюро Кадастровых Инженеров»

Желябов С.Н. / _____



2019

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие сведения

Внесение изменений в проект планировки территории в составе проекта планировки территории микрорайона с коттеджной и среднеэтажной застройкой «Новый Котовск» на присоединяемых землях к городу Котовску из земель Тамбовского района Тамбовской области 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.

При подготовке документации по планировке территорий осуществляется разработка проекта планировки территорий.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией Российской Федерации 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 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
6. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
7. Нормативы градостроительного проектирования Инжавинского поссовета Инжавинского района Тамбовской области, утвержденные решением Инжавинского поселкового Совета народных депутатов Инжавинского района Тамбовской области от 27.05.2016 № 158.
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».

Главная цель настоящего проекта – внесение изменений в проект планировки территории в составе проекта планировки территории микрорайона с кот-

теджной и среднеэтажной застройкой «Новый Котовск» на присоединяемых землях к городу Котовску из земель Тамбовского района Тамбовской области.

В связи с вышеизложенным 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;
- * анализ обеспечения условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков инженерной инфраструктурой;
- * обеспечение прав лиц, являющихся правообладателями земельных участков, прилегающих к участку проектирования.

2. Характеристика планируемой территории

Территория под проектирование расположена на территории микрорайона с коттеджной и среднеэтажной застройкой «Новый Котовск» на присоединяемых землях к городу Котовску из земель Тамбовского района Тамбовской области, в зоне Ж-3 (Малозэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство)) и В (Зона водных объектов), согласно карте территориальных зон муниципального образования г. Котовск Тамбовской области. Согласно Генеральному плану муниципального г. Котовск Тамбовской области, утвержденному решением г. Котовска Тамбовской области от 26.07.2019 №723, рассматриваемая территория под проектирование располагается в границах функциональной зоны перспективного освоения земель под жилую застройку.

В настоящее время на данной территории ведется интенсивное проектирование и строительство малозэтажных усадебных жилых домов и 3-х этажных секционных домов.

На момент проектирования на рассматриваемой территории ведется строительство малозэтажных усадебных жилых домов в соответствии с утвержденным проектом планировки территории земельного участка площадью 137,6 га для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Газопровод-отвод высокого давления на г.Котовск Ду 325, Ру 5,5Мпа. Согласно п.4.1 Правил охраны магистральных трубопроводов охранная зона газо-

провода составляет 25 метров, согласно п.3.16 СНиП 2.05.06-85* зона минимально допустимых расстояний от газопровода Ду 325 до ограждений зданий и сооружений составляет 150м и п.4.16 СНиП 2.05.06-85* расстояние от продувочной свечи крановой площадки до зданий и сооружений составляет 300м, что уменьшает площадь используемую под застройку микрорайона. Вследствие чего площадь участка проектирования составляет 84,9га

Участок строительства имеет сложную конфигурацию в плане. Рельеф местности на отведенном участке спокойный, без уклона. Рядом с участком находятся: с южной стороны село Кузьмино-Гать, с восточной стороны город Котовск, с северной стороны участок ограничен лесополосой, с западной стороны автомобильная дорога Котовск – Кузьмино-Гать.

Удачное место расположения участка для строительства поселка создает предпосылку для его дальнейшего развития и территориального расширения в западную и южную сторону.

Данный земельный участок соответствует санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количе- ство
1	Площадь отведенного участка по кадастровому плану	га	137,6
2	Площадь участка проектируемая	га	84,9
3	Площадь территории жилой застройки в т. ч.	га	42,4
	Площадь территории усадебной застройки	га	38,0
	Площадь под жилые дома секционного типа	га	4,4
4	Площадь административно-общественной зоны	га	12,4
5	Площадь территории общего пользования	га	30,1
6	Количество домовладений	шт	357
7	Население	чел.	3230

3. Благоустройство территории

Проект благоустройства разрабатывается с учетом проектируемой застройки, утвержденной ранее проектом планировки территории, и существующих зеленых насаждений.

- В рамках благоустройства территории проектом предусматриваются:
- подъезды, площадки и автостоянки с асфальтобетонным покрытием;
 - тротуары, пандусы, дорожки и входные площадки с покрытием из тротуарной плитки;
 - устройство цветников;
 - устройство газонов;
 - посадка декоративных деревьев и кустарников;
 - устройство малых архитектурных форм и переносного оборудования;
 - наружное уличное освещение;
 - площадки для мусорных контейнеров закрытого типа.

4. Объемы строительства

Общая площадь территории составляет 137,6 га.

На территории проектируемого поселка общее количество участков составляет - 357. Население при обеспеченности площадью на одного человека составит 3230 человек.

Строительство будет вестись по типовым или индивидуальным проектам. В соответствии с этими данными, заданием на проектирование, в котором на одно домовладение выделяется участок площадью 1 000 м² и количество домовладений – 300+30 3-х этажных секций.

5. Предложения по архитектурно-планировочному решению и объемно-пространственной композиции

Архитектурно-планировочная организация и расположение проектируемого жилого массива приняты с учетом природных условий района, с максимальным использованием рельефа местности, с сохранением самобытности ландшафта и отвечают градостроительным, санитарным и противопожарным требованиям. В проекте планировки территории поселка принята линейная планировочная система. Поселок разбит на кварталы по линейной системе в виде прямоугольников.

Структура уличной сети поселка представляет собой набор кварталов, соединенных автодорогами и пешеходными тротуарами с центром поселка и является единой системой путей сообщения. Транспортная сеть обеспечивает удобную связь каждого квартала, как в его пределах, так и с внешней зоной. Структура уличной сети учитывает существующую транспортную систему автодорог и развя-

зок. В структуру транспортной сети входят проектируемые улицы, дороги, проезды, развязки. Уличная сеть проектируемого поселка разработана с учетом современных требований, предъявляемых к трассировке, безопасности движения, способности быстро отводить талые и дождевые воды и возможности прокладки инженерных коммуникаций. Ширина улиц в «красных линиях» запроектирована 20м. По центру проходит магистральная улица районного значения, ширина которой в «красных линиях» 40м. На проектируемой территории образован круговой подъезд к домам. На участок запроектировано 2 въезда с западной стороны - один располагается в начале застройки, другой в конце.

Основной целью архитектурно-планировочного решения и объемно-пространственной композиции при проектировании является создание комфортной среды обитания с использованием природных особенностей территории и выполнение требований Заказчика по обеспечению населения доступным жильем.

Застройка поселка индивидуальными жилыми домами определяет усадебный характер использования территории. Приусадебные участки в основном прямоугольного и трапециевидного вида, обладающие следующими возможностями для наиболее целесообразного использования территории участка для застройки, сада, огорода:

- обеспечение простой и удобной внутренней планировки и застройки участка;
- создание условий для рациональной компоновки участков в кварталах, вычисления площадей, линейных размеров, планировки кварталов и перенесения их в натуре.

Планировка и застройка приусадебного участка должна обеспечивать:

- необходимые условия для быта проживающих на нем людей и ведения на участке подсобного хозяйства;
- необходимые санитарно-гигиенические условия и пожарную безопасность;
- целесообразное использование земельной территории участка;
- привлекательный вид на участок со всех сторон.

Проектируемые жилые дома от красной линии располагаются на расстоянии 5 метров.

При организации улично-дорожной сети и движения транспорта запроектированы пути проезда автотранспорта по улицам и проездам, места парковок и остановок общественного транспорта.

По обеим сторонам всех улиц предусмотрены тротуары и пешеходные дорожки. Проезжая часть жилых улиц представляет собой две полосы, шириной по

3м, магистральной улицы 4 полосы по 3,5м. Предполагается 100%-ная обеспеченность населения машиноместами на территории частных домовладений. Дорожное покрытие запроектировано с устройством бортового камня.

Благоустройство территории включает в себя: устройство открытых площадок, предназначенных для игр и спорта, зон тихого отдыха с устройством беседок, разбитие клумб и газонов, а также размещение разворотных площадок и стоянок для автомобилей. Для высевания на газонах применить привычные для данных климатических условий сорта трав: мятлик луговой, овсяницу красную из расчета 20г семян на квадратный метр газона.

6. Инженерная подготовка территории

Проектом планировки предусмотрена возможность подключения объектов, размещаемых на проектируемой территории ко всем инженерным сетям и инженерно-техническим сооружениям. Запроектированы широкие коридоры для прокладки инженерных сетей вдоль проектируемых проездов и по дворовой территории вдоль проектируемой жилой застройки. Электроснабжение микрорайона будет осуществляться от проектируемых трансформаторных подстанций, газоснабжение – от проектируемых газораспределительных пунктов, водоснабжение будет осуществляться от артезианской скважины. Сточные воды с территории микрорайона в зависимости от рельефа самотечной сетью направляется в две канализационные насосные станции, откуда напорными сетями подаются в канализационный коллектор и на станцию биологической очистки

7. Мероприятия по охране окружающей среды

Охрана окружающей среды проектируемого поселка - это комплекс мероприятий по сохранению, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

В связи с этим, проектом предлагается комплекс мер по охране и оптимизации природных и антропогенных факторов, непосредственно влияющих на сохранение здоровья населения. Комплекс мероприятий, необходимых для охраны воздушного бассейна:

- обеспечение магистральным газом;
- соблюдение величины разрыва между линией застройки и проезжей частью;
- создание единой системы озеленения.

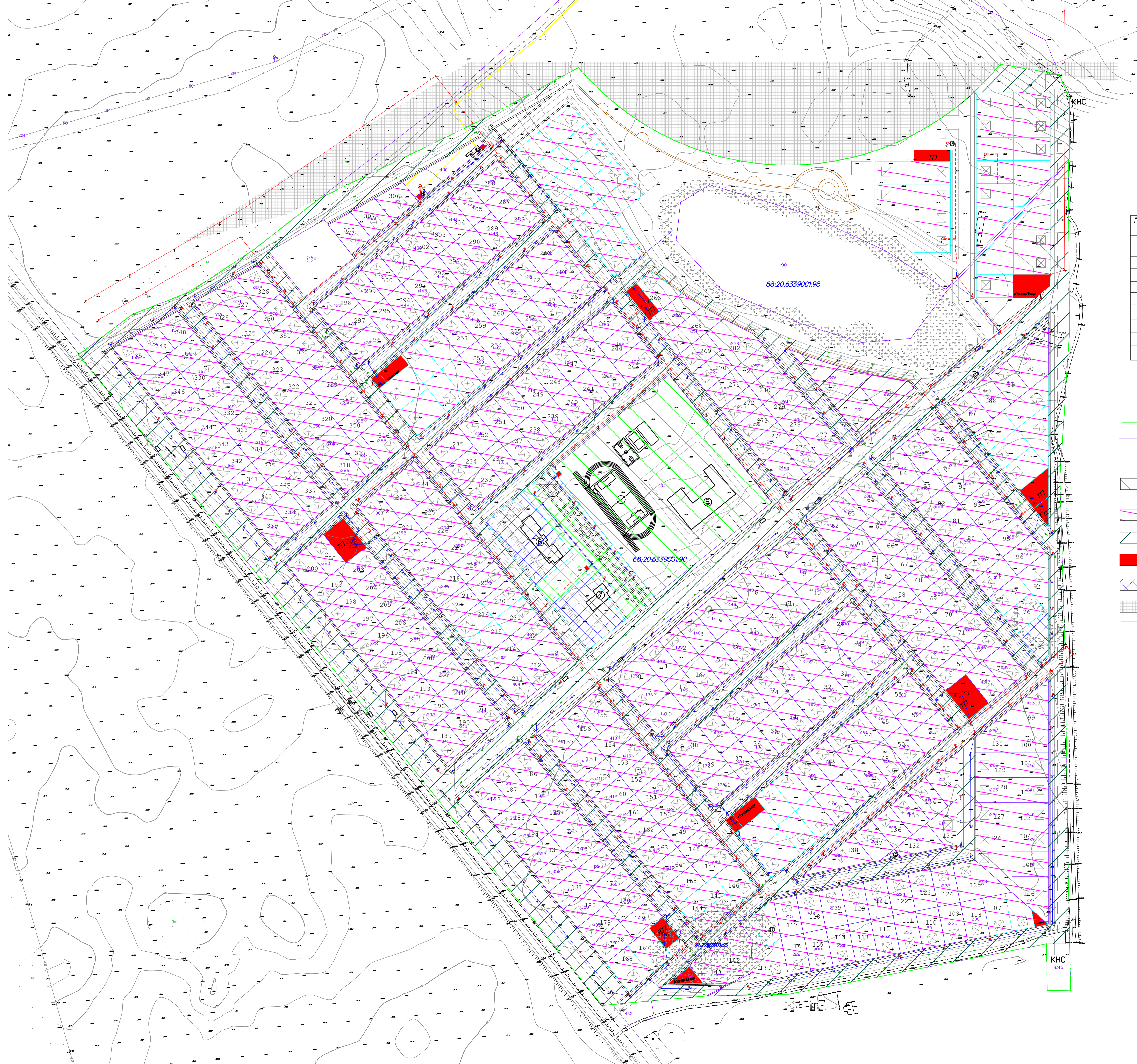
Комплекс мероприятий необходимых для охраны поверхностных и подземных вод:

- устройство централизованного водоснабжения и канализации;
- инженерная подготовка территории.

Охрана окружающей среды складывается из мероприятий, необходимых для сохранения чистоты атмосферного воздуха, охраны от загрязнений поверхностных и подземных вод, защиты окружающей среды от воздействия шума. Охрана окружающей среды от загрязнения обеспечивается соответствующей организацией уборки территории, вывоза мусора, общими архитектурно-планировочными решениями, системой бытовой канализации.

С целью сохранения плодородного слоя при строительстве объектов общественной зоны предусматривается снятие растительного грунта толщиной 0,2 м. Растительный грунт использовать для подсыпки газонов на данных участках, а оставшийся вывозится в места хранения и использования для улучшения малопродуктивных пахотных земель. Основными возможными причинами загрязнения воздуха в поселке будут являться транспорт и бытовые отходы. Объем твердых бытовых отходов от жилых домов согласно приказу управления топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области от 10.05.2017 № 43 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Тамбовской области» в индивидуальном жилом доме на одного человека составляет 213,73 кг в год. Накопление бытовых отходов составит: $213,73 \times 1984 = 424040,32$ кг/год = 424 т/год (при население 1984 чел.). Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц составляет 5 кг. Всего по поселку: $5 \times 40000 = 200000$ кг/год = 200 т/год. Итого накоплений: $424 + 200 = 624$ т/год. Для планово-регулярной очистки поселка один раз в день предусматривать две машины специального назначения (одна рабочая, одна резервная), для вывоза отходов и твердого мусора от жилых домов. На проектируемых дорогах предусмотрены площадки с контейнерами для мусора. Не утилизируемые отходы вывозятся на полигон для захоронения ТБО. Посадка зеленых насаждений существенно влияет на микроклимат жилого массива, на состав и чистоту воздуха, способствует в борьбе с шумом, с ветрами снеговыми заносами.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь отведенного участка по кадастровому плану	га	137.6
2	Площадь участка проектируемая	га	84.9
3	Площадь территории жилой застройки в т.ч.	га	42.4
	Площадь территории усадебной застройки	га	38.0
	Площадь под жилые дома секционного типа	га	4.4
4	Площадь административно-общественной зоны	га	12.4
5	Площадь территории общего пользования	га	30.1
6	Количество домовладений	шт	357
7	Население	чел.	3230

- граница проекта межевания
- граница земельных участков поставленных на кадастровый учет
- граница формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства
- граница земельных участков объектов транспортной инфраструктуры
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг
- граница земельных участков с видом разрешенного использования: Магазины
- охранная зона газопровода
- условное обозначение газа

						ПТТ			
						Заказчик: администрация г. Котова, Тамбовской области			
Изм.	Кол.	Лист	М. Док.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект планировки территории в составе проекта планировки территории территории с кадастровой и строительной застройкой, являющейся частью территории земель в городе Котова из земель Тамбовского района Тамбовской области	Статус	Лист	Листов
Проверил			Ильин Р. А.				П	12	12
							Чертеж планировки территории М 1:2000		
						ООО "Бюро Кадастровых Инженеров"			