

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОТОВСКА
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.11.2014

г. Котовск

№ 2280

Об утверждении проекта 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

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, в соответствии со статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке подготовки документации по планировке территории, утвержденным постановлением администрации города Котовска Тамбовской области от 04.04.2013 г. № 947 «Об утверждении Положения о порядке подготовки документации по планировке территории», на основании протокола публичных слушаний от 23.10.2014 и заключения о результатах публичных слушаний администрация города постановляет:

1. Утвердить 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 согласно приложению.

2. Отделу организационной и кадровой работы администрации города (Мовчан) опубликовать настоящее постановление на сайте www.top68.ru и разместить на официальном сайте администрации города <http://kotovsk/tmbreg.ru> в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в течение семи дней со дня утверждения данного проекта планировки.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации города Л.В. Хлусову.

Глава администрации
города

А.М. Плахотников

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.

Пояснительная записка.

Проектом охвачена свободная от застройки территория площадью 137,60 га. 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.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ- город Котовск (карта градостроительного зонирования) отведенный участок под проектирование состоит из следующих территориальных зон:

- Ж-2 Зона среднеэтажной жилой застройки (3-5 этажа);
- Ж-3 Зона малоэтажной коттеджной застройки;
- Ж-5 Территории садоводческих (дачных) объединений граждан;
- ОД-2 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки локальных центров обслуживания;
- ИТ-2 Зона инженерных сооружений (газопровод, водозабор);
- В Зона водных объектов;

На данном участке есть факторы, ограничивающие площадь застройки – газопровод-отвод высокого давления на г.Котовск Ду 325, Ру 5,5Мпа. Согласно п.4.1 Правил охраны магистральных трубопроводов охранная зона газопровода 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. Вследствии чего площадь участка проектирования составляет 84,9га.

Для проведения анализа данной территории средняя численность семьи принята - 4 человека. 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 численность микрорайона составляет около 3000 человек. В соответствии со СНиП 2.07.01-89* п. 2.20 на участок 1000м² площадь одного дома принимается 100м². В разрабатываемом микрорайоне численность частных домовладений составила - 359. Общая площадь жилой застройки – 42 400м².

В соответствии с этими данными состав административно-общественной зоны в проектируемом микрорайоне, согласно СНиП 2.07.01-89* (приложение 7*):

СОСТАВ АДМИНИСТРАТИВНО-ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗОНЫ:

- Детский сад

Потребность данного микрорайона в местах в детских дошкольных (по СНиП 2.07.01-89* приложение 7*: 100 мест на 1000 населения)

$3 \times 100 = 300$ мест.

населения предусматривается устройство трех детских садов по 125 человек.

- Школа

Потребность данного микрорайона в местах в средних учебных заведениях (по СНиП 2.07.01-89* приложение 7*: 180мест на 1000 населения)

$3 \times 180 = 540$ мест.

- Фельдшерско-акушерский пункт (ФАП), совмещённый с молочной кухней и аптечным пунктом.

- Торговый центр.

Потребность данного микрорайона в торговой площади (по СНиП 2.07.01-89* приложение 7*: при норме 280 м^2 на 1тыс. чел.)

$3 \times 280 = 840 \text{ м}^2$.

Из них: продовольственные магазины – 300 м^2

непродовольственных – 540 м^2 .

- Комплекс предприятий коммунального и бытового обслуживания населения, совмещённый с отделением кредитно-финансового учреждения и отделением связи.

- Центр административного самоуправления,

- Досуговый центр с встроенным объёмом кафе.

- Открытые площадки, предназначенные для спорта, отдыха, выездные услуги, детские игры.

Территория под строительство разбивается охранной зоной газопровода на два фрагмента не имеющие связи между собой.

Планировочная структура микрорайона (**фрагмент №1**) представляет собой сетку улиц, заключенных в вытянутом сложной формы участке. В центре данного фрагмента расположен административно-общественный центр, по периметру его окружает индивидуальная усадебная застройка 1-2-этажными домами, образующими линию застройки в 5 м от красной линии (СП 30-102-99 п. 5.3.2). Каждое домовладение предполагается на одну семью. В северной части фрагмента №1 запроектирован многофункциональной общественно-деловой центр, а так же квартал, застроенный 3-х этажными секционными жилыми домами с пристроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже. Общее количество секций – 30. На территории участка фрагмент №2 запроектирована индивидуальная усадебная застройка 1-2-этажными домами, торговый павильон, станция технического обслуживания машин, а так же парк культуры и отдыха.

Ширина улиц в «красных линиях» запроектирована 20м. По центру фрагмента №1 проходит магистральная улица районного значения, ширина

которой в «красных линиях» 40м. На проектируемой территории образован круговой подъезд к домам. На участок фрагмент №1 запроектировано 2 въезда с западной стороны - один располагается в начале застройки, другой в конце.

На участок фрагмент №2 заезд предусмотрен с севера.

Красные линии улиц запроектированы с учётом треугольников видимости на нерегулируемых перекрёстках и примыканиях улиц и дорог (согласно СНиП 2.07.01-89* п. 6.23). Проезжая часть жилых улиц представляет собой две полосы, шириной по 3м, магистральной улицы 4 полосы по 3,5м (согласно СП 30-102-99 п. 4.2.4). 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.

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 направляются в две канализационные насосные станции, откуда напорными сетями подаются в канализационный коллектор и на станцию биологической очистки.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
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	



Первый заместитель главы администрации города

Л.В. Хлусова