



УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

г. Тамбов

14 июня 2017 г.

№ 58-0

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц: Мичуринская, Агапкина, им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная города Тамбова

Приказом управления архитектуры администрации области от 05.07.2016 №8 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц: Мичуринская, Агапкина, им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная города Тамбова» рекомендована подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц: Мичуринская, Агапкина, им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная города Тамбова Тамбовской области.

Территория в границах улиц: Мичуринская, Агапкина, им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная 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 №618-3 «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. №618-3 «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального

образования городского округа – город Тамбов и органами государственной власти Тамбовской области», результатами публичных слушаний от 28.03.2017, опубликованными на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru) подраздел «Нормативно правовые акты» и на официальном сайте управления градостроительства и архитектуры Тамбовской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<http://archit.tmbreg.ru>), подраздел «Документация по планировке территории в городском округе – город Тамбов», проведенными согласно приказа управления архитектуры администрации области от 01.03.2017 №12 «О назначении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории в границах улиц: Мичуринская, Агапкина, им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная города Тамбова», ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории в границах улиц: Мичуринская, Агапкина, им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная города Тамбова 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.tmbreg.ru>

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник управления,
главный архитектор области

 А.А. Филатов

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

УТВЕРЖДЕН
приказом управления
градостроительства и архитектуры
Тамбовской области
от 14.06.2017г №58-0

Проект планировки территории в границах улиц:
Мичуринская, Агапкина,
им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная
города Тамбова Тамбовской области

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

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

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Мичуринской, Агапкина, им. генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная в г. Тамбове Тамбовской области, выполнен на основании задания на проектирование, выданного заказчиком в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-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. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;

- Нормативов градостроительного проектирования городского округа - город Тамбов;

- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ;

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

2. Краткая характеристика участка проектирования

Проектируемый участок располагается на территории г. Тамбова, в северной части города. Удаленность проектируемого участка от центра г. Тамбова – 4 км. Рельеф местности спокойный с общим падением рельефа с севера участка в западном и восточном направлениях.

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

На территории проектирования планируется разместить 5 многоквартирных жилых домов общей площадью 70527.49 м². Расчетная численность населения планируемых жилых домов составит 2173 чел.

Проектом предусматривается размещение на данной территории здания медицинского центра, который будет обслуживать не только этот квартал, ограниченный улицами Мичуринской, Агапкина, Глазкова и Свободной, но и рядом прилегающие территории микрорайонов "Радужный" и "Солнечный". Медицинский центр запроектирован в центре квартала, основной подъезд к нему обеспечен с улицы Свободной. Главным фасадом

здание ориентировано на ул.Мичуринскую. По периметру территории предусмотрена буферная зеленая зона.

Проектом предусматривается размещение на данной территории, встроенных в жилые здания, магазина продовольственных товаров, магазина непродовольственных товаров, помещений общественного назначения.

Дворовая территория каждого дома благоустроена и имеет свои зоны отдыха, детские и спортивные площадки.

Зона инженерной и транспортной инфраструктур занимает 1,860 Га, что составляет 26% от всей территории. Необходимое развитие улично-дорожной сети включает: строительство проездов, подъездов к жилым домам, общественно-бытовым зданиям, а также к инженерным объектам; организацию благоустроенных пешеходных зон, тротуаров и зон отдыха. При проектировании предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с существующей планировочной структурой, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети. Транспортная сеть распланирована таким образом, чтобы обеспечить подъезд к каждому зданию.

3.Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	га	7.11
2	Общая площадь жилых домов	м ²	71427,83
3	Количество жильцов при обеспеченности общей площадью 30м ² /чел	чел.	2173
4	Коэффициент застройки		0,26
5	Коэффициент плотности застройки		1,10
6	Плотность населения	чел/га	305

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Пояс на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Ковро-квартиры		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³		Примечания
			для всего здания	на этаже	общая площадь квартир	общая площадь жилых помещений	здания	всего	
1	Многоквартирный жилой дом с подземными паркингами	9	301	301	1546,78	1546,78	11438,65	11438,65	Проектируется
2	Многоквартирный жилой дом с подземными паркингами	9	202	202	2580,76	2580,76	17423,80	17423,80	Проектируется
3	Многоквартирный жилой дом с подземными паркингами	9	211	211	3125,50	3125,50	69132,64	69132,64	Проектируется
4	Многоквартирный жилой дом с подземными паркингами	9	211	211	3125,50	3125,50	69132,64	69132,64	Проектируется
5	Трансформаторная подстанция				42,75				Проектируется
6	Многоквартирный жилой дом с подземными паркингами	9	128	128	1458,94	1458,94	41083,13	41083,13	Проектируется
7	Трансформаторная подстанция				64,00				Проектируется
8	Помещение лифтового стоянка				40,50				Проектируется
9	ШРП				2,135				Существует
68	Трансформаторная подстанция				63,00				Существует
68а	КНС				19,00				Существует
69	ТТРТ				23,75				Существует
10	Холодильная камера								Существует
11	Площадка для баскетбола								Проектируется
12	Городище для баскетбола								Проектируется
13	Общественное здание	1	484	484	414,00	414,00	1435,00	1435,00	Проектируется
14	Общественное здание	1	1800	1800	4900,00	4900,00	7450,00	7450,00	Проектируется
15	Механический центр	1-3	1415	1415	1415,00	1415,00	12735,00	12735,00	Проектируется
16	Торговый центр	2	768	768	768,86	768,86	900,34	900,34	Проектируется
					8593,74	8593,74	18557,23	18557,23	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Магистральные улицы общегородского назначения регулируемого движения
- Существующие дороги
- Проектируемые дороги
- Проектируемое жилое здание с ПОН на первом этаже
- Проектируемое здание подлинники
- Улицы в жилой застройке
- граница проектирования и благоустройства
- Стоянка для автомобилей
- Парковочное место для автомобиля инвалида
- Красная линия
- Общественное здание
- Газон

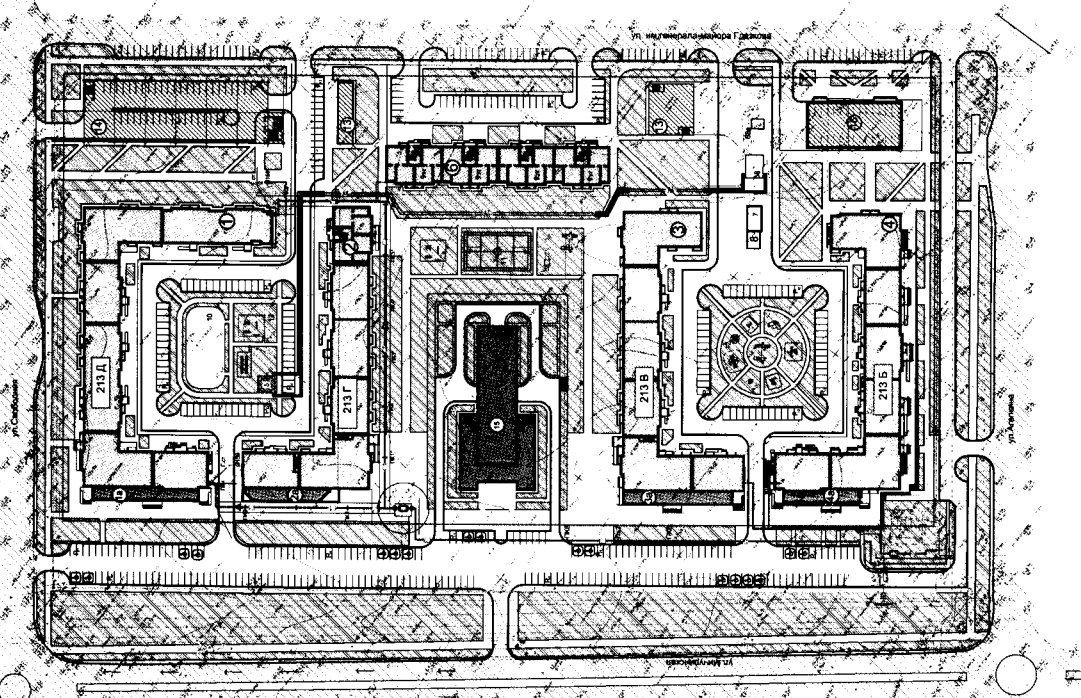


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:1000

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№№	Наименование	Количество кв.	%
1	Площадь участка (без застройки)	7.11	100
2	Жилая зона	4.3	61
3	Общественно-деловая зона в том числе:	0.95	13
4	Зона торгово-развлекательного назначения	0.30	
5	Зоны объектов коммунально-бытового назначения	0.11	
6	Проезды, тротуары, авто-стоянки	1.86	26

ТЕХНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№№	Наименование	Ед. Изм.	Кол-во
1	Общая площадь жилых домов	м.кв.	65167.44
2	Население при обеспечении общей площадью	чел.	2173
3	Плотность застройки	чел/га	305
4	Коэффициент застройки		0.30
5	Коэффициент застройки		0.26
6	Помещения общественного назначения	объект	140
7	Мест на открытые стоянки для автомобилей	мест	303

№	Пл	Лист	№ доп.	Дата	Имя	Подпись	Лист	Лист	Лист
1	П	1		10.05	Ульянова		1	4	4
2	П	1			Ульянова		1	4	4
3	П	1			Ульянова		1	4	4
4	П	1			Ульянова		1	4	4
5	П	1			Ульянова		1	4	4
6	П	1			Ульянова		1	4	4
7	П	1			Ульянова		1	4	4
8	П	1			Ульянова		1	4	4
9	П	1			Ульянова		1	4	4
10	П	1			Ульянова		1	4	4
11	П	1			Ульянова		1	4	4
12	П	1			Ульянова		1	4	4
13	П	1			Ульянова		1	4	4
14	П	1			Ульянова		1	4	4
15	П	1			Ульянова		1	4	4
16	П	1			Ульянова		1	4	4
17	П	1			Ульянова		1	4	4
18	П	1			Ульянова		1	4	4
19	П	1			Ульянова		1	4	4
20	П	1			Ульянова		1	4	4
21	П	1			Ульянова		1	4	4
22	П	1			Ульянова		1	4	4
23	П	1			Ульянова		1	4	4
24	П	1			Ульянова		1	4	4
25	П	1			Ульянова		1	4	4
26	П	1			Ульянова		1	4	4
27	П	1			Ульянова		1	4	4
28	П	1			Ульянова		1	4	4
29	П	1			Ульянова		1	4	4
30	П	1			Ульянова		1	4	4
31	П	1			Ульянова		1	4	4
32	П	1			Ульянова		1	4	4
33	П	1			Ульянова		1	4	4
34	П	1			Ульянова		1	4	4
35	П	1			Ульянова		1	4	4
36	П	1			Ульянова		1	4	4
37	П	1			Ульянова		1	4	4
38	П	1			Ульянова		1	4	4
39	П	1			Ульянова		1	4	4
40	П	1			Ульянова		1	4	4
41	П	1			Ульянова		1	4	4
42	П	1			Ульянова		1	4	4
43	П	1			Ульянова		1	4	4
44	П	1			Ульянова		1	4	4
45	П	1			Ульянова		1	4	4
46	П	1			Ульянова		1	4	4
47	П	1			Ульянова		1	4	4
48	П	1			Ульянова		1	4	4
49	П	1			Ульянова		1	4	4
50	П	1			Ульянова		1	4	4
51	П	1			Ульянова		1	4	4
52	П	1			Ульянова		1	4	4
53	П	1			Ульянова		1	4	4
54	П	1			Ульянова		1	4	4
55	П	1			Ульянова		1	4	4
56	П	1			Ульянова		1	4	4
57	П	1			Ульянова		1	4	4
58	П	1			Ульянова		1	4	4
59	П	1			Ульянова		1	4	4
60	П	1			Ульянова		1	4	4
61	П	1			Ульянова		1	4	4
62	П	1			Ульянова		1	4	4
63	П	1			Ульянова		1	4	4
64	П	1			Ульянова		1	4	4
65	П	1			Ульянова		1	4	4
66	П	1			Ульянова		1	4	4
67	П	1			Ульянова		1	4	4
68	П	1			Ульянова		1	4	4
69	П	1			Ульянова		1	4	4
70	П	1			Ульянова		1	4	4
71	П	1			Ульянова		1	4	4
72	П	1			Ульянова		1	4	4
73	П	1			Ульянова		1	4	4
74	П	1			Ульянова		1	4	4
75	П	1			Ульянова		1	4	4
76	П	1			Ульянова		1	4	4
77	П	1			Ульянова		1	4	4
78	П	1			Ульянова		1	4	4
79	П	1			Ульянова		1	4	4
80	П	1			Ульянова		1	4	4
81	П	1			Ульянова		1	4	4
82	П	1			Ульянова		1	4	4
83	П	1			Ульянова		1	4	4
84	П	1			Ульянова		1	4	4
85	П	1			Ульянова		1	4	4
86	П	1			Ульянова		1	4	4
87	П	1			Ульянова		1	4	4
88	П	1			Ульянова		1	4	4
89	П	1			Ульянова		1	4	4
90	П	1			Ульянова		1	4	4
91	П	1			Ульянова		1	4	4
92	П	1			Ульянова		1	4	4
93	П	1			Ульянова		1	4	4
94	П	1			Ульянова		1	4	4
95	П	1			Ульянова		1	4	4
96	П	1			Ульянова		1	4	4
97	П	1			Ульянова		1	4	4
98	П	1			Ульянова		1	4	4
99	П	1			Ульянова		1	4	4
100	П	1			Ульянова		1	4	4

1. Данный чертеж разработан на топографической основе в М 1:1000, предоставленной заказчиком.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

УТВЕРЖДЕН
приказом управления
градостроительства и архитектуры
Тамбовской области

от 14.06.2017г. №58-0

**Проект межевания территории
в границах улиц: Мичуринская, Агапкина,
им.генерал-майора В.А.Глазкова, Свободная
города Тамбова Тамбовской области**

1. Введение

Проект межевания территории по ул. Мичуринской, 213Б в городе Тамбове Тамбовской области разработан в 2016 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ТЕРРА68».

Образуемые земельные участки расположены в границах кадастрового квартала 68:29:0211027. Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 7,2 га.

Цель работы: установление местоположения границ образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, здания поликлиники, подземного гаража, павильонов, торгового центра, а также подземных коммуникаций.

При составлении проекта межевания территории была использована следующая нормативная литература:

Градостроительный кодекс РФ;

Земельный кодекс РФ;

Водный кодекс РФ;

Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Правила землепользования и застройки городского округа – город Тамбов.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры в границах кадастрового квартала 68:29:0211027. Установление границ и другие действия по образованию земельного участка являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объекта недвижимости, разработки градостроительного плана земельного участка.

2. Размещение территории.

Городской округ – город Тамбов расположен в центральной части Тамбовской области. Кадастровый квартал 68:29:0211027 расположен в северной части г. Тамбова. образуемые земельные участки под строительство многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, здания поликлиники, двухуровневого культурно-развлекательного детского центра, павильонов, торгового центра, а также подземных коммуникаций расположены в юго-западной части кадастрового

квартала 68:29:0211027. Граница территории проекта межевания с север-запада проходит вдоль ул. Свободная, с северо-востока вдоль ул. им. генерал-майора Глазкова, с юго-востока вдоль ул. Агапкина, с юго-запада вдоль ул. Мичуринская. Основой формирования территории являются земельные участки, расположенные в границах улиц Свободная, им. генерал-майора Глазкова, Агапкина, Мичуринская в городе Тамбове Тамбовской области. Территория под строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения свободна от застройки.

Площади образуемых земельных участков:

1. под многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения на первом этаже (213В) – 5797 кв. м.

2. под многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения на первом этаже (213Б) – 4966 кв. м.

3. под многоквартирный жилой дом – 2175 кв. м.

4. поликлиника – 4675 кв. м.

5. двухуровневый культурно развлекательный детский центр – 2504 кв. м.

6. павильон – 354 кв. м.

7. павильон – 589 кв. м.

8.1 подземный электрический кабель – 92 кв.

м.8.2 подземный электрический кабель – 78 кв. м.

8.3 подземный электрический кабель – 164 кв. м.

9.1 подземный газопровод - 85 кв. м.

9.2 подземный газопровод - 78 кв. м.

9.3 подземный газопровод - 295 кв. м.

9.4 подземный газопровод - 1043 кв. м.

9.5 подземный газопровод - 24 кв. м.

9.6 подземный газопровод - 32 кв. м.

10. торговый центр - 890 кв. м.

Территориальная зона Ж-1. Вид разрешенного использования – вдоль красных линий прилегающих улиц и магистралей - жилые здания смешанного использования с размещением в нижних этажах объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения (в том числе общегородского уровня) с отдельными входами со стороны улиц (при наличии условий для парковки автотранспорта).

3. Планировочное решение.

Согласно материалам генерального плана в процессе межевания решаются задачи установления границ земельного участка под планируемое строительство.

1. многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения на первом этаже (213В)

2. многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения на первом этаже (213Б)

3. многоквартирный жилой дом

4. поликлинику

5. двухуровневый культурно развлекательный детский центр

6. павильон

7. павильон

8.1 подземный электрический кабель

8.2 подземный электрический кабель

8.3 подземный электрический кабель

9.1 подземный газопровод

9.2 подземный газопровод

9.3 подземный газопровод

9.4 подземный газопровод

9.5 подземный газопровод

9.6 подземный газопровод

10. торговый центр

Разделение территории производится на основании схемы планировочной организации территории. При формировании учитываются основные планировочные характеристики земельного участка: местоположение земельного участка в кадастровом квартале относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы; площадь земельного участка; форма и пропорция земельного участка; расположение строений на участке относительно границ участка; наличие или отсутствие планировочных дефектов. Земельный участок образывается для дальнейшего предоставления физическим и юридическим лицам. Образование земельного участка должно обеспечить:

возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого образывается земельный участок,

включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;

возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами; структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проект межевания территории разрабатывается с учётом красных линий застройки. На графической части проекта межевания территории показаны границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет, границы кадастрового 68:29:0211027 зоны с особыми условиями использования территории не установлены.



Условные обозначения и звки

- граница проекта межевания
- граница земельных участков поставленных на кадастровый учет
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- красная линия застройки

Генеральный директор
 ООО "ТЕРРА68"
 А.В. Золотых
 2017 г.
 (подпись)

Масштаб 1:1000