1. Общие положения

Проект планировки территории для строительства жилого микрорайона «Эко деревня» в пос. Лушниковка Бобровского муниципального района Воронежской области разработана на основании:

- постановления Администрации городского поселения город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области от 28.04.2023г. № 211 «О подготовке изменений в проект планировки территории для строительства жилого микрорайона «Эко деревня» в пос. Лушниковка Бобровского муниципального района Воронежской области»;

- Схемы территориального планирования Бобровского муниципального района Воронежской области, утвержденного Решением Совета народных депутатов Бобровского муниципального района Воронежской области от 10.11.2011г. №184 (в ред. от 25.12.2015 № 40, от 31.07.2018 №31, от 31.05.2021 №9),

- Генерального плана городского поселения - город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области, утвержденного решением Совета народных депутатов городского поселения город Бобровского муниципального района Воронежской области от 30.08.2012 №53 (в редакции решений от 03.12.2015 №103, от 3.11.2016 №80, от 29.08.2018 №51, от 27.01.2021 №4, от 29.08.2022 №45) (далее Генеральный план),

- Правил землепользования и застройки городского поселения – город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области, утвержденных приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 27.07.2021 №45-01-04/843 (в редакции приказа от 02.11.2022 №45-01-04/1108) (далее Правила землепользования и застройки).

Проект планировки территории для строительства жилого микрорайона «Эко деревня» в пос. Лушниковка Бобровского муниципального района Воронежской области разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, муниципальных правовых актов городского поселения - город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области.

Проект планировки рассматриваемой территории был ранее разработан и утвержден Решением Совета народных депутатов городского поселения город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области «Об утверждении проекта планировки территории для строительства жилого микрорайона «Эко деревня» в пос. Лушниковка Бобровского муниципального района Воронежской области» от 29.11.2019 № 56.

Подготовка настоящего проекта планировки территории осуществляется в целях уточнения установленных для рассматриваемой территории ранее утвержденных параметров разрешенного строительства.

Территория ориентировочной площадью 20 га, подлежащая изменению, включает:

- участки малоэтажной многоквартирной застройки и блокированной застройки, заменяемые среднеэтажной жилой застройкой;

- парковую зону, расположенную в северной части проектируемого микрорайона;

- участки образовательных учреждений;

- участки инженерной инфраструктуры.

Технико-экономические показатели на оставшейся территории, а также красные линии, установленные в ранее утвержденной документации, остаются без изменений.

2. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

2.1 Современное использование планируемой территории

Рассматриваемая территория общей площадью 124,86 га (1248618 кв.м) (площадь в красных линиях для расчета показателей интенсивности 95 га (949989 кв.м), расположена в пос. Лушниковка городского поселения - город Бобров. Согласно Схемы территориального планирования Бобровского муниципального района Воронежской области, территория находится восточнее города Бобров в 6 км от центра. В настоящее время на рассматриваемой территории выполнено строительство улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры. Размещение дорог, объектов инженерной инфраструктуры и прокладка инженерных коммуникаций выполнены в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки.

Ближайшие расстояния от территории проектирования до основных структурообразующих элементов города Бобров:

- до центра города – 6 км;

- до железнодорожного пассажирского вокзала – 5,5 км;

- до центрального автовокзала – 5 км;

- до центральной районной больницы города Бобров – 8,5 км.

Рассматриваемая территория ограничена с севера, юга, северо-востока, юго-востока и северо-запада землями лесного фонда, расположенными на земельном участке с кадастровым номером 36:02:0000000:4989. С запада территория ограничена автомобильной дорогой, которая фактически проходит вдоль всей рассматриваемой территории по левой стороне. Дорога, именуемая ул. Дорожная, расположена на земельном участке с кадастровым номером 36:02:0000000:360, выделенном для размещения автомобильной дороги "М"Дон"- Бобров-Таловая-Новохоперск"-п. Дугинка. Юго-запад рассматриваемой территории граничит с земельным участком с кадастровым номером 36:02:5502002:185, предназначенным для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов.

В настоящее время на рассматриваемой территории установлены границы земельных участков. Информация о виде права пользования и разрешенном использовании земельных участков приведена в таблице 1.

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Разрешенное использование | Форма собственности |
| 1 | Воронежская область, р-н Бобровский, п. Лушниковка, военная часть 41176 | 36:02:5502002:1 | 983317 | Среднеэтажная жилая застройка | Собственность публично-правовых образований |
| 2 | Воронежская область, р-н Бобровский, южная часть кадастрового квартала 36:02:5502002 | 36:02:5502002:72 | 10444 | Размещение кладбищ | Собственность публично-правовых образований |
| 3 | Воронежская область, р-н Бобровский, южная часть кадастрового квартала 36:02:5502002 | 36:02:5502002:74 | 240 | Культовые здания и сооружения | Собственность публично-правовых образований |
| 4 | Воронежская область, р-н Бобровский, южная часть кадастрового квартала 36:02:5502002 | 36:02:5502002:192 | 199821 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 5 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 1 | 36:02:5502002:237 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 6 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 10 | 36:02:5502002:238 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 7 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 11 | 36:02:5502002:239 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 8 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 12 | 36:02:5502002:240 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 9 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 13 | 36:02:5502002:241 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 10 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 14 | 36:02:5502002:242 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 11 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 15 | 36:02:5502002:243 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 12 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 16 | 36:02:5502002:244 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 13 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 17 | 36:02:5502002:245 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 14 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 18 | 36:02:5502002:246 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 15 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 2 | 36:02:5502002:247 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 16 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 3 | 36:02:5502002:248 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 17 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 4 | 36:02:5502002:249 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 18 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 5 | 36:02:5502002:250 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 19 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 6 | 36:02:5502002:251 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 20 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 7 | 36:02:5502002:252 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 21 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 8 | 36:02:5502002:253 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 22 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 9 | 36:02:5502002:254 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | Собственность публично-правовых образований |
| 23 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, военная часть 41176 | 36:02:5502002:255 | 1752 | Для нужд обороны | - |
| 24 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 25 | 36:02:5502002:256 | 1404 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 25 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 24 | 36:02:5502002:257 | 1052 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 26 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 23 | 36:02:5502002:258 | 1124 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 27 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 22 | 36:02:5502002:259 | 1196 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 28 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 21 | 36:02:5502002:260 | 1268 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 29 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 20 | 36:02:5502002:261 | 1412 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 30 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 19 | 36:02:5502002:262 | 1260 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 31 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 26 | 36:02:5502002:263 | 1235 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 32 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 19А | 36:02:5502002:264 | 18 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 33 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 27 | 36:02:5502002:265 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | Собственность публично-правовых образований |
| 34 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 28 | 36:02:5502002:266 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | Собственность публично-правовых образований |
| 35 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 25А | 36:02:5502002:267 | 511 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 36 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 24А | 36:02:5502002:268 | 448 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 37 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 23А | 36:02:5502002:269 | 376 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 38 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 22А | 36:02:5502002:270 | 304 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 39 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 21А | 36:02:5502002:271 | 232 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 40 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 20А | 36:02:5502002:272 | 87 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 41 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 39А | 36:02:5502002:288 | 1045 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 42 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 46 | 36:02:5502002:289 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 43 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 47 | 36:02:5502002:290 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 44 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 48 | 36:02:5502002:291 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 45 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 61 | 36:02:5502002:292 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 46 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 62 | 36:02:5502002:293 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 47 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 63 | 36:02:5502002:294 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 48 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 64 | 36:02:5502002:295 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 49 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 65 | 36:02:5502002:296 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 50 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 66 | 36:02:5502002:297 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 51 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 67 | 36:02:5502002:298 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 52 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 40 | 36:02:5502002:299 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 53 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 68 | 36:02:5502002:300 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 54 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 59А | 36:02:5502002:301 | 554 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 55 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 60 | 36:02:5502002:302 | 1250 | Личные подсобные хозяйства | - |
| 56 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 41 | 36:02:5502002:303 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 57 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 42 | 36:02:5502002:304 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 58 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 43 | 36:02:5502002:305 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 59 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 44 | 36:02:5502002:306 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 60 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 45 | 36:02:5502002:307 | 1250 | Для индивидуального жилищного строительства | - |
| 61 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 29 | 36:02:5502002:308 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 62 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 38 | 36:02:5502002:309 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 63 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 39 | 36:02:5502002:310 | 205 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 64 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 49 | 36:02:5502002:311 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 65 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 50 | 36:02:5502002:312 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 66 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 51 | 36:02:5502002:313 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 67 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 52 | 36:02:5502002:314 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 68 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 53 | 36:02:5502002:315 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 69 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 54 | 36:02:5502002:316 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 70 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 55 | 36:02:5502002:317 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 71 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 56 | 36:02:5502002:318 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 72 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 30 | 36:02:5502002:319 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 73 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 57 | 36:02:5502002:320 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 74 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 58 | 36:02:5502002:321 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 75 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 59 | 36:02:5502002:322 | 696 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 76 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 31 | 36:02:5502002:323 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 77 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 32 | 36:02:5502002:324 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 78 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 33 | 36:02:5502002:325 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 79 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 34 | 36:02:5502002:326 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 80 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 35 | 36:02:5502002:327 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 81 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 36 | 36:02:5502002:328 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |
| 82 | Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, п. Лушниковка, 37 | 36:02:5502002:329 | 1250 | Для нужд обороны | Собственность публично-правовых образований |

2.2. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Перечень координат красных линий, установленных в ранее утвержденном проекте планировки и не подлежащих изменению при разработке настоящего проекта, представлен в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер точки | Координаты Х | Координаты Y |
| Контур 1 | | |
| 1 | 451361,12 | 2154418,11 |
| 2 | 451318,37 | 2154469,79 |
| 3 | 451194,76 | 2154190,24 |
| 4 | 451656,08 | 2152853,22 |
| Контур 2 | | |
| 5 | 451631,49 | 2152847,85 |
| 6 | 451528,49 | 2153146,35 |
| 7 | 451388,19 | 2153176,75 |
| 8 | 451320,43 | 2152864,01 |
| Контур 3 | | |
| 9 | 451299,38 | 2152884,94 |
| 10 | 451363,76 | 2153182,05 |
| 11 | 451249,90 | 2153206,72 |
| 12 | 451185,53 | 2152909,61 |
| Контур 4 | | |
| 13 | 451225,47 | 2153212,01 |
| 14 | 451108,19 | 2153237,43 |
| 15 | 451043,81 | 2152940,32 |
| 16 | 451161,09 | 2152914,91 |
| Контур 5 | | |
| 17 | 451015,99 | 2152929,98 |
| 18 | 451046,81 | 2153072,18 |
| 19 | 450942,93 | 2153094,69 |
| 20 | 450941,69 | 2153088,96 |
| Контур 6 | | |
| 21 | 450954,37 | 2153117,79 |
| 22 | 451052,10 | 2153096,61 |
| 23 | 451083,76 | 2153242,72 |
| 24 | 450986,03 | 2153263,90 |
| Контур 7 | | |
| 25 | 450835,39 | 2153158,98 |
| 26 | 450930,20 | 2153124,30 |
| 27 | 450961,59 | 2153269,19 |
| 28 | 450863,86 | 2153290,37 |
| Контур 8 | | |
| 29 | 450805,44 | 2153138,80 |
| 30 | 450839,43 | 2153295,66 |
| 31 | 450735,16 | 2153318,26 |
| 32 | 450653,76 | 2153172,74 |
| 33 | 450595,67 | 2153085,72 |
| Контур 9 | | |
| 34 | 451349,34 | 2153665,59 |
| 35 | 451255,20 | 2153231,15 |
| 36 | 451518,96 | 2153174,00 |
| Контур 10 | | |
| 37 | 451241,12 | 2153850,89 |
| 38 | 451113,49 | 2153261,86 |
| 39 | 451230,77 | 2153236,45 |
| 40 | 451333,62 | 2153711,13 |
| 41 | 451288,98 | 2153840,52 |
| Контур 11 | | |
| 42 | 451092,55 | 2153755,49 |
| 43 | 450991,32 | 2153288,33 |
| 44 | 451089,05 | 2153267,15 |
| 45 | 451190,28 | 2153734,31 |
| Контур 12 | | |
| 46 | 450970,38 | 2153781,96 |
| 47 | 450869,16 | 2153314,80 |
| 48 | 450966,89 | 2153293,62 |
| 49 | 451068,12 | 2153760,78 |
| Контур 13 | | |
| 50 | 450945,95 | 2153787,25 |
| 51 | 450937,50 | 2153789,09 |
| 52 | 450776,87 | 2153392,81 |
| 53 | 450747,93 | 2153341,07 |
| 54 | 450844,72 | 2153320,10 |
| Контур 14 | | |
| 55 | 450828,46 | 2153592,11 |
| 56 | 450750,76 | 2153400,40 |
| 57 | 450694,50 | 2153299,41 |
| 58 | 450630,51 | 2153291,97 |
| 59 | 450618,10 | 2153488,83 |
| Контур 15 | | |
| 60 | 450996,85 | 2153904,12 |
| 61 | 450975,68 | 2153806,39 |
| 62 | 451195,57 | 2153758,74 |
| 63 | 451216,75 | 2153856,48 |
| Контур 16 | | |
| 64 | 451074,14 | 2153974,35 |
| 65 | 451232,66 | 2154332,83 |
| 66 | 451180,41 | 2154338,30 |
| 67 | 450999,48 | 2153929,14 |
| 68 | 451279,33 | 2153868,50 |
| 69 | 451179,90 | 2154156,65 |
| 70 | 451097,09 | 2153969,38 |

2.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Площадь территории в рамках ранее разработанного и утвержденного проекта планировки составляет 124,86 га.

В проекте планировки территории для строительства жилого микрорайона «Эко деревня» в пос. Лушниковка Бобровского муниципального района Воронежской области предусматриваются:

- строительство среднеэтажных жилых домов, 7 этажей, 4 четырехсекционных жилых дома общей площадью застройки 8680 кв. м (S дома 2170 кв. м) (поз. 1 по чертежу планировки территории);

- строительство среднеэтажных жилых домов, 7 этажей, 2 трехсекционных жилых дома общей площадью застройки 3500 кв. м (S дома 1750 кв. м) (поз. 2 по чертежу планировки территории);

- строительство малоэтажной индивидуальной жилой застройки 2 этажа, 210 домов общей площадью застройки 21000 кв. м (S дома 100 кв. м) (поз. 3 по чертежу планировки территории);

- строительство отдельно-стоящего детского дошкольного учреждения на 20 мест площадью застройки 380 кв. м (поз. 4 по чертежу планировки территории);

- строительство общеобразовательной школы на 1000 мест площадью застройки 12500 кв. м. (поз. 5.1 по чертежу планировки территории);

- строительство детского сада на 240 мест площадью застройки 2400 кв. м. (поз. 5.2 по чертежу планировки территории);

- строительство врачебной амбулатории на 40 посещений в смену площадью застройки 76 кв. м (поз. 6 по чертежу планировки территории); - строительство магазинов различного назначения общей площадью застройки 864 кв. м (поз. 7 по чертежу планировки территории);

- строительство двухэтажного многофункционального центра (торговые залы, бытовое обслуживание, почта, банк, ЖЭК) площадью застройки 1350 кв. м (поз. 8 по чертежу планировки территории);

- строительство минирынка площадью застройки 500 кв.м. (поз. 9 по чертежу планировки территории);

- строительство кафе площадью застройки 800 кв.м. (поз. 10 по чертежу планировки территории);

- строительство администратино-бытового корпуса парка аттракционов площадью застройки 100 кв.м. (поз. 11 по чертежу планировки территории);

- строительство стадиона (поз. 12.1 по чертежу планировки территории) с административно-бытовым корпусом площадью застройки 1870 кв.м. (поз. 12.2 по чертежу планировки территории), буфетом и туалетом для посетителей стадиона площадью застройки 301 кв.м. (поз. 12.3 по чертежу планировки территории), двумя контрольно-пропускными пунктами общей площадью застройки 151 кв.м. (поз. 12.4 по чертежу планировки территории);

- строительство ливневой канализации ЛОС, КНС, резервуаров чистой воды (все подземное), РП, ТП, ГРПШ, котельной площадью застройки 122 кв. м, 549 кв. м, 21 кв. м и 181 кв.м. соответственно (поз. 13-19 по чертежу планировки территории);

- благоустройство всей рассматриваемой территории, включая организацию парка аттракционов с установкой колеса обозрения с северной стороны проектируемой территории.

Проектом предусмотрена развитая сеть подъездов, открытых стоянок для автомобилей, определены пешеходные зоны, обеспечивающие удобную пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами соцкультбыта, выделена зона рекреации. Территория полностью обеспечена площадками различного назначения.

Озеленение территории представлено озелененными территориями дворов, защитным озеленением вдоль улиц и дорог, озеленением площадок различного назначения, газонами, лесопарковым комплексом.

2.2.2 Функциональное зонирование

Структуру проектируемой территории составит:

- зона среднеэтажной жилой застройки;

- зона индивидуальной жилой застройки;

- зона образовательных учреждений;

- зона объектов здравоохранения;

- зона объектов культурно-бытового обслуживания и социального назначения;

- зона объектов физкультуры и спорта;

- зона рекреации;

- зона объектов инженерной инфраструктуры;

- зона объектов производства;

- зона кладбищ.

2.2.3 Жилищное строительство

Проектом планировки территории предлагается комплексное строительство «Эко деревни», включающее среднеэтажные жилые дома (7 этажей), индивидуальную жилую застройку, нежилые социально-бытовые объекты, инженерные объекты.

Общая площадь застройки жилых зданий составляет 32880 кв.м. (3,5% застроенности территории 95 га в красных линиях). Общая поэтажная площадь жилых зданий составляет 126660 кв. м.

Общая площадь застройки нежилых зданий (социально-бытовые объекты) составляет 21272 кв. м, общая площадь нежилых зданий составляет 50098 кв. м.

Общая площадь застройки инженерных объектов - 873 кв. м., общая площадь зданий инженерных объектов - 873 кв. м.

В целом, общая площадь застройки всех проектируемых жилых и нежилых зданий составляет 55025 кв. м. Общая площадь всех проектируемых жилых и нежилых зданий составит 177631 кв. м.

Площадь квартир среднеэтажной жилой застройки составляет 55000 кв. м. Количество квартир — 990.

С учетом жилищной обеспеченности согласно табл. 5.1 п. 5.6 СП. 42.13330.2016 тип жилого дома и квартир по уровню комфорта: стандартное жилье. Норма площади квартир в расчете на человека - 30 кв.м/чел. Таким образом, население проектируемой среднеэтажной жилой застройки составит - 1834 человека.

Площадь квартир (домов) индивидуальной застройки составляет 24840 кв. м. Количество домов — 207.

С учетом задания на проектирование ранее утвержденного проекта планировки, где норма жильцов на одну квартиру (коэффициент семейности) составляет - 3 чел./дом, население проектируемой индивидуальной застройки составит - 621 человек.

Ведомость проектируемых объектов строительства представлена в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № на чертеже | Наименование | Этажность | Площадь застройки, м² | Общая (поэтажная) площадь здания, м² | Площадь квартир/  домов\*,  м² | Количество квартир/  домов\*/  мест\*\* | Население |
| **Проектируемая жилая застройка** | | | | | | | |
| 1 | Среднеэтажные жилые дома  (4 жилых дома) | 7 | 8680 (2170/дом) | 60760  (15190/дом) | 39140  (9785/дом) | 696  (174/дом) | 1305  (30 м²/чел) |
|  | - 1 комнатные квартиры |  |  |  |  | 288(41,5%)  (72/дом) |  |
|  | - 2 комнатные квартиры |  |  |  |  | 240(34,5%)  (60/дом) |  |
|  | - 3 комнатные квартиры |  |  |  |  | 168(24%)  (42/дом) |  |
| 2 | Среднеэтажные жилые дома  (2 жилых дома) | 7 | 3500 (1750/дом) | 24500  (12250/дом) | 15860  (7930/дом) | 294  (147/дом) | 529  (30 м²/чел) |
|  | - 1 комнатные квартиры |  |  |  |  | 146(49,5%)  (73/дом) |  |
|  | - 2 комнатные квартиры |  |  |  |  | 78(26,5%)  (39/дом) |  |
|  | - 3 комнатные квартиры |  |  |  |  | 70(24%)  35/дом) |  |
| 3 | Малоэтажная индивидуальная жилая застройка.  207 участков | 2 | 20700 (100/дом) | 41400  (200/дом) | 24840\*  (120/дом) | 207\* | 621  (3чел/дом) |
|  | **Итого по проектируемой жилой застройке** | **-** | **32880** | **126660** | **79840** | **1197** | **2455** |
| **Проектируемые социально-бытовые объекты** | | | | | | | |
| 4 | Детское дошкольное учреждение на 20 мест | 1 | 360 | 360 | - | 20\*\* | - |
| 5.1 | Общеобразова-тельная школа  на 1000 мест | 3 | 12500 | 37500 | - | 1000\*\* | - |
| 5.2 | Детский сад на 240 мест | 2 | 2400 | 4800 | - | 240\*\* | - |
| 6 | Врачебная амбулатория на 40 посещений в смену | 2 | 76 | 152 | - | - | - |
| 7 | Магазины | 1 | 864 | 864 | - | - | - |
| 8 | Многофункцио-нальный центр (торговые залы, бытовое обслуживание, почта, банк, ЖЭК) | 2 | 1350 | 2700 | - | - | - |
| 9 | Минирынок | 1 | 500 | 500 | - | - | - |
| 10 | Кафе | 1 | 800 | 800 | - | - | - |
| 11 | АБК парка | 1 | 100 | 100 |  |  |  |
| 12.1 | Стадион | - | - | - | - | - | - |
| 12.2 | АБК стадиона | 1 | 1870 | 1870 | - | - | - |
| 12.3 | Буфет и туалет для посетителей стадиона | 1 | 301 | 301 | - | - | - |
| 12.4 | КПП стадиона (2 здания) | 1 | 151 | 151 | - | - | - |
|  | **Итого по объектам социального и культурно-бытового обслуживания** | - | **21272** | **50098** | - | - | - |
| **Проектируемые объекты транспортной и инженерной инфраструктуры** | | | | | | | |
| 13 | ЛОС ливневой канализации (подземные) | - | - | - | - | - | - |
| 14 | КНС хоз-быт. канализации (подземные) | - | - | - | - | - | - |
| 15 | Резервуары чистой воды (подземные) | - | - | - | - | - | - |
| 16 | РП | 1 | 122 | 122 | - | - | - |
| 17 | ТП | 1 | 549 | 549 | - | - | - |
| 18 | ГРПШ | 1 | 21 | 21 | - | - | - |
| 19 | Котельная | 1 | 181 | 181 | - | - | - |
|  | **Итого по сооружениям объектов транспортной и инженерной инфраструк-туры** | - | **873** | **873** | - | - | - |

Проектом планировки выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов. Посадка, значения технико-экономических показателей могут корректироваться при разработке проектов зданий и сооружений. Каждый проект должен пройти согласование в установленном порядке.

В соответствии с п. 1.3.10.6 региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области обеспеченность населения площадками различного назначения представлена в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Площадки | Население,  чел. | Удельные размеры площадок, м²/чел. | Площадь, м² | |
| нормативная | проектная |
| 1 | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 2455 | 0,7 | 1719 | 3000 |
| 2 | Для отдыха взрослого населения | 2455 | 0,1 | 246 | 1500 |
| 3 | Для занятий физкультурой | 2455 | 2,0 | 4910 | 5000 |
| 4 | Для хозяйственных целей и выгула собак | 2455 | 0,3 | 737 | 1000 |
| 5 | Стоянки автомобилей | 2455 | 0,8 | 1964 | 14000 |
| 6 | Озеленение на внутри дворовой территории | 2455 | 6 | 14730 | 33400 |

2.3 Основные направления развития инженерно-технического

обеспечения территории

Организация рельефа территории осуществлена с учетом существующих инженерных сетей, естественного отвода поверхностных вод и минимального объема земляных работ.

Для подготовки участка под строительство микрорайона «Эко деревня» предусматривается:

- демонтаж фундаментов, не завершенных строительством;

- снятие плодородного слоя со складированием его в терриконы с целью использования в дальнейшем для устройства газонов и посадки зеленых насаждений;

- удаление слоя грунта, непригодного для устройства основания для фундаментов жилых зданий и обратной засыпки;

- отвод поверхностных вод с территории проектирования.

Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной поверхности свободных от застройки территорий и поверхности дорожного покрытия проездов и площадок в сторону понижения рельефа. В соответствии с выводами инженерно-геологических изысканий на проектируемом участке приняты уклоны поверхностей min 0,005 промилле.

Схема вертикальной планировки осуществлена методом проектных отметок, нанесенных на геодезическую подоснову с показанными на ней проездами, зданиями и площадками. При составлении схемы вертикальной планировки определены отметки существующего рельефа и проектные отметки в точках пересечения осей дорог и в местах резкого изменения рельефа. Заложены проектные продольные уклоны. Отвод стоков предусматривается по асфальтобетонному покрытию.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом ранее утвержденного проекта планировки.

Размещаемые объекты капитального строительства имеют следующие потребности в инженерном обеспечении, которые подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования:

Газоснабжение - 3700 нм3 /сут.

Водоснабжение - 1400 м3 /сут.

Водоотведение - 1400 м3 /сут.

Электроснабжение - 2500 кВт.час/год.

2.4. Основные направления транспортного обслуживания территории

Улично-дорожная сеть городского поселения город Бобров представлена в виде основных магистралей с транспортными маршрутами движения автотранспорта, магистральных улиц с движением общественного транспорта, основных улиц местного движения и проездами. Основное транспортное сообщение города Бобров с пос. Лушниковка осуществляется по ул. Красноармейская и от границы городского поселения до центра пос. Лушниковка составляет 3 км.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

С западной стороны вдоль всей рассматриваемой территории проходит ул. Дорожная, по которой осуществляется транспортная связь между жилыми районами, центром поселка. Ул. Дорожная соединяется с ул. Красноармейская, которая является ключевой дорогой в город Бобров.

Транспортная доступность планируемой территории обеспечена автобусным, маршрутным пассажирским транспортом. Движение общественного пассажирского транспорта осуществляется по основным улицам — ул. Красноармейская, ул. Дорожная, ул. Центральная.

В пешеходной доступности расположены остановки общественного транспорта как существующие, так и запроектированные в документации.

Проектом планировки территории предусматривается размещение 1780 машино-мест, расположенных на территории жилой застройки, на приобъектных стоянках, а также в уширениях проезжих частей улиц и дорог. В том числе, 250 парковочных мест предусмотрено на гостевых стоянках на внутридворовой территории, 740 парковочных мест предусмотрено на стоянках, предназначенных для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемой жилой застройки.

2.5 Характеристика планируемой территории

2.5.1 Интенсивность использования территории

Площадь территории в красных линиях составляет 95 га.

Общая площадь зданий на рассматриваемой территории составляет 177631 кв.м., в том числе:

- общая площадь зданий среднеэтажной жилой застройки – 85260 кв.м;

- общая площадь зданий индивидуальной жилой застройки – 41400 кв.м;

- общая площадь зданий всех нежилых объектов: 50098+873=50971 кв.м.

Общая площадь застройки на рассматриваемой территории составляет 55025 кв.м., в том числе:

- общая площадь застройки зданий среднеэтажной жилой застройки – 12180 кв.м;

- общая площадь застройки зданий индивидуальной жилой застройки – 20700 кв.м;

- общая площадь застройки зданий всех нежилых объектов: 21272+873=22145 кв.м.

В соответствии с таблицей Б.1 Приложения Б СП 42.13330.2016 для проектируемой среднеэтажной жилой застройки коэффициент плотности застройки и коэффициент застройки не должны превышать показатели 0,8 и 0,4 соответственно, для застройки 1-2 квартирными жилыми домами с приусадебными жилыми участками коэффициент плотности застройки и коэффициент застройки не должны превышать показатели 0,4 и 0,2 соответственно. Границами расчета показателей интенсивности использования территории являются красные линии.

Коэффициент застройки (55025/950000) ≈ 0,06.

Коэффициент плотности застройки (177631/950000) ≈ 0,19.

Таким образом, принятые в проекте коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки соответствуют требованиям действующих нормативов.

Численность планируемого населения – 2455 человек.

Плотность населения 2455/95=26 чел/га.

2.5.2 Баланс планируемой территории

Проектное предложение по балансу планируемой территории площадью 124,86 га (в красных линиях расчет 95 га) представлен в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Территория | Ед-ца измерения | Современное состояние | | Проектное решение | |
| количество | % | количество | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 Территория, всего,  в том числе: | га | 124,86 | 100 | 124,86 | 100 |
| - участки среднеэтажной жилой застройки | га | - | - | 11,14 | 8,9 |
| - участки малоэтажной индивидуальной жилой застройки | га | 2,25 | 2 | 28,17 | 22,6 |
| - участки объектов образовательных учреждений | га | - | - | 5,5 | 4,4 |
| - участки объектов здравоохранения | га | - | - | 0,35 | 0,3 |
| - участки объектов физкультуры и спорта | га | - | - | 4,4 | 3,5 |
| - участки объектов культурно-бытового обслуживания и социального назначения | га | - | - | 2,38 | 1,9 |
| - участки объектов инженерной инфраструктуры | га | 2,59 | 2 | 2,76 | 2,2 |
| - участки объектов производства | га | - | - | 0,7 | 0,6 |
| - участки кладбищ | га | 1,04 | 1 | 3,63 | 2,9 |
| -улицы и дороги | га | 19,5 | 15,5 | 19,5 | 15,6 |
| - озелененные территории общего пользования | га | 1,5 | 1 | 46,33 | 37,1 |
| - свободная от застройки территория | га | 97,98 | 78,5 | - | - |

2.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателей | Единица  измерения | Современное состояние | Проектное решение |
| 1 | Территория (в красных линиях), всего,  в том числе: | га | 124,86 | 124,86 |
| 1.1 | - участки среднеэтажной жилой застройки | га | - | 11,14 |
|  | - участки малоэтажной индивидуальной жилой застройки | га | 2,25 | 28,17 |
|  | - участки объектов образовательных учреждений | га | - | 5,5 |
|  | - участки объектов здравоохранения | га | - | 0,35 |
|  | - участки объектов физкультуры и спорта | га | - | 4,4 |
|  | - участки объектов культурно-бытового обслуживания и социального назначения | га | - | 2,38 |
|  | - участки объектов инженерной инфраструктуры | га | 2,59 | 2,76 |
|  | - участки объектов производства | га | - | 0,7 |
|  | - участки кладбищ | га | 1,04 | 3,63 |
|  | -улицы и дороги | га | 19,5 | 19,5 |
|  | - озелененные территории общего пользования | га | 1,5 | 46,33 |
|  | - свободная от застройки территория | га | 97,98 | - |
| 1.2 | Коэффициент застройки |  | - | 0,06 |
| 1.3 | Коэффициент плотности застройки |  | - | 0,19 |
| 2 | Население |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | тыс.чел. | - | 2,455 |
| 2.2 | Плотность населения | чел/га | - | 26 |
| 3 | Жилищный фонд |  |  |  |
| 3.1 | Общая площадь квартир жилых домов, всего  в том числе: | тыс. м2 общей площади квартир | - | 79,84 |
|  | - среднеэтажная застройка | -//- | - | 55 |
|  | -малоэтажная индивидуальная жилая застройка | -//- | - | 24,84 |
| 3.2 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | -//- | - | - |
| 3.3 | Убыль жилищного фонда | -//- | - | - |
| 4 | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения | мест | - | 260 |
| 4.2 | Общеобразовательные учреждения | мест | - | 1000 |
| 4.3 | Поликлиника | посещений в смену | - | 40 |
| 4.4 | Многофункциональный центр | кв.м. общей площади | - | 2700 |
| 4.5 | Минирынок | -//- | - | 500 |
| 4.6 | Магазины продовольственной и хозяйственно-бытовой торговли | -//- | - | 864 |
| 4.7 | Кафе | -//- | - | 800 |
| 4.8 | АБК парка | -//- | - | 100 |
| 4.9 | Объекты стадиона  (АБК, буфет, КПП) | -//- | - | 2322 |
| 4.10 | Инженерные объекты | -//- | - | 873 |
| 5 | Транспортная инфраструктура |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети | км | 10,9 | 10,9 |
| 5.2 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, всего,  в том числе: | машино-мест | - | 1780 |
|  | автостоянки постоянного гранения | -//- | - | 740 |
|  | гостевые автостоянки | -//- | - | 250 |
|  | приобъектные автостоянки, в т.ч. автостоянки в уширениях улиц | -//- | - | 790 |
| 6 | Инженерное оборудование и благоустройство территории |  |  |  |
| 6.1 | Водопотребление | м3 / сут | - | 1400 |
| 6.2 | Водоотведение | м3 / сут | - | 1400 |
| 6.3 | Электропотребление | кВт·ч/год | - | 2500 |
| 6.4 | Расход газа | нм³/сут | - | 3700 |
| 6.5 | Количество твердых бытовых отходов | тыс. м3/год | - | 6 |

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Схема очередности строительства представлена в чертеже «схема реализации мероприятий по развитию территории», включающей в себя очередность строительства.

На I этапе (1 очередь строительства) производится:

-строительство среднеэтажных жилых домов;

-строительство ряда культурно-бытовых и социальных объектов, таких как: общеобразовательная школа на 1000 мест, детский сад на 240 мест; многофункциональный центр, минирынок;

-строительство инженерных объектов: РП, ТП, ШРП, котельная;

-строительство части индивидуального жилья, планирование промышленных территорий и парковой зоны.

На II этапе (2 очередь строительства) производится строительство индивидуальных жилых домов, инженерных объектов, коммунально-бытовых объектов, врачебной амбулатории, а также планируются территории инженерного оборудования, парковые зоны.

На III этапе (3 очередь строительства) производится строительство индивидуальных жилых домов, детского дошкольного учреждения на 20 мест, кафе, коммунально-бытовых объектов.

На IV этапе (4 очередь строительства) производится строительство паркового комплекса со стадионом.

График очередности подлежит уточнению после согласований и получения необходимых технических условий балансодержателей сетей и разрешений на строительство.