

УДК 711.4

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА МАЛОГО НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
ПРЕДПРИЯТИЯ АО «ТЕПЛИЧНОЕ» ТАМБОВСКОГО РАЙОНА
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Юлия Сергеевна Богданова

магистрант

julleya62@yandex.ru

Михаил Викторович Михайлов

магистрант

mikhailovmv@mail.ru

Владимир Олегович Фролов

магистрант

Таймасхан Гасан-Гусейнович Алиев

доктор сельскохозяйственных наук, профессор

alive.t.@yandex.ru

Олег Евгеньевич Богданов

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

bogdanov_o_e@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. В статье представлена информация по проектированию населенного пункта в границах сельскохозяйственного предприятия АО «Тепличное» Тамбовского района Тамбовской области. Проектирование осуществлялось с учетом топографической характеристики местности, функционального зонирования и категорий земель.

Ключевые слова: проектирование, населенный пункт, зонирование, рельеф.

Проектирование населенных пунктов – это не просто планирование застройки, а комплексная деятельность, направленная на создание комфортной, безопасной и устойчивой среды для жизни, работы и отдыха людей. От качества проектирования напрямую зависит экономическое процветание территории, социальная стабильность и экологическое благополучие [1-2, 4].

На ранних этапах формирования поселений проектирование часто носило стихийный характер, подчиняясь географическим особенностям местности и потребностям момента. С ростом населения и развитием технологий осознание необходимости целенаправленного планирования стало очевидным. Появились первые градостроительные теории и практики, стремящиеся к гармоничному сочетанию функциональности, эстетики и социальной справедливости [5].

Современное проектирование населенных пунктов опирается на междисциплинарный подход, объединяющий усилия архитекторов, инженеров, социологов, экономистов и экологов. При разработке проектов учитываются демографические прогнозы, экономические перспективы, транспортные потоки, экологические риски и культурные особенности территории [3, 6].

Планируемый населенный пункт находится на территории в границах сельскохозяйственного предприятия АО «Тепличное» расположенного по адресу Тамбовский р-н, д Красненькая, ул Хитрова, д 1. АО "Тепличное" на круглогодичной основе выращивает овощи и однолетние цветочные культуры.

При анализе розы ветров города Тамбова установлено, что наибольший объем отводится на южное направление – 19,1% и северное – 18,4%, а наименьшее на северо-восточное – 5,4% и восточное – 7%. Для планировки селитебной зоны выбрана территория с западной стороны от производственных мощностей предприятия.

Топографический анализ территории предназначенной для размещения селитебной зоны показывает, что участок характеризуется небольшим перепадом высот в 3 метров (рис. 1). По всей территории отмечен равномерный уклон с экспозицией в западно-восточном направлении со 130,5 до 127,5 м.

Автомобильное сообщение с твердым покрытием имеется с северной и западной стороны, с грунтовым с южной стороны.

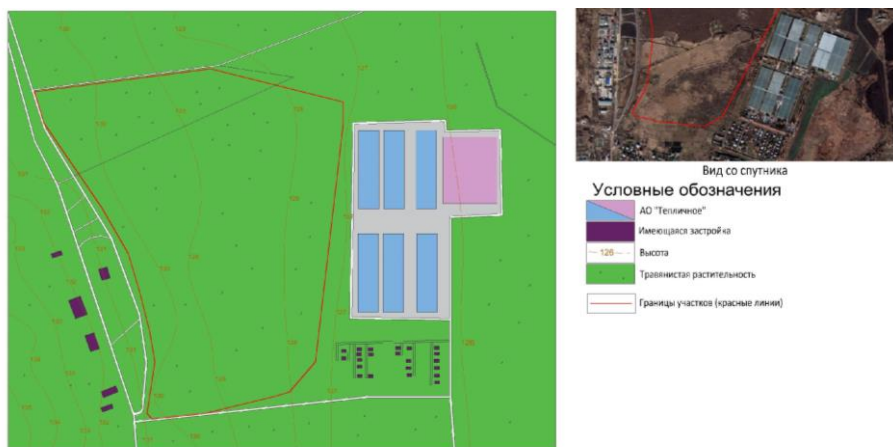


Рисунок 1 – Топографическая характеристика участка.

АО «Тепличное» расположено на земельном участке с кадастровым номером 68:20:37010001:1.

Планируемая жилая территория находится на земельных участках с кадастровыми номерами: 68:20:3661003:201; 68:20:3661003:208; 68:20:3661003:209; 68:20:3661003:210; 68:20:3661003:211; 68:20:3661003:212; 68:20:3661003:211; 68:20:3661003:212; 68:20:0000000:3238 (рис. 2).



Рисунок 2 – Границы земельных участков.

Для планирования населенного пункта необходимо учитывать категорию земель и разрешенный вид деятельности на данном участке. Производственная зона АО «Тепличное» размещена на земельном участке с кадастровым номером 68:20:37010001:1 на землях сельскохозяйственного назначения предназначенных для размещения тепличного комплекса. Селитебная зона на земельных участках земель населенных пунктов предназначенных под

строительство торговых центров, с кадастровыми номерами: 68:20:3661003:201; 68:20:3661003:208; 8:20:3661003:209; 68:20:3661003:210; 68:20:3661003:211; 68:20:3661003:212. Часть жилой зоны будет размещаться так же на земельном участке с кадастровым номером 68:20:0000000:3238 на землях сельскохозяйственного назначения. В северной части расположены земельные участки под ИЖС, а в южной участки с уже имеющейся индивидуальной жилищной застройкой (рис. 3).

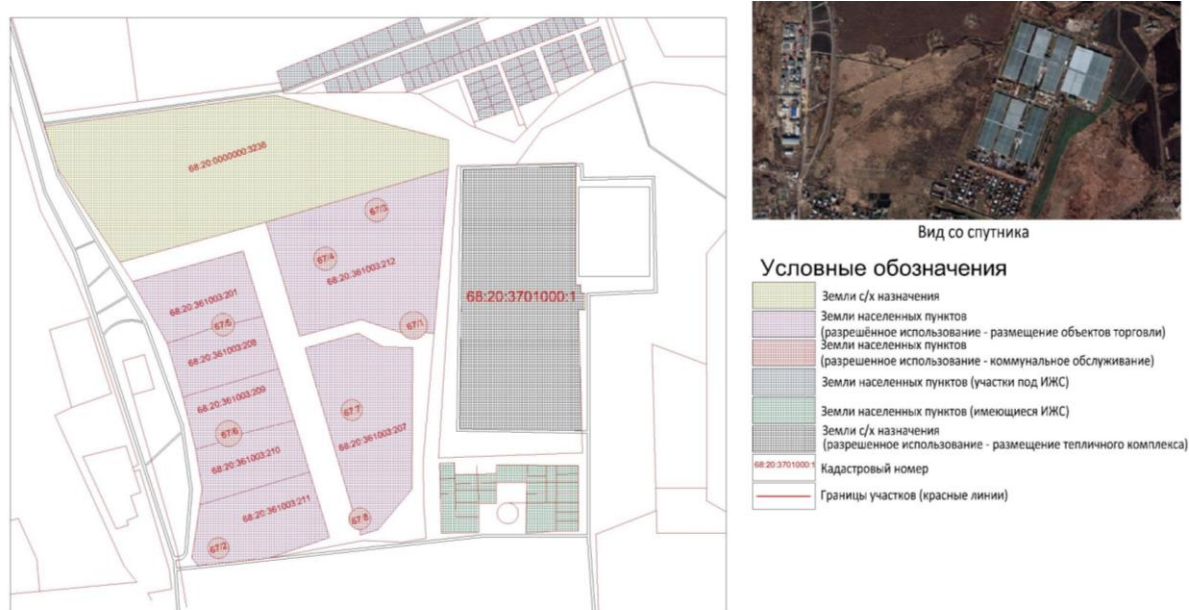


Рисунок 3 – Деление участков по категориям земель.

Важной характеристикой урбанизированных территорий является зональное разделение. Здесь особое значение отводится санитарно-защитной зоне. СЗЗ создается, как защитный и эстетический барьер, между промышленной и селитебной зонами. Санитарно-защитная зона выполняет функцию природного фильтра. Это обязательный элемент экологического проектирования любого объекта, который может быть источником химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека. Согласно строительным нормам и правилам производство АО «Тепличное» относится к объектам и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства КЛАСС IV Тепличные и парниковые хозяйства - санитарно-защитная зона 100 м (рис. 4).



Рисунок 4 – Функциональное зонирование территории.

Проектную численность населения для расчета селитебной зоны определяли методом трудового баланса в результате которого установили, что в населенном пункте будет проживать 1 150 человек. Согласно статистическим данным определили количество семей. На основе количества жителей и семей рассчитали количество квартир, домов и объем территории под жилую застройку и застройку под общественные здания необходимые для жизни населения. Для удобства определения принадлежности земельного участка установили условные обозначения для участков под ИЖС и общественные здания и определили размер каждого участка. Для составления правильной конфигурации населенного пункта одна сторона земельного участка была кратна 50 м (табл. 1).

Таблица 1

Условные обозначения и размеры участков планируемого населенного пункта.

| Наименование принятых к проектированию типов домов | Условное обозначение | Кол-во домов | Общая площадь, га | Площадь 1 участка, га | Площадь 1 участка, м ² | Размеры сторон участка, м |
|--|----------------------|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| ИЖС | | | | | | |
| Усадебные: | | | | | | |
| - одноквартирные | У1к | 66 | 9,9 | 0,15 | 1500 | 50x30 |
| - двухквартирные | У2к | 48 | 12,5 | 0,26042 | 2604,2 | 50x52,1 |
| Блокированные - 4-квартирные | Б4к | 29 | 12,7 | 0,43793 | 4 373,3 | 50x87,6 |
| Секционные | С2/6к | 58 | 13,8 | 0,23793 | 2379,3 | 50x47,6 |

| | | | | | | |
|--|----|--|--|------|--------|---------|
| - 2этажные 6-квартирные | | | | | | |
| Общественные здания | | | | | | |
| Дошкольные образовательные организации | Д | | | 0,44 | 4 400 | 50x88 |
| Общеобразовательные школы | Ш | | | 1,14 | 11 400 | 100x114 |
| Фельдшерско-акушерский пункт, объект | Ф | | | 0,2 | 2 000 | 50x40 |
| Аптека | А2 | | | 0,2 | 2 000 | 50x40 |
| Спортивные территории | С1 | | | 0,7 | 7 000 | 70x100 |
| Клуб | К | | | 0,46 | 4 600 | 50x92 |
| Магазины - продовольственных товаров | М1 | | | 0,2 | 2 000 | 50x40 |
| - непрод. товаров | М2 | | | 0,2 | 2 000 | 50x40 |
| Предприятия общественного питания, место | О | | | 0,2 | 2 000 | 50x40 |
| Прачечные | П2 | | | 1 | 10 000 | 100x100 |
| Химчистка | Х | | | 1 | 10 000 | 100x100 |
| Бани | Б | | | 0,1 | 1 000 | 50x20 |
| Отделение связи со сберкассой | С2 | | | 0,3 | 3 000 | 50x60 |
| Административное здание | А1 | | | 0,2 | 2 000 | 50x40 |
| Пожарное депо | П1 | | | 0,6 | 6 000 | 60x100 |

При составлении генерального плана в основу были взяты границы участков разделенные имеющимися красными линиями, жилые кварталы не превышали длину в 300м. В центре размещены участки под школу и спортивную территорию (рис. 5).



Рисунок 5 – Генеральный план населенного пункта.

Севернее этих участков размещены участки под 2х этажные секционные 6 квартирные дома и блокированные 4 квартирные дома. От школы в южном направлении идет дорога под двусторонне автомобильное движение с 2я пешеходными тротуарами шириной 4,5 м и зеленой зоной под кустарниковые растения- 1,2 м и древесные растения 5м. По бокам которой размещены общественные здания. Такая же дорожная сеть спроектирована в северной части населенного пункта, где кварталы имеют правильную конфигурацию. Остальная часть территории в следствии с размещением на ней земельных участков под коммунальное обслуживание и обеспечении подъезда к ним поделена на более мелкие по размеру участки под усадебные дома, позволяющие более плотно и рационально использовать имеющуюся площадь.

Таким образом, грамотное проектирование предполагает создание эффективной инфраструктуры, обеспечивающей доступность различных районов города. Развитая система способствуют снижению автомобильной нагрузки и улучшению качества воздуха. Зеленые насаждения формируют благоприятный микроклимат, а парки и скверы предоставляют возможности для отдыха и общения. Проектирование населенных пунктов – это инвестиция в будущее. Это создание городов, в которых люди будут чувствовать себя комфортно и безопасно. Это формирование устойчивой среды, способной

адаптироваться к изменяющимся условиям и удовлетворять потребности будущих поколений.

Список литературы:

1. Боронина Н. Ю. Основы градостроительства и планировка населенных мест: учебное пособие. Барнаул: АГАУ. 2015. 96 с.

2. Бочкарев Е.А., Егорцев Н.А. Основы градостроительства и планировка населенных мест: методические указания. Самара: СамГАУ. 2018. 43 с.

3. Заволока И.П., Богданов О.Е., Михайлова Л.А. Анализ динамики изменения площади земель сельскохозяйственного назначения в Тамбовской области за последние 10 лет // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. 2024. № 1 (76). С. 32-35. EDN MEVXWS.

4. Инновационные траектории современного города / Ганченко Д.Н., Митьковец Ю.М., Буйлова М.В., Корягин С.И., Бессонова А.В., Григорьева Л.В., Живописцева Д.А., Попова И.Н., Осинкина Н.А., Рязанов Г.С., Нечепорук А.Г., Рязанова В.В., Кадирова Л.А., Терехова Г.В., Позднякова Е.В., Бадалходжаев Т.И., Нонь Н.А., Опарина С.А., Старцева А.А., Фомина А.В. и др. // Коллективная монография с международным участием / Москва, 2023. 264 с. ISBN: 978-5-605-08468-6.

5. Михалев Ю.А. Основы градостроительства и планировка населенных пунктов: учебное пособие. Красноярск: КрасГАУ. 2014. 230 с.

6. Хлопчур А.С., Матвеев А.Ю., Заволока И.П., Богданов О.Е. Предварительное согласование места размещения линейных объектов // Наука и Образование. 2023. Т. 6. № 4. EDN MJREZM.

UDC 711.4

**DEVELOPMENT OF A PROJECT FOR A SMALL SETTLEMENT
LOCATED WITHIN THE BOUNDARIES OF THE AGRICULTURAL**

ENTERPRISE JSC "TEPLICHNOE" IN THE TAMBOV DISTRICT OF THE TAMBOV REGION

Yulia S. Bogdanova

master's student

julleya62@yandex.ru

Mikhail V. Mikhailov

master's student

mikhailovmv@mail.ru

Vladimir Ol. Frolov

master's student

Taimaskhan G.-G. Aliyev

doctor of agricultural sciences, professor

alive.t. @yandex.ru

Oleg Ev. Bogdanov

candidate of agricultural sciences, associate professor

bogdanov_o_e@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Annotation. This article presents information on the design of a settlement within the boundaries of the agricultural enterprise JSC Teplichnoye in the Tambovsky District of the Tambov Region. The design was carried out taking into account the topography of the area, functional zoning, and land categories.

Key words: design, settlement, zoning, relief.

Статья поступила в редакцию 01.11.2025; одобрена после рецензирования 20.12.2025; принята к публикации 29.12.2025.

The article was submitted 01.11.2025; approved after reviewing 20.12.2025; accepted for publication 29.12.2025.