



навигатория

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
(Утверждаемая часть)

ТОМ 1

Документация по планировке территории
в микрорайоне Сосновая поляна, п.г.т. Краснозатонский
г. Сыктывкара Республики Коми для индивидуального
жилищного строительства

ЗАКАЗЧИК: муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-планировочное бюро» г. Сыктывкар

Контракт № 0107300000215000079-039/1566-01

Директор
ООО «Навигатория»

М.А. Ладыгин

М.П.

ООО «НАВИГАТОРИЯ»
г. Сыктывкар
2015 г.

**Документация по планировке территории
в микрорайоне Сосновая поляна, п.г.т. Краснозатонский
г. Сыктывкара Республики Коми
для индивидуального жилищного строительства**

ПРОЕКТ

Положение о размещении объектов
капитального строительства

Заказчик: Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-планировочное бюро» г.Сыктывкар

Контракт № 0107300000215000079-039/1566-01

Директор
ООО «Навигатория»

М.А. Ладыгин

Сыктывкар, 2015 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документов	Лист
Том 1	Основная часть (Утверждаемая часть)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Положение о размещении объектов капитального строительства.	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000.	Лист 1
	Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000	Лист 2
	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	Лист 3
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	Лист 4
Том 2	Материалы по обоснованию	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории г. Сыктывкара М 1:5000	Лист 1
	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки, границ зон с особыми условиями использования и объектов культурного наследия. М 1:2000.	Лист 2
	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	Лист 3
	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000	Лист 4
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	Лист 5
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Постановление Администрации МО ГО «Сыктывкар» от 20.02.2015г. №2/531	
	Техническое задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории в микрорайоне Сосновая поляна, п.г.т. Краснозатонский г. Сыктывкара Республики Коми для индивидуального жилищного строительства	
Том 3	Проект межевания территории	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории М 1:2000.	Лист 1

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Основная часть (Утверждаемая часть)

№ п/п	Наименование документов	Стр	Приме- чание
	Основная часть (Утверждаемая часть)		
	Содержание тома	4	
	Авторский коллектив	5	
1	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
	Введение. Цели и задачи	6	
	1. Общие сведения о проектируемой территории	7	
	2. Характеристика планируемого развития территории	8	
	2.1 Обоснование архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решений планировки квартала	8	
	2.2 Характеристика планируемого жилого фонда	8	
	2.3 Развитие учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения	8	
	2.4 Развитие транспортной инфраструктуры	8	
	2.5 Развитие системы инженерной подготовки и озеленения	11	
	2.6 Развитие инженерной инфраструктуры	11	
	3. Основные технико-экономические показатели	12	
2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
Лист 1	Чертеж планировки территории М 1:2000	13	
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000	14	
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	15	
Лист 4	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	16	

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Директор	М.А. Ладыгин
Главный инженер проекта	Н.П. Клещева
Главный архитектор проекта	Т.Г. Пушко
Кадастровый инженер	Т.В. Мишарина
Компьютерная графика	Е.П. Петухова

Введение

Документация по планировке территории в микрорайоне Сосновая поляна, п.г.т. Краснозатонский г.Сыктывкара Республики Коми для индивидуального жилищного строительства разработана на основании Постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 20.02.2015 № 2/531 «О подготовке документации по планировке территории в мкр. Сосновая поляна, п.г.т. Краснозатонский г. Сыктывкара Республики Коми для индивидуального строительства» по муниципальному контракту МБУ «Архитектурно-планировочное бюро».

Задачи

- Проект планировки и межевания территории – градостроительная документация, разрабатываемая для частей территории микрорайона Сосновая поляна г. Сыктывкара для индивидуального жилищного строительства.
- Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.
- Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства

Цели

- Проект планировки и межевания территории – градостроительная документация, разрабатываемая для частей территории микрорайона Сосновая поляна г. Сыктывкара для индивидуального жилищного строительства.
- Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.
- Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства

1. Общие сведения о проектируемой территории

Объектом градостроительного планирования является незастроенная территория в микрорайоне Сосновая поляна, в п.г.т. Краснозатонский г. Сыктывкаре.

Проектируемая территория примыкает к застроенной части микрорайона с восточной стороны. Имеет вытянутую в меридиональном направлении форму с шириной южной стороны 100м с уширением к северу до 300м и длиной в 1000м. Территория граничит: с севера, запада –к существующей и находящейся в стадии строительства жилой зоной поселка, с востока –существующей линией электроснабжения ВЛ 110 кВ, за которой определены границы участков под индивидуальное строительство, с юга - проектируемый проезд южной границы микрорайона.

Транспортная связь перспективной индивидуальной жилой застройки с центром города, другими районами осуществляется по жилым улицам с выходом на общегородскую магистраль ул. Тракторная.

Проектируемая территория благоприятна в эколого-градостроительной ситуации.

Рельеф площадки относительно спокойный с небольшими перепадами высот.

Территория квартала свободна от застройки, часть территории залесена хвойными породами.

Территория микрорайона рассматривается как перспективный жилой район развития города. По функционально правовому зонированию относится к территориальной зоне Ж-3 и рекомендована к освоению "Правилами землепользования и застройки г. Сыктывкара».

2 Характеристика планируемого развития территории

2.1 Обоснование архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решений планировки квартала

Планируемую территорию планируется застраивать индивидуальными жилыми домами с участками общей площадью 1000 кв. м.

Застройка территории представлена жилыми образованиями широтного направления, поддерживающими сложившуюся транспортную систему и застройку вдоль планируемой улицы меридионального направления, в северной части (более широкой по габаритам) планируется выделить участок под общественную застройку, который рационально размещается по радиусу обслуживания по отношению ко всему микрорайону.

Данная планировка позволит разместить 106 земельных участков под строительство индивидуальных домов, с размерами 1000 кв.м.

Прибавка проживающего населения ориентировочно составит 320 человек, при коэффициенте семейственности 3 человека.

2.2 Характеристика планируемого жилого фонда

Проектом предлагается застройка индивидуальными жилыми домами до 3 этажей в деревянном и капитальном исполнении.

Общие показатели нового строительства жилого фонда

Количество домов - 106 домов.

Общая площадь дома варьируется от 80-100 кв.м

Общая жилая площадь квартир – ориентировочно до 10 000,0 кв. м

2.3. Развитие учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения

Размещение учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения на проектированной территории - объекты повседневного спроса: детский сад на 140 мест, амбулатория, магазины, досуговые помещения, стадион планируется в северной части территории и величина наполняемости предлагается из расчета на весь микрорайон.

2.4 Развитие транспортной инфраструктуры

На планируемой территории поддерживается сложившаяся примыкающая с востока сеть улиц Линий - 4, 12, 15, 17, 19. На проектируемую территорию улицы Линия 4, Линия 15, Линия 17 и Линия 19 продлеваются до пересечения с коридором отвода под строительство ВЛ 110 кВ. Проезды устраиваются шириной 16 м. планируются две улицы меридионального направления, в центральной части застройки организовать проезд широкой до 24 м с прокладкой в общем коридоре внутримикрорайонных инженерных сетей, и с восточной стороны улицу шириной в 20 м с обустройством остановочных комплексов для пропуска автобуса. Все улицы намечается выполнить с асфальтобетонным покрытием проезжей части, тротуарами, уличным освещением. Продольные профили дорог показаны на схеме организации транспорта и улично-дорожной сети.

Каталог координат красных линий представлен в таблице 1.

Таблица 1.

№ точки	Координаты		№ точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	17194.36	23582.68	38	16911.1	23624.66
2	17172.96	23568.04	39	16912.19	23651.49
3	17152.32	23553.93	40	16913.27	23678.17
4	17131.68	23539.82	41	16823.49	23691.64
5	17111.05	23525.71	42	16790.85	23685.26
6	17090.41	23511.6	43	16748.11	23676.92
7	17069.77	23497.49	44	16747.31	23658.39
8	17054.63	23487.13	45	16746.16	23631.63
9	17038.98	23487.8	46	16745.01	23604.88
10	17015.37	23488.82	47	16743.86	23578.12
11	16991.75	23489.83	48	16742.71	23551.37
12	16968.13	23490.85	49	16741.56	23524.61
13	16944.52	23491.86	50	16778.87	23523.01
14	16905.91	23493.52	51	16816.17	23521.4
15	16882.28	23494.54	52	16817.32	23548.16
16	16858.57	23495.56	53	16818.47	23574.91
17	16834.98	23496.57	54	16819.62	23601.67
18	16811.38	23497.59	55	16820.77	23628.43
19	16787.76	23498.6	56	16821.93	23655.18
20	16764.14	23499.62	57	16823.35	23688.29
21	16740.53	23500.63	58	16733.97	23674.16
22	16738.71	23458.37	59	16687.18	23665.02
23	16914.53	23709.41	60	16655.21	23658.78
24	16876.55	23701.99	61	16654.02	23631.03
25	16839.64	23694.79	62	16652.91	23605.41
26	16839.1	23682.1	63	16651.81	23579.8
27	16837.93	23655.03	64	16650.71	23554.18
28	16836.77	23628.04	65	16649.61	23528.56
29	16835.61	23601.09	66	16688.59	23526.89
30	16834.46	23574.31	67	16727.57	23525.21
31	16833.31	23547.49	68	16728.67	23550.83
32	16832.16	23520.72	69	16729.77	23576.44
33	16869.46	23519.11	70	16730.87	23602.06
34	16906.77	23517.51	71	16731.97	23627.68
35	16907.85	23544.29	72	16732.97	23650.92
36	16908.93	23571.06	73	16314.03	23484.13
37	16910.02	23597.87	74	16316.17	23519.07

№ точки	Координаты	
	X	Y
75	16318.31	23554
76	16320.73	23593.47
77	16319.77	23613.67
78	17059.04	23758
79	16639.06	23655.63
80	16595.78	23647.18
81	16558.3	23639.86
82	16557.65	23630.67
83	16555.91	23605.91
84	16554.19	23581.34
85	16552.47	23556.98
86	16550.77	23532.81
87	16592.2	23531.03
88	16633.63	23529.25
89	16634.67	23553.44
90	16635.71	23577.84
91	16636.77	23602.43
92	16637.84	23627.22
93	16530.38	23470.88
94	16533.5	23515.22
95	16535.06	23537.4
96	16536.61	23559.57
97	16538.17	23581.75
98	16539.73	23603.93
99	16542.03	23636.68
100	16505.91	23629.63
101	16450.56	23618.83
102	16449.9	23609.43
103	16448.34	23587.25
104	16446.78	23565.08
105	16445.23	23542.9
106	16443.67	23520.73
107	16440.55	23476.38
108	16424.58	23477.36
109	16427.66	23521.24
110	16429.2	23543.11
111	16430.73	23564.94
112	16432.27	23586.72
113	16434.3	23615.65

№ точки	Координаты	
	X	Y
114	16390.91	23607.18
115	16389.82	23589.32
116	16340.7	23592.33
117	16339.36	23570.54
118	16338.02	23548.7
119	16336.68	23526.82
120	16333.99	23482.91
121	16724.72	23458.97
122	16726.54	23501.23
123	16720.75	23501.48
124	16696.94	23502.51
125	16672.89	23503.54
126	16648.58	23504.59
127	16624	23505.64
128	16599.14	23506.71
129	16574	23507.79
130	16549.09	23508.86
131	16546.35	23469.9
132	17072.71	23740.29
133	16930.67	23712.56
134	16922.76	23516.82
135	16934.58	23516.31
136	16959.56	23515.24
137	16984.54	23514.16
138	17009.52	23513.09
139	17034.5	23512.02
140	17047.68	23511.45
141	17058.29	23518.7
142	17076.45	23531.12
143	17097.09	23545.24
144	17117.74	23559.36
145	17138.38	23573.47
146	17159.03	23587.59
147	17179.67	23601.71

2.5 Развитие системы инженерной подготовки и озеленения.

Инженерная подготовка территории включает в себя решение по вертикальной планировке планируемой территории с увязкой отметок всего микрорайона и существующих объектов жилых и объектов инженерного обеспечения.

Схема организации рельефа квартала выполнена в увязке с существующими прилегающими улицами и проездами. Указаны существующие и проектные отметки по осям проездов и в местах перелома продольного профиля. Принятые проектные продольные уклоны, осуществляют организованный отвод поверхностных вод в пониженные отметки территории.

Благоустройство территории предполагает асфальтобетонное покрытие проезжей части и тротуаров вдоль дорог. Покрытие тротуарной плиткой пешеходных связей и площадок перед общественными зданиями.

Детские игровые площадки необходимо оборудовать малыми архитектурными формами современного дизайна.

Озеленение включает максимальное сохранение деревьев, сеяние газонов, оформление цветников возле зданий общественного назначения.

2.6. Развитие инженерной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры проектируемого квартала является неотъемлемой частью всего микрорайона Сосновая поляна и общегородской системы г. Сыктывкара. Водоснабжение и водоотведение принимается централизованным. Размещение напрямую зависит от строительства и ввода в эксплуатацию сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения.

При наличии существующей сети газоснабжения, планируется использование природного газа для нужд населения на пищеприготовление и отопление. Теплоснабжение жилых домов предусмотреть автономное.

Электроснабжение жилых домов планируется от существующих сетей .

При разработке рабочей документации, необходимо предусмотреть наружное освещение улиц и территорий общественных центров. В целях экономии электроэнергии в сетях наружного освещения применять энергосберегающие лампы.

3 Основные технико-экономические показатели.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Расчетный срок
1	2	3	4
1	Территория.		
1	Территория квартала в пределах красных линий – всего	га	19,4579
	в том числе:	га	
	жилая зона застройки индивидуальными жилыми домами		11,0976
	общественно-деловая зона	га	3,4046
	транспортная инфраструктура	га	4,9557
2	Население.		
	Численность населения	человек	320
	Плотность населения	чел/га	16
3	Жилищный фонд.		
	Общая площадь жилых домов –		
	-всего общей площади	м ²	10 000
	-всего домов:	домов	106
4	Учреждения социально-бытового обслуживания		
	Детский сад	мест	140
	Амбулатория	объект	1
	Общественный комплекс	объект	1