

ООО «Строй-Прогресс»
Свидетельство СРО № П-071-1101046532-2017-0135 от 23 июня 2017г.

**Корректировка проекта
"Внесение изменений в проектную документацию по
планировке территории жилой застройки во 2–м
микрорайоне района Давпон,
г. Сыктывкара Республики Коми"**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

ЗАКАЗ: 36-23

ЗАКАЗЧИК: ФРЖС РК

Директор ООО «Строй-Прогресс»

И.В. Киселев

Главный инженер проекта

А.В. Киселев

г. Сыктывкар 2023 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документов	Примечания
	Утверждаемая часть	
Том 1	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Положение о размещении объектов капитального строительства.	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж планировки территории М 1:2000.	Лист 1
Том 2	Материалы по обоснованию	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории г.Сыктывкара.	Лист 1
	Схема территориальных зон	Лист 2
	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	Лист 3
	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	Лист 4
	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	Лист 5
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	Лист 6
	Схема границ зон с особыми условиями использования М 1:2000	Лист 7

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Утверждаемая часть

Положение о размещении объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование документов	Стр	Примечание
	Утверждаемая часть		
	Содержание тома	2	
1	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
	Введение. Цели и задачи	4	
	1 Общие сведения о проектируемой территории г.Сыктывкара	5	
	2 Анализ современного состояния территории	5	
	3 Характеристика планируемой территории квартала	5	
	3.1 Обоснование архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения планировки квартала	5	
	3.2 Характеристика планируемого жилого фонда	6	
	3.3 Развитие учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения	6	
	3.4 Развитие транспортной инфраструктуры	7	
	3.5 Развитие системы инженерной подготовки и озеленения	7	
	3.6 Развитие инженерной инфраструктуры	7	
	4. Основные технико-экономические показатели	9	
2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
Лист 1	Чертеж планировки территории М 1:2000	10	

Введение

Корректировка проекта "Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории разработаны 2-го микрорайона Давпон в г. Сыктывкаре" разработана по заказу ФРЖС РК, на основании договора и Технического задания «Корректировка проекта "Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории 2-го микрорайона Давпон в г. Сыктывкаре"». Ранее выполненная документация проекта "Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории 2-го микрорайона Давпон в г. Сыктывкаре" ООО «Навигатория» в 2016 г. по заказу муниципального бюджетного учреждения «Архитектурно-планировочное бюро». Корректировка проект в части земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0105021:6887, 11:05:0105021:112, 11:05:0105021:193, а именно образование данных участков в единый и перевод из функциональной и территориальной зоны из Ж-4 в зону Ж-2.

Цели и задачи

Проект планировки – градостроительная документация, разрабатываемая для частей территории поселения МО ГО «Сыктывкар»

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

Задачи

– Обеспечение устойчивого развития территории микрорайона путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории

– Выделение внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования

– Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства местного значения

– Мероприятия по рациональному использованию территорий;

– Малоэтажная жилая застройка с объектами инженерно-технического обеспечения и благоустройства – это жилой комплекс, который состоит из домовладений, расположенных на территории с единой системой водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и службой эксплуатации, выполненный в единой архитектурной концепции.

– Проектируемый квартал – полноценная среда для постоянного проживания. В структуру малоэтажной жилой застройки включаются необходимые элементы социальной и общественной инфраструктуры: в том числе, парковочные площадки для автотранспорта, площадки для мусорных контейнеров и т. д.

– Расположенные на территории зеленые массивы максимально использовать как парковую зону.

– Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры. При выполнении работ по внесению изменений в градостроительную документацию, разработанную ранее необходимо предусмотреть инженерную инфраструктуру, а именно: сети водоснабжения и канализации, теплоснабжения и ливневой канализации в соответствии с техническими условиями, выданными ресурсоснабжающими организациями.

1. Общие сведения о проектируемой территории 2-го микрорайона Давпон г. Сыктывкара.

Проектируемая территория площадью – 116169 кв.м, расположена во 2 микрорайоне района Давпон г. Сыктывкара Республики Коми. Площадка граничит: с севера – с территорией городского кладбища, с востока – ул. Станционной, с юга – с блоком индивидуальных гаражей и индивидуальными жилыми домами по ул. Станционной, с запада – с индивидуальными гаражами и многоэтажными жилыми домами по ул. Морозова. Кладбище закрытое.

Проектируемая территория благоприятна в экологическом отношении. Имеется хорошая транспортная связь с историческим центром города, который расположен в 2-3 км. Транспортная связь в настоящее время осуществляется по ул. Станционной.

2. Анализ современного состояния территории

В настоящее время проектируемая территория застроена. Участок застроен зданиями -индивидуальными жилыми домами, часть из которых в ветхом состоянии, многоквартирными жилыми домами- 12 квартирный в деревянном исполнении. Новострой – 2 многоквартирных, 3,4,5 этажных жилых дома по ул. Ярославской, так же детский сад на 140 мест по ул. 1-я Новосельская. Из объектов обслуживания магазин, здания частных предприятий, офисное здание.

Имеется зеленый массив площадью 0,5 га.

По участку проходят инженерные коммуникации – воздушные линия электропередач, водовод, теплотрасса, линия связи. Часть участка свободна от строений, имеются остатки разрушенных домов.

На территорию микрорайона существуют въезды с улицы Станционная - ул. Станционная, ул. 1 – я Новосельская, ул. Ярославская, ул. 2–я Новосельская.

3 Характеристика планируемого развития территории

3.1 Обоснование архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения планировки квартала

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 (далее Правила), земельный участок для проектирования территории жилой застройки расположен в территориальных зонах Ж-2; Ж-3;Ж-4.

Квартал планируется застроить многоквартирными, индивидуальными жилыми домами и общественными зданиями (детский сад на 140 мест и магазин). Индивидуальные жилые дома запланировать в сложившейся системе застройки. Объекты обслуживания разместить во встройках 1 этажей и отдельно стоящие при сложившейся застройке.

3.2 Характеристика планируемого жилого фонда.

Проектом предлагается строительством 1 многоквартирного жилого дома. 3.4 этажного многоквартирного дома. Индивидуальные жилые дома в капитальном исполнении со степенью огнестойкости III-IV, с участками от 550 до 900 кв.м.

Показатели существующего жилого фонда

№ п/п	Наименование	Этажность, этаж	Общая площадь (кв.м) 1дома/всего	Количество квартир (квартир) 1дома/всего	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	3,4	60-150		56 домов
2	12 квартирный жилой дом	2		12	деревянный
3	3-хсекционный жилой дом	3	1755,9	42	
4	4-х секционный жилой дом	3,4	2259,5	60	

Общие показатели строительства жилого фонда

№п/п	Наименование	Этажность, этаж	Общая площадь (кв.м) 1дома/всего	Количество квартир (квартир) 1дома/всего	Примечание
Планируемые здания					
1	4 секционный жилой дом	3,4	4553,2	91	запроектирован
2	Индивидуальный жилой дом	1-3	80-160	1/18	18 домов
3	Многоквартирный жилой дом	5	2470,0 (жилая площадь)	59	запроектирован
				168	

Общая площадь ориентировочно составит 20,9 тыс.кв.м. Численность населения ориентировочно составит 1040 человек при показателе семейственности К=3 человека.

3.3. Развитие учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения

Размещение учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения предлагаются учреждения повседневного спроса : магазин, учреждение образования детский сад.

№п/п	Наименование	Материал стен	Этажность, этаж	Примечание
1	Магазин	кирпич	1	До 150 кв.м
2	Детский сад	кирпич	2	140 мест

3.4 Развитие транспортной инфраструктуры

Транспортная система со сложившейся сетью улиц и проездов сохраняется. Улица 2-я Новосельская с учетом ее небольшой протяженностью в районе существующей зоны зеленых насаждений поворачивается для создания единого пространства сквера.

Проезжую часть улиц и проездов выполнить в твердом покрытии –асфальтобетоне.

Произвести устройство тротуаров, уличное освещение.

3.5. Развитие системы инженерной подготовки и озеленения.

Инженерная подготовка территории включает в себя решение по вертикальной планировке квартала с сохранением отметок территории и частично решение по отсыпке территории для формирования площадок размещения жилых зданий и организации отвода поверхностных вод.

Схема организации рельефа квартала выполнена в увязке существующих проездов. 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 и далее в проектируемую дождевую канализацию.

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

Существующий на территории зеленый массив из высокоствольных деревьев ели, березы максимально сохраняется и используются как рекреационная зона- озеленение общего пользования, с проектированием сквера. Организована пешеходная связь с каждой группой домов планируемых и существующих. Озеленение включает максимальное сохранение деревьев, сеяние газонов, оформление цветников возле зданий общественного назначения.

Детские игровые площадки необходимо оборудовать малыми архитектурными формами современного дизайна.

3.6. Развитие инженерной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры проектируемого квартала является неотъемлемой частью 2-го микрорайона Давпон и общегородской системы г. Сыктывкара. Водоснабжение и водоотведение принимается централизованным. Размещение напрямую зависит от строительства и ввода в эксплуатацию сетей водоснабжения, канализации, электроснабжения, ливневой канализации.

Водоснабжение централизованное от существующих сетей.

Канализация. Канализация осуществляется от существующих сетей, при застройке объектами жилого и общественного назначения всего квартала.

Теплоснабжение жилых индивидуальных домов предусмотреть автономное, многоквартирных и общественных зданий от существующих сетей. При наличии существующей сети газоснабжения, планируется использование природного газа для нужд населения на пищуприготовление и отопление.

Электроснабжение жилых домов и общественных зданий планируется от существующих сетей.

Наружное освещение проездов и территорий общественных зданий. В целях экономии электроэнергии в сетях наружного освещения применять энергосберегающие

лампы. Производить замену светильников с ртутными лампами и с натриевыми лампами на светильники со светодиодными лампами.

Система дождевой канализации микрорайона является неотъемлемой частью общегородской системы дождевой канализации г. Сыктывкара, её работа напрямую зависит от строительства и ввода в эксплуатацию городской дождевой канализации с очистными сооружениями. Часть существующей ливневая канализация, осуществляет сбор поверхностных вод сетью закрытой дождевой канализации с присоединением к сетям на ул.Станционная и планируется линии ливневой канализации с присоединением к сети в районе Морозова,170.

Инженерные сети планируемые сети водоснабжения, канализации, газоснабжения, ливневой канализации формируются вдоль улиц и проездов и образуют коммуникационный коридор инженерных сетей.

4. Основные технико-экономические показатели.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Характеристика
1	2	3	4
1	Территория.		
1	Территория квартала в границах проектирования	га	12,0807
	в том числе дополнительная территория сквера территориальной зоны Ж-2		0,4957
	Территория проектирования		
	в том числе:		
	-жилая застройки, всего	га	7,8258
	из них: застройка многоквартирными домами		1,5471
	в том числе планируемая		0,7849
	застройка индивидуальными домами		6,6784
	в том числе планируемая		1,9167
	-учреждения обслуживания, всего	га	0,6004
	в том числе планируемые,		
	– Магазин		0,0372
	– Детский сад		0,6431
	-транспортная инфраструктура	га	2,7402
	-инженерная инфраструктура	га	0,0047
	-рекреационная зона	га	0,6899
2	Население.		
	Численность населения	человек	1040
3	Жилищный фонд.		
	Общая площадь жилых домов –		
	-всего общей площади	м2	20900
	-всего квартир	квартир	344
	в том числе планируемых	квартир	168
4	Учреждения обслуживания планируемые		
	Предприятия розничной торговли, всего	м2 торг.пл.	50
	Детский сад	мест	140

