



навигатория

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

ТОМ 2

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

Обоснование проекта планировки территории

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
Материалы по обоснованию

№ п/п	Наименование документов	Стр	Примечание
	Материалы по обоснованию		
	Содержание тома	4	
	Авторский коллектив	5	
1	Пояснительная записка		
	Введение. Цели и задачи	6	
	1. Общие сведения о территории микрорайона Сосновая поляна г.Сыктывкара	7	
	2. Природно-климатические условия	8	
	3. Анализ современного состояния территории	9	
	3.1 Население	9	
	3.2 Жилая и общественная застройка	9	
	3.3 Транспортная инфраструктура	10	
	3.4 Инженерная инфраструктура	10	
	4. Обоснование архитектурно-планировочного решения, развития инженерной и транспортной инфраструктур	11	
	4.1 Обоснование архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решений планировки квартала	11	
	4.2 Характеристика планируемого жилого фонда	11	
	4.3 Развитие учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения	11	
	4.4 Развитие транспортной инфраструктуры	11	
	4.5 Развитие системы инженерной подготовки и озеленения	11	
	4.6 Развитие инженерной инфраструктуры	12	
	5. Основные технико-экономические показатели	12	
2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
Лист 1	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории г. Сыктывкара М 1:5000	13	
Лист 2	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки, границ зон с особыми условиями использования и объектов культурного наследия. М 1:2000.	14	
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	15	
Лист 4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000	16	
Лист 5	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	17	
3	ПРИЛОЖЕНИЯ		
	Постановление Администрации МО ГО «Сыктывкар» от 20.02.2015г. №2/531	18	
	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	19	

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

Пояснительная записка

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».

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утв. Приказом министерства архитектуры, строительства и коммунального хозяйства республики коми от 29 января 2008 г. N 07-ОД (в ред. Приказа Минархстроя РК от 15.04.2009 N 58-ОД);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74г.;
- Материалы Генерального плана МО ГО «Сыктывкар», утвержденные в 2009 году;
- Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар».
- При проектировании использованы материалы топографической съемки, выполненной в 2013 г в масштабе 1:2000 ООО «Навигатория».

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. Трастовая.

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. Природно-климатические условия

Город Сыктывкар и городской округ приравнены к районам Крайнего Севера.

- Среднегодовая температура — +1,3 °С
- Среднегодовая скорость ветра — 2,6 м/с
- Среднегодовая влажность воздуха — 77 %

Климат Сыктывкара умеренно-континентальный, с непродолжительным, но довольно тёплым летом, и довольно холодной долгой зимой. Заморозки возможны даже в июле, а осень и весна холодные и долгие.

Климат Сыктывкара (норма 1981-2013)											
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.
Абсолютный максимум, °С	3,8	3,8	13,2	26,7	31,0	35,3	34,8	34,6	27,5	20,4	9,3
Средний максимум, °С	-10,8	-8,6	-0,5	7,0	14,6	20,6	23,2	18,8	12,3	4,4	-4,3
Средняя температура, °С	-14,2	-12,4	-5,1	1,8	8,5	14,8	17,5	13,7	8,1	1,7	-6,8
Средний минимум, °С	-17,8	-16	-9,3	-2,8	3,3	9,4	12,4	9,3	4,7	-0,6	-9,5
Абсолютный минимум, °С	-46,6	-45,4	-38,8	-27,3	-15	-5	-0,3	-2,1	-8,6	-29,6	-43,5
Норма осадков, мм	41	31	31	33	49	74	73	75	57	59	52

Осадки

Месяц	Норма	Месячный минимум	Месячный максимум	Суточный максимум
январь	41	3 (1911)	98 (1932)	26 (1932)
февраль	31	3 (1913)	77 (1928)	22 (1960)
март	31	0.0 (1898)	78 (1930)	23 (2010)
апрель	33	0.4 (2002)	82 (2005)	27 (2005)
май	48	6 (1928)	118 (1924)	31 (1952)
июнь	74	8 (1896)	150 (1994)	65 (1960)
июль	74	13 (1913)	166 (1951)	74 (1993)
август	75	3 (1951)	164 (2001)	50 (1935)
сентябрь	57	3 (1910)	146 (2012)	47 (1889)
октябрь	59	13 (1950)	134 (1992)	33 (1992)
ноябрь	52	7 (1944)	93 (1983)	24 (2000)
декабрь	46	7 (1911)	76 (1985)	16 (1927)
год	621	320 (1898)	826 (2012)	74 (1993)

Ветер

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
2.8	2.7	2.8	2.7	2.7	2.5	2.2	2.2	2.4	2.8	2.7	2.7	2.6

Влажность воздуха, %

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
83	81	75	67	64	68	73	79	84	86	86	84	78

Снежный покров

месяц	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	год
число дней	0	0	0.2	10	26	31	31	28	31	24	2	0	182
высота (см)	0	0	0	2	15	33	54	67	71	32	1	0	
макс.выс. (см)	0	0	12	31	64	93	114	122	127	111	35	3	127

Облачность, баллов

месяц	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек	год
общая	8.2	7.6	7.5	7.2	7.3	7.5	7.3	7.7	8.1	8.8	8.8	8.5	7.9
нижняя	4.7	3.8	3.6	3.3	3.8	3.7	3.5	4.3	5.2	6.9	6.5	5.5	4.6

Число ясных, облачных и пасмурных дней

	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек	год
Общая облачность													
ясных	1	2	2	1	1	0	0	1	1	0	0	1	10
облачных	9	10	12	15	15	15	18	14	11	7	7	8	141
пасмурных	21	16	17	14	15	15	13	16	18	24	23	22	214
Нижняя облачность													
ясных	10	12	12	13	9	9	10	8	6	4	5	7	105
облачных	13	11	14	14	18	18	18	19	17	13	11	13	179
пасмурных	8	5	5	3	4	3	3	4	7	14	14	11	81

3. Анализ современного состояния территории

3.1 Население

В настоящее время микрорайон Сосновая поляна находится в стадии освоения и строительства объектами жилого индивидуального строительства, численность населения увеличивается по мере увеличения объектов завершенного строительства.

Планируемая территория незаселенна и свободна от застройки.

:

3.2 Жилая и общественная застройка

В 2013 г. по заданию Администрации города проведена инвентаризация использования земель на территории микрорайона с целью изучения эффективности использования застроенной территории.

На период проведения работ было выявлено 823 домовладений, 717 из которых представлены жилыми домами. Площадь освоенной территории составила 166,8 га. Площадь земельных участков колеблется от 6 до 15 соток.

Средняя жилищная обеспеченность – 20,0 м² общ. пл./чел.

Элементы социальной и общественной инфраструктуры полностью отсутствуют.

3.3 Транспортная инфраструктура

Транспортная инфраструктура микрорайона Сосновая поляна представлена существующими магистральной улицей общегородского значения (улица Тракторная) и системой улиц и проездов микрорайона. Внутримикрорайонная улично-дорожная сеть сформирована прямоугольной сетью улиц широтной и меридиональной ориентации. Улицы Алешинская, Радужная меридиального на-

правления, улицы с наименованиями линии 2 - 19 широтного направления. Часть линий имеют выход на улицу Трактовую.

Покрытие существующей проезжей части – песчано-гравийное.

Проектируемая территория ограничена улицами Радужная с западной стороны с выходами на улицы линий 12, 15, 17, 19, с севера на улицу 4-линия, с востока планируется организация проезда вдоль линии электроснабжения 110 кВ.

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания личных транспортных средств размещаются на придомовых участках.

Сеть общественного пассажирского транспорта представлен автобусными маршрутами по улице Трактовая.

3.4 Инженерная инфраструктура

В настоящее время инженерная инфраструктура микрорайона представлена электрическими сетями низкого напряжения, водопроводом, часть домов в южной части подключены к центральной канализации, по 17 линии построен газопровод.

В микрорайоне Сосновая поляна отсутствует централизованная система водоотведения, жилые дома обеспечены автономными источниками водоснабжения, канализации и теплоснабжения.

4 Обоснование архитектурно-планировочного решения, развития инженерной и транспортной инфраструктур

4.1 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.

4.2 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 10000,0 кв. м

4.3. 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.

4.4 Развитие транспортной инфраструктуры

На планируемой территории поддерживается сложившая 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.

4.5 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.

4.6. 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.

5 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