



навигатория

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
внесение изменений в проектную документацию по
планировке территории жилой застройки во 2-м
микрорайоне района Давпон, г. Сыктывкара Республики
Коми**

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

ЗАКАЗЧИК:

Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-планировочное бюро»

Директор
ООО «Навигатория»

М.А. Ладыгин

м.п.

ООО «НАВИГАТОРИЯ»
г. Сыктывкар, 2016 год

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
	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	Лист 2
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	Лист 3
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
	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки, границ зон с особыми условиями использования и объектов культурного наследия	Лист 3
	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	Лист 4
	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	Лист 5
	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	Лист 6
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	Лист 7
Том 3	Проект межевания территории (утверждаемая часть)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж проекта межевания территории	2 листа
	Приложения	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Утверждаемая часть

Положение о размещении объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование документов	Стр	Примечание
	Утверждаемая часть		
	Содержание тома	2	
	Авторский коллектив	3	
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	
Лист 2	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	11	
Лист 3	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	12	

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Директор	М.А. Ладыгин
Главный инженер проекта	М.А. Ладыгин
Главный архитектор проекта	Т.Г. Пушко
Архитектор	А.С. Александрова
Инженеры	Т.В. Мишарина Л.Г. Рогозина

Введение

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории разработаны 2-го микрорайона Давпон в г. Сыктывкаре разработаны по заказу муниципального бюджетного учреждения «Архитектурно-планировочное бюро», на основании договора от 15 апреля 2016 года № 04/2016 и Технического задания «Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории 2-го микрорайона Давпон в г. Сыктывкаре» Ранее выполненная документация проект планировки территории 2-го микрорайона Давпон в г. Сыктывкаре разработана по заказу муниципального бюджетного учреждения «Архитектурно-планировочное бюро», от 07 декабря 2012 года № 52 ПП

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. 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

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 в 2012 году необходимо предусмотреть инженерную инфраструктуру, а именно: сетей 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 – 116014,42 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 этажных жилых дома по ул. Ярославской. 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

Квартал планируется застроить многоквартирными и индивидуальными жилыми домами. Группу из многоквартирных 3,4этажных жилых домов дополнить строительством 1 многоквартирного жилого дома. 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	3 секционный жилой дом	5	4553,2	91	запроектирован
2	Индивидуальный жилой дом	1-3	80-160	1/24	24 дома
				115	

Общая площадь ориентировочно составит 17,3 тыс.кв.м. Численность населения ориентировочно составит 860 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	Детский сад на 80мест	кирпич	2	0,24
2	Магазин	кирпич	1	До 150 кв.м

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 канализация

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

Электроснабжение жилых домов 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 присоединению 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-1		0,4957
	Территория проектирования		
	в том числе:		
	-жилая застройки, всего	га	8,2235
	из них: застройка многоквартирными домами		1,5471
	в том числе планируемая		0,5395
	застройка индивидуальными домами		6,6784
	в том числе планируемая		1,9167
	-учреждения обслуживания, всего	га	0,6004
	в том числе планируемые,		0,2726
	– учреждение образования- детский сад		0,2454
	– магазин		0,0372
	-транспортная инфраструктура	га	2,7402
	-инженерная инфраструктура	га	0,0047
	-рекреационная зона	га	0,6899
2	Население.		
	Численность населения	человек	860
3	Жилищный фонд.		
	Общая площадь жилых домов –		
	-всего общей площади	м2	17300
	-всего квартир	квартир	285
	в том числе планируемых	квартир	115
4	Учреждения обслуживания планируемые		
	Учреждения образования:		
	Детский сад	мест	80
	Предприятия розничной торговли, всего	м2 торг.пл.	50

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - граница проектируемой территории
- - - - граница 1 очереди строительства
- - красные линии
- - - - линия регулирования застройки
- Существующие здания и сооружения
- Планируемые индивидуальные жилые дома
- Планируемый многоквартирный жилой дом
- Существующие общественные здания
- Планируемые общественные здания и сооружения
- КТП Объекты инженерной инфраструктуры
- Граница санитарно-защитной зоны

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

№ на ГП	Наименование	Этаж-ть	Прим.
Существующие здания и сооружения			
7	Магазин	1	
8	Офисное здание	2	
Планируемые объекты обслуживания			
9	Детский сад	2	
10	Магазин	1	
Объекты инженерного обеспечения			
КТП	Трансформаторная подстанция		
КНС	Канализационная насосная станция		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ












№ на ГП	Наименование	Этажн. (этаж)	Общая площадь кв.м.	Кол-во квартир	Примечание
Существующие жилые здания					
1	Индивидуальный жилой дом	1-3	80-160		56 домов
2	12-квартирный дом в деревянном исполнении	2		12	
3	3-х секционный жилой дом	3	1755,9	42	
4	4-х секционный жилой дом	3,4	2259,5	60	
Планируемые жилые здания					
5	Индивидуальный жилой дом в капитальном исполнении со степенью огнестойкости III-IV	1-3	80-160		24 дома
6	4-х секционный жилой дом	5	4553,2	91	
+	ВСЕГО:				

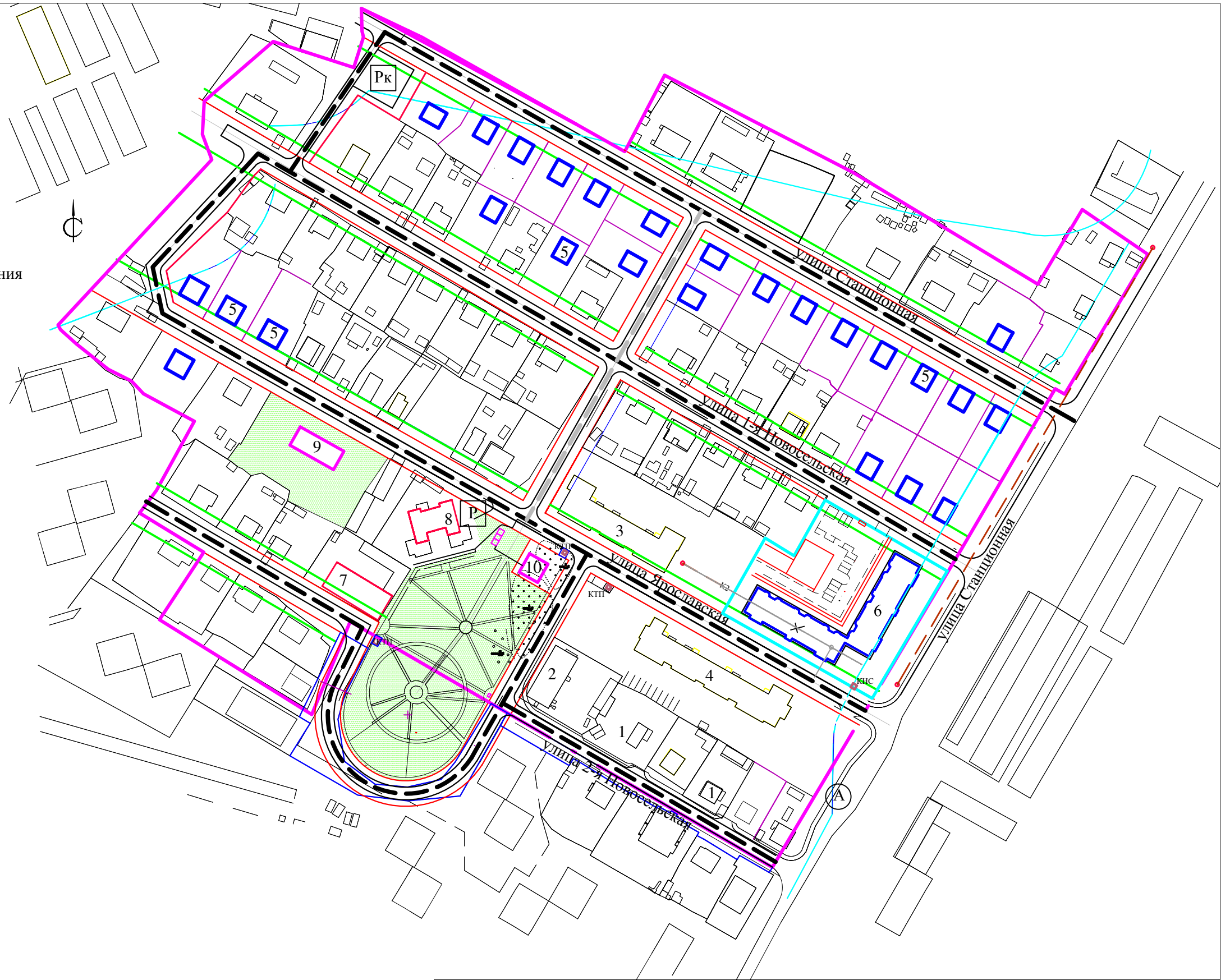


Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.		Мишарина			06.16	Проект планировки территории Утверждаемая часть		
Разраб.		Александрова			06.16			
ГАП		Лушко			06.16	Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000		
Н.контр.		Ладыгин			06.16			
						Стация	Лист	Листов
						ГД	1	3
						ООО «Навигатория»		

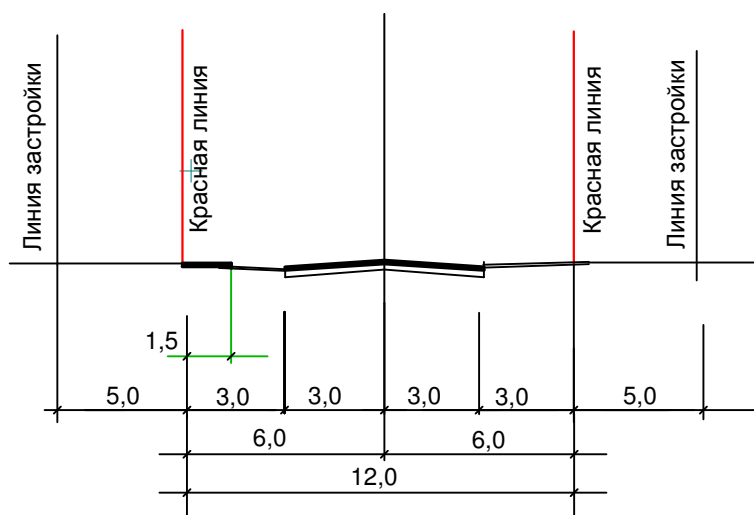
Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории жилой застройки во 2-м микрорайоне района Давпюк г.Сыктывкара Республики Коми

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

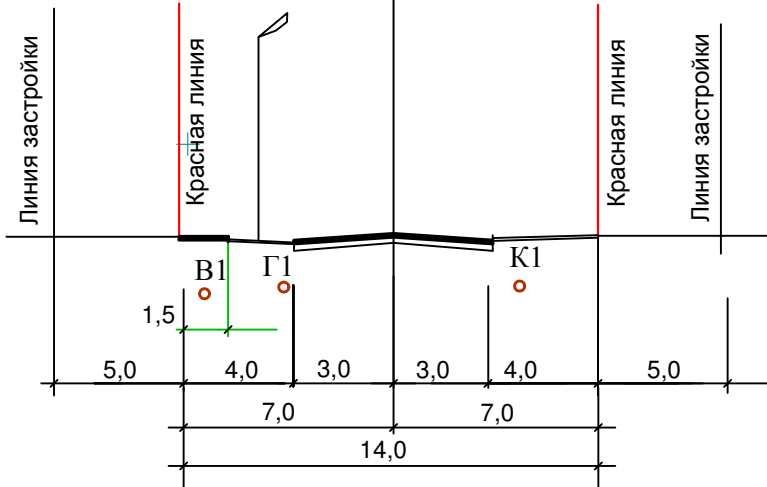
- - граница проектируемой территории
- - - - граница 1 очереди строительства
- - красные линии
-  Существующие здания и сооружения
-  Планируемые жилые здания
-  Существующие общественные здания
-  Планируемые общественные здания и сооружения
- КТП  Объекты инженерной инфраструктуры
-  Жилые улицы
-  Проезд
-  Основные пешеходные связи
-  Остановочный комплекс
-  Парковка возле объектов обслуживания
-  Стоянка автомобилей



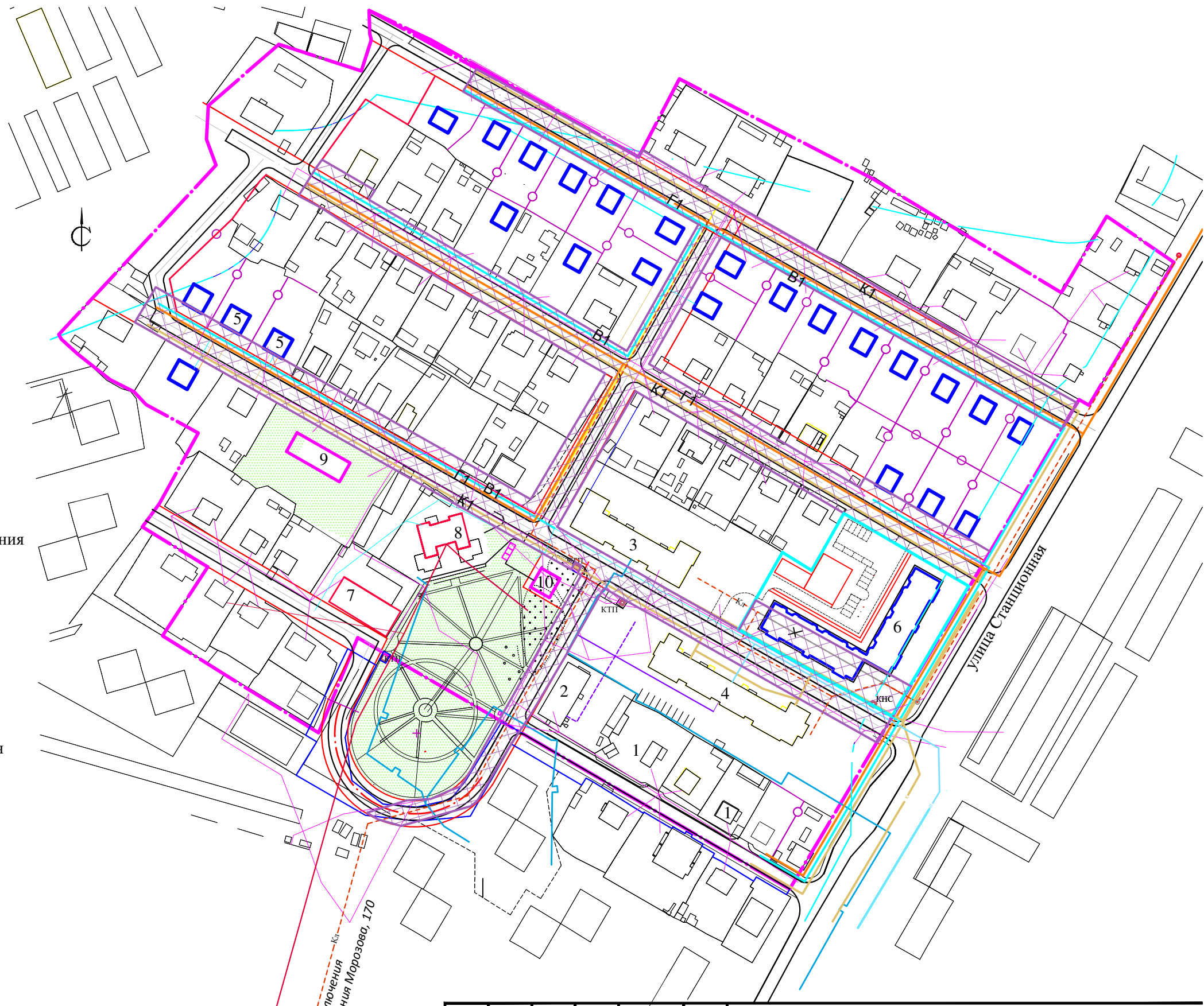
Проезд



Жилая улица



						Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории жилой застройки во 2-м микрорайоне района Давпюн г.Сыктывкара Республики Коми			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Утверждаемая часть	Стация	Лист	Листов
Разраб.		Мишарина			06.16		ГД	2	3
Разраб.		Александрова			06.16	Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000	ООО «Навигатория»		
ГАП		Лушко			06.16				
Н.контр.		Ладыгин			06.16				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - граница проектируемой территории
- - - - граница 1 очереди строительства
- - красные линии
- Существующие здания и сооружения
- Планируемые жилые здания
- Существующие общественные здания
- Планируемые общественные здания и сооружения
- КТП Объекты инженерной инфраструктуры
- Граница санитарно-защитной зоны

СУЩЕСТВУЮЩИЕ

- Водопровод
- Газопровод высокого давления
- Газопровод низкого давления
- - - Кабель электрический
- Канализация
- Ливневая канализация
- ЛЭП высоковольтная
- ЛЭП низковольтная
- Надземная линия связи
- - - Подземная линия связи
- Надземная тепловая сеть
- Подземная тепловая сеть

ПРОЕКТИРУЕМЫЕ

- В1 Проектируемый водопровод
- Г1 Проектируемый газопровод НД
- К1 Проектируемая канализация
- - - -К1 Проектируемая ливневая канализация
- Коммуникационный коридор инженерных сетей

точка подключения
в районе здания Морозова, 170

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата				
						Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории жилой застройки во 2-м микрорайоне района Даб г.Сыктывкара Республики Коми			
Разраб.		Мишарина			06.16	Проект планировки территории Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Лис
Разраб.		Александрова			06.16		ГД	3	
ГАП		Пушко			06.16	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	ООО «Навигатория»		
Н.контр.		Тадьгин			06.16				