



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
	<b>Утверждаемая часть</b>	
Том 1	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
	Положение о размещении объектов капитального строительства.	
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
	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	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
	<b>Пояснительная записка</b>	
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
	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	<b>Проект межевания территории (утверждаемая часть)</b>	
	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
	Пояснительная записка	
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
	Чертеж проекта межевания территории	2 листа
	Приложения	

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**  
**Утверждаемая часть**

Положение о размещении объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование документов	Стр	Примечание
	<b>Утверждаемая часть</b>		
	Содержание тома	2	
	Авторский коллектив	3	
<b>1</b>	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>		
	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	
<b>2</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
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 построить 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  $K = 3$  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
<b>1</b>	<b>Территория.</b>		
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
<b>2</b>	<b>Население.</b>		
	Численность населения	человек	860
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд.</b>		
	<b>Общая площадь жилых домов –</b>		
	<b>-всего общей площади</b>	м2	17300
	-всего квартир	квартир	285
	в том числе планируемых	квартир	115
<b>4</b>	<b>Учреждения обслуживания планируемые</b>		
	Учреждения образования:		
	Детский сад	мест	80
	Предприятия розничной торговли, всего	м2 торг.пл.	50