

Индивидуальный предприниматель Осипенко Р.Л.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**для объекта «Обеспечение земельных участков инфраструктурой
мкр. Сосновая поляна (внутримикрорайонные улицы, проезды и
уличное освещение)»**

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Заказчик: Муниципальное бюджетное учреждение «Архитектурно-
планировочное бюро»

Индивидуальный предприниматель

Р.Л. Осипенко

Сыктывкар, 2016

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документа	Примечание
Том 1	Основная часть (Утверждаемая часть)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Основной чертеж, 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 проекта планировки территории	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории города Сыктывкара, М 1:2000	Лист 1
	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000	Лист 2
	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000	Лист 3
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000	Лист 4
Том 3	Проект межевания территории	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории, М 1:2000	Лист 1

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Материалы по обоснованию проекта планировки территории

№ п/п	Наименование документа	Страница
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	Состав проекта	2
	Содержание тома	3
1	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	1. Введение	4
	2. Общие сведения о территории	5
	2.1 Природно-климатические условия	5
	3. Анализ современного состояния территории	5
	3.1 Население	6
	3.2 Транспортная инфраструктура	6
	3.3 Инженерная инфраструктура	6
	4. Проектные решения	6
	4.1 Развитие инженерной инфраструктуры	6
2	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
Лист 1	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории города Сыктывкара, М 1:2000	
Лист 2	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000	
Лист 3	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000	
Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Введение

Проект планировки и межевания территории для объекта «Обеспечение земельных участков инфраструктурой мкр. Сосновая поляна (внутримикрорайонные улицы, проезды и уличное освещение)» разработан по заказу муниципального бюджетного учреждения «Архитектурно-планировочное бюро» МО ГО «Сыктывкар» на основании Постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 01.12.2015 №12/3704 «О подготовке документации по планировке и межеванию территорий для строительства объектов».

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. № 74.;
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденный Решением Совета МОГО "Сыктывкар" от 11.12.2009г. №26/12-482;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные Решением Совета МОГО "Сыктывкар" от 30.04.2010г. №31/04-560.

Цели и задачи

- 1) Выполнение работ по разработке проекта планировки и межевания территории для объекта «Обеспечение земельных участков инфраструктурой мкр. Сосновая поляна (внутримикрорайонные улицы, проезды и уличное освещение)».
- 2) Проект планировки – градостроительная документация, разрабатываемая для частей территории поселений.

- 3) Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях выделения земельного участка для размещения объекта «Обеспечение земельных участков инфраструктурой мкр. Сосновая поляна (внутримикрорайонные улицы, проезды и уличное освещение)».

2. Общие сведения о территории

Объектом градостроительного планирования является застроенная и незастроенная территория в п.г.т. Краснозатонский (мкр. Сосновая поляна) г. Сыктывкара Республики Коми.

2.1 Природно-климатические условия

Климат района работ континентальный, что подтверждается большой амплитудой колебаний температуры, довольно суровая снежная зима, поздняя прохладная и сравнительно сухая весна, короткое и жаркое лето и влажная прохладная осень. Суровость климата, особенно в зимнее время, усиливается ветрами, которые сопровождаются метелями и снегопадами. Согласно СП 131.13330.2012, характеризуется следующими основными показателями:

средняя годовая температура воздуха	– 0,4 0С;
абсолютный минимум	– минус 48 0С;
абсолютный максимум	– плюс 35 0С;
количество осадков за год	– 560 мм.

Среднемесячные и среднегодовые значения температуры воздуха, 0С:

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
Средняя	-15,2	-13,2	-5,3	1,5	8,2	14,3	17,2	13,6	7,9	1,0	-6,7	-11,9	1,0

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта по СНиП 23-01-99* и «Пособию к СНиП 2.02.01-83*» составляет: для суглинков-1.66 м., для песков-2.02 м.

Сейсмичность района работ – менее 6 баллов (СНиП II-7-81 и ОСР-97).

Рельеф площадки относительно ровный.

3. Анализ современного состояния территории

Проектируемые внутримикрорайонные улицы, проезды и уличное освещение расположены:

- на землях населенных пунктов;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар» (далее – ПЗЗ), утверждёнными Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560, в территориальной зоне Ж-3 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

3.1 Население

В настоящее время проектируемая территория находится в стадии освоения и строительства жилого индивидуального фонда, численность населения увеличивается по мере увеличения строительства.

3.2 Транспортная инфраструктура

Транспортная связь данной территории с остальными районами города может осуществляться по улице Тракторная, которая является частью трассы Р-26 Сыктывкар – Троицко-Печорск.

3.3 Инженерная инфраструктура

В настоящее время инженерная инфраструктура жилых домов представлена централизованной сетью электроснабжения.

4. Проектные решения

Развитие транспортной инфраструктуры: проезды выполнить с асфальтобетонным покрытием проезжей части, тротуарами, уличным освещением.

Развитие системы инженерной подготовки и озеленения территории: благоустройство территории предполагает асфальтобетонное покрытие всей проезжей части, тротуаров.

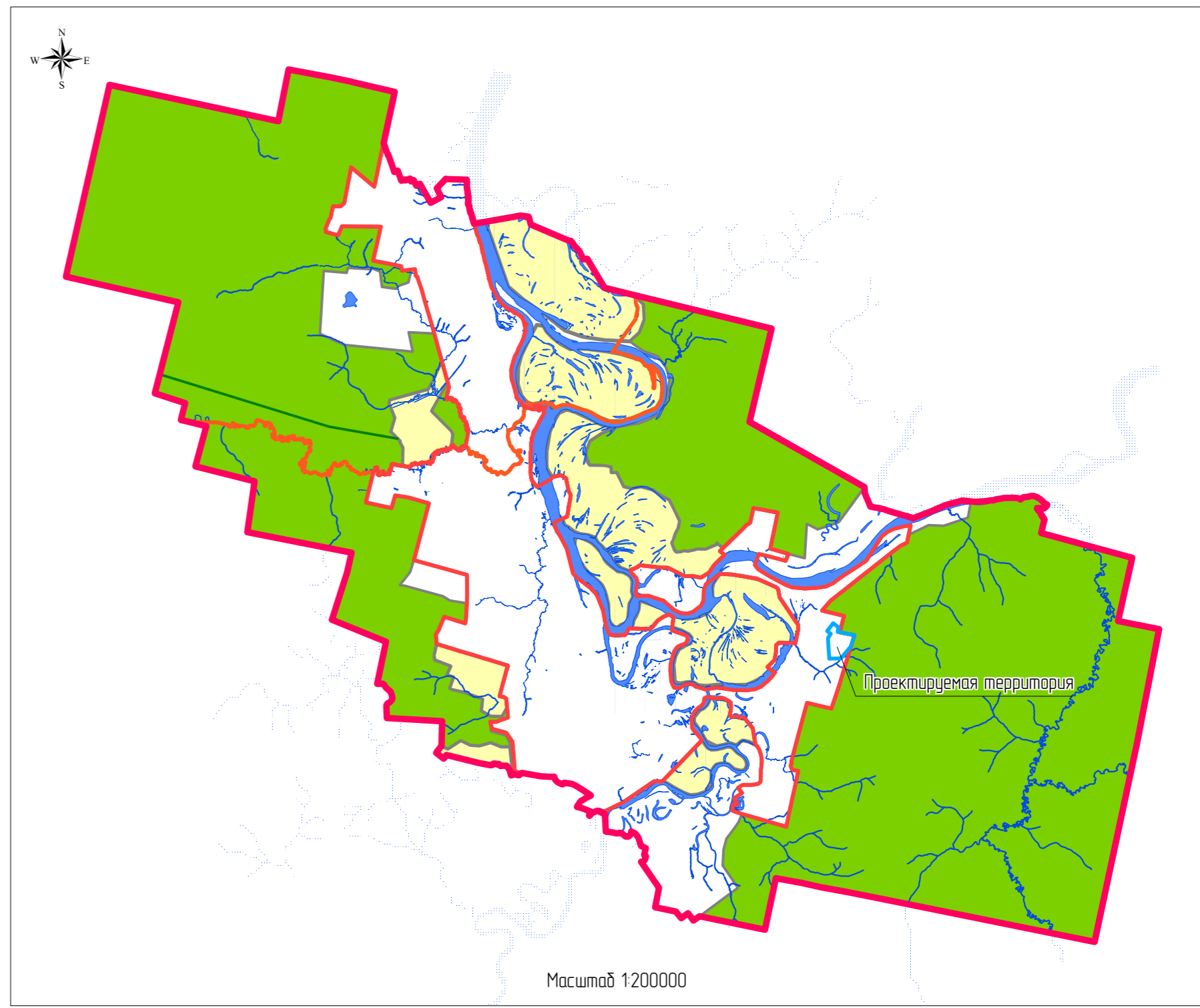
4.1 Развитие инженерной инфраструктуры

Проектирование проведено для следующих объектов улично-дорожной сети: улицы 4-я линия (от ул. Тракторная), ул. 1-я, 2-я, 3-я линии (от ул. Михайловская), улицы Рассветная, Заречная, Линейная, Кедровая, Кленовая, Лиственная, Тополиная, Ромашковая, 3 (три) проезда между улицами 2-я линия и Ромашковая, окружной проезд от 2-й линии до ул. Ромашковая и далее параллельно 19-й линии. Проектом формируются части земельных участков по ширине существующих и проектируемых улиц и проездов с отступом от красных линий 0.5м, с целью дальнейшего проектирования в сформированной полосе отвода необходимых инженерных коммуникаций. После постановки их на государственный кадастровый учет, возможно заключение договоров аренды с подрядными организациями для дальнейшего строительства необходимых инженерных сетей в границах сформированных частей земельных участков.

Проектируемые трассы улиц, проездов и уличного освещения пересекают существующие и проектируемые инженерные сети: линии электропередач.

Территория рассматривается как перспективная для обеспечения улично-дорожной инфраструктурой и уличным освещением кварталов индивидуального жилищного строительства в мкр. Сосновая поляна п.г.т. Краснозатонский г. Сыктывкара Республики Коми.

Проектируемая территория благоприятна в экологическом отношении.



Масштаб 1:200000

Условные обозначения:

- проектируемая территория

Границы:

- Граница муниципального образования городского округа "Сыктывкар"
- Граница Эжвинского района
- Граница города Сыктывкар
- Границы земель лесного фонда (защитные леса, в том числе зеленые зоны городов)
- Границы земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные угодья)

Функциональные зоны:

- Ж-3 Застройки индивидуальными жилыми домами
- Р-2 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации
- Пр-1 Прочих городских территорий

Транспорт:

- Улицы и дороги местного значения

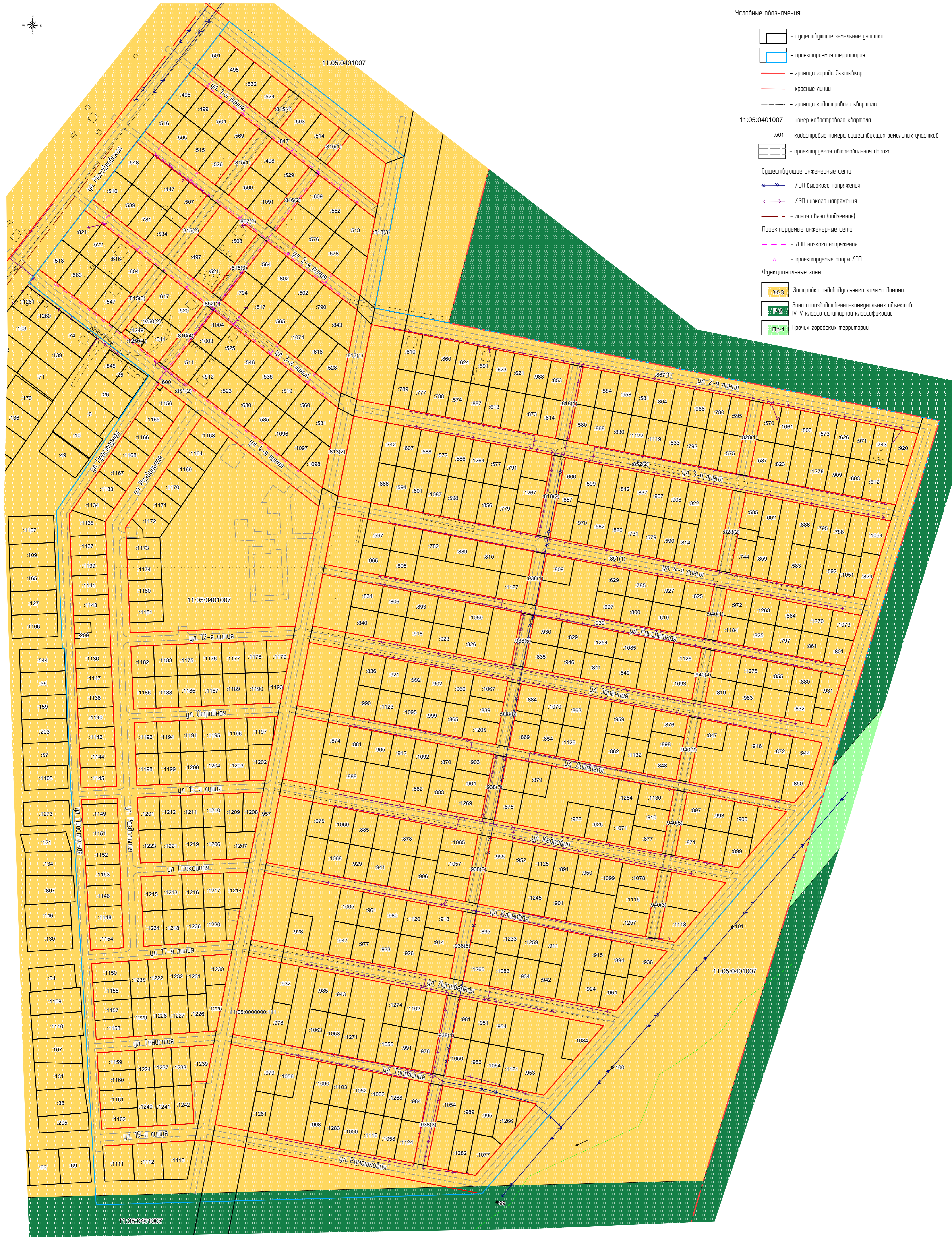
И№ № подл. Подпись и дата. Взам. инв №

						0107300000216000202-0391566-01		
						Проект планировки и межевания территории для объекта "Обеспечение земельных участков инфраструктурой мкр. Соновая поляна (внутриквартальные улицы, проезды и уличное освещение)"		
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Выполнил	Осипенко Р.Л.							
Материалы по обоснованию проекта планировки территории						Стандия	Лист	Листов
						П	1	4
Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории города Сыктывкара Масштаб 1:2000						ИП Осипенко Р.Л.		



Условные обозначения:

- существующие земельные участки
- проектируемая территория
- граница города Сыктывкар
- красные линии
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0401007 - номер кадастрового квартала
- :501 - кадастровые номера существующих земельных участков
- проектируемая автомобильная дорога
- Существующие инженерные сети:
 - ↔ - ЛЭП высокого напряжения
 - ↔ - ЛЭП низкого напряжения
 - - линия связи (подземная)
- Проектируемые инженерные сети:
 - - ЛЭП низкого напряжения
 - - проектируемые опоры ЛЭП
- Функциональные зоны:
 - Ж-3 Застройки индивидуальными жилыми домами
 - П-2 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации
 - Пр-1 Прочих городских территорий



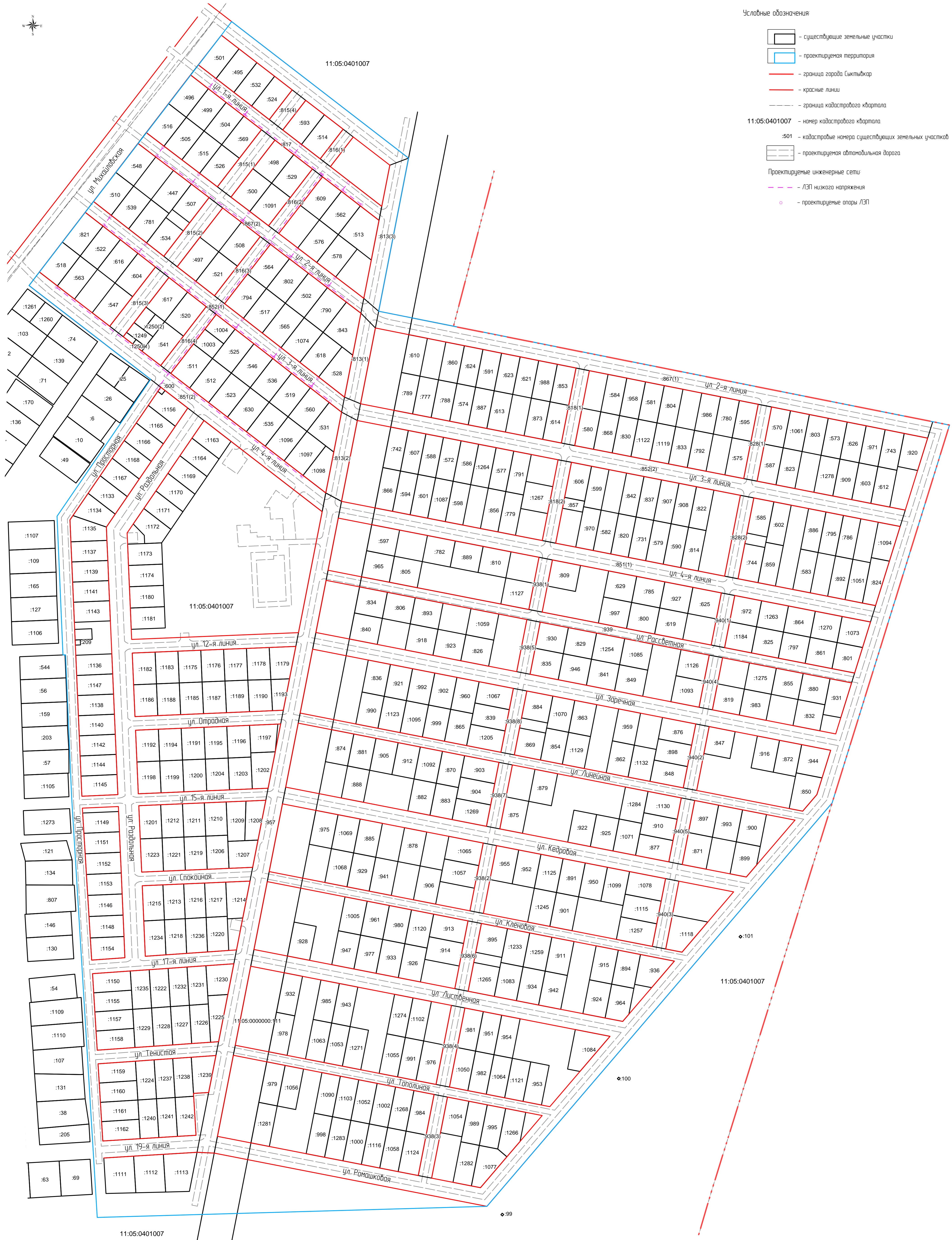
Имя, № подл.
Подпись и дата
Владелец И.Ф. П.

010730000216000202-0391566-01					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Осуществил	Р.Л.			
Проект планировки и межевания территории для объекта "Обеспечение земельных участков инфраструктурой мкр. Сосновая поляна (внутриквартальные улицы, проезды и уличное освещение)"					
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			Страница	Лист	Листов
Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (апрельный план) Масштаб 1:2000			П	2	4
ИП Осипенко Р.Л.					



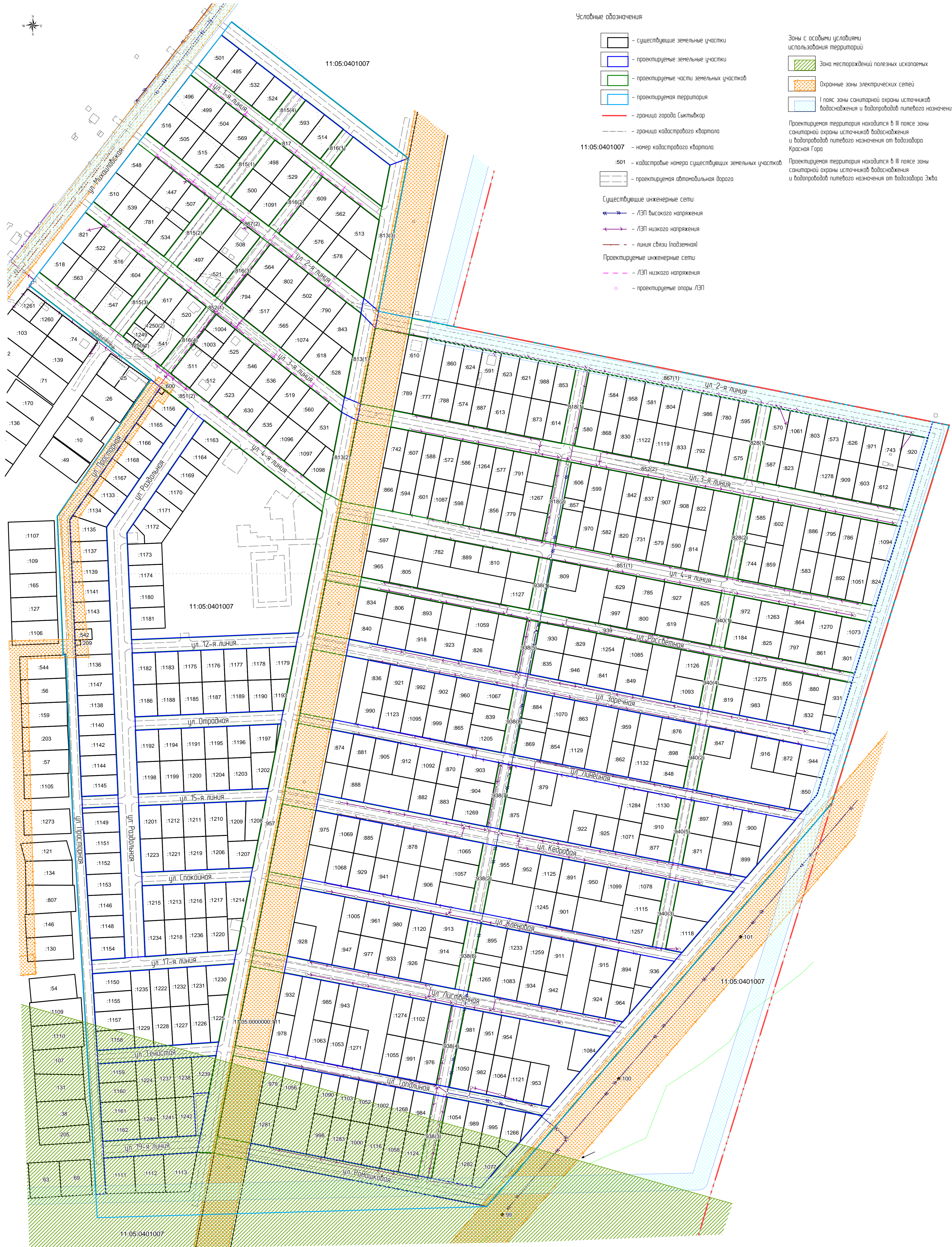
Условные обозначения:

- существующие земельные участки
- проектируемая территория
- граница города Сыктывкар
- красные линии
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0401007 - номер кадастрового квартала
- :501 - кадастровые номера существующих земельных участков
- проектируемая автомобильная дорога
- Проектируемые инженерные сети:
 - ЛЭП низкого напряжения
 - проектируемые опоры ЛЭП



Имя, № подл.
Подпись и дата
Единица

010730000216000202-0391566-01					
Проект планировки и межевания территории для объекта "Обеспечение земельных участков инфраструктурой мкр. Сосновая поляна (внутриквартальные улицы, проезды и уличное освещение)"					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Осуществил	Р.Л.			
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			Страница	Лист	Листов
Разбивочный чертеж красных линий Масштаб 1:2000			П	3	4
ИП Осипенко Р.Л.					



Условные обозначения:

- существующие земельные участки
 - проектируемые земельные участки
 - проектируемые части земельных участков
 - проектируемая территория
 - граница города Сыктывкар
 - граница кадастрового квартала
 - 11:05:0401007 - номер кадастрового квартала
 - :501 - кадастровые номера существующих земельных участков
 - проектируемая автомобильная дорога
- Существующие инженерные сети:
- ЛЭП высокого напряжения
 - ЛЭП низкого напряжения
 - линия связи (подземная)
- Проектируемые инженерные сети:
- ЛЭП низкого напряжения
 - проектируемые опоры ЛЭП

- Зоны с особыми условиями использования территорий:
- Зона месторождений полезных ископаемых
 - Охранные зоны электрических сетей
 - I пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- Проектируемая территория находится в III поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения от водозабора Красная Гора
- Проектируемая территория находится в III поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения от водозабора Эжба

Имя, № подл. Подпись и дата. Единица и д.ч. У.

010730000216000202-0391566-01					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Выполнил	Осенько Р.Л.				
Проект планировки и межевания территории для объекта "Обеспечение земельных участков инфраструктурой мкр. Сосновая поляна (внутриквартальные улицы, проезды и уличное освещение)"					
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
Схема границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:2000					
Страница	Лист	Листов			
П	4	4			
ИП Осенько Р.Л.					