



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 2  
Материалы по обоснованию 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 проекта планировки территории</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	1 лист
	Приложения	

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**  
**Материалы по обоснованию проекта планировки территории**  
**Пояснительная записка**

№ п/п	Наименование документов	Стр	Примечание
	<b>Материалы по обоснованию</b>		
	Содержание тома	4	
	Авторский коллектив	5	
<b>1</b>	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>		
	Введение.	4	
	Цели и задачи	4	
	1. Общие сведения о проектируемой территории 2-го микрорайона Давпон г. Сыктывкара	5	
	2. Природно-климатические условия	5	
	3 Анализ современного состояния территории	7	
	3.1 Население	7	
	3.2 Жилая зона	7	
	3.3 Объекты обслуживания и озеленения	7	
	3.4 Транспортная инфраструктура	7	
	3.5 Инженерная инфраструктура	7	
	4. Обоснование архитектурно-планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур	8	
	4.1 Обоснование архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решений планировки квартала	8	
	4.2 Характеристика планируемого жилого фонда	8	
	4.3 Развитие учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения	9	
	4.4 Развитие транспортной инфраструктуры	9	
	4.5 Развитие системы инженерной подготовки и озеленения	9	
	4.6 Развитие инженерной инфраструктуры	10	
	5. Основные технико-экономические показатели	11	
<b>2</b>	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
Лист1	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории г. Сыктывкара	12	
Лист2	Схема территориальных зон	13	
Лист 3	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000	14	
Лист 4	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000	15	
Лист5	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:2000	16	
Лист6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000	17	
Лист7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:2000	18	

## 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. 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.	Мар т	Апр.	Ма й	Июн ь	Июл ь	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 (1000)
декабрь	46	7 (1911)	76 (1985)	16 (1927)
год	621	320 (1898)	826 (2012)	74 (1993)

## Число дней с твердыми, жидкими и смешанными осадками

вид осадков	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
твердые	24	21	18	7	2	0	0	0	1	7	19	23	122
смешанные	3	3	5	7	4	1	0	0.1	2	8	7	5	45
жидкие	0.1	0	1	6	15	18	19	21	20	11	1	0.2	112

## 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
<b>общая</b>	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
<b>нижняя</b>	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													
<b>ясных</b>	1	2	2	1	1	0	0	1	1	0	0	1	10
<b>облачных</b>	9	10	12	15	15	15	18	14	11	7	7	8	141
<b>пасмурных</b>	21	16	17	14	15	15	13	16	18	24	23	22	214
Нижняя облачность													
<b>ясных</b>	10	12	12	13	9	9	10	8	6	4	5	7	105
<b>облачных</b>	13	11	14	14	18	18	18	19	17	13	11	13	179
<b>пасмурных</b>	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 находится в стадии освоения и строительства объектами жилого индивидуального строительства, численность населения увеличивается по мере увеличения строительства.

**3.2. Жилая зона**

. 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. Часть участка свободна от строений, имеются остатки разрушенных домов

**3.3. Объекты обслуживания и озеленения**

Из объектов обслуживания магазин, здания частных предприятий, офисное здание. Имеется зеленый массив площадью 0,7 га.

**3.4 Транспортная инфраструктура.**

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

**3.5 Инженерная инфраструктура**

По участку проходят инженерные коммуникации – воздушные линия электропередач, водовод, теплотрасса, линия связи. **4 Характеристика планируемого развития территории**

#### 4.1 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

#### 4.2 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		58 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	91	

##### 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	3,4	4553,2	91	запроектирован
2	Индивидуальный жилой дом	1-3	80-160	1/27	27 домов

Общая площадь ориентировочно составит 17,3 тыс.кв.м. Численность населения ориентировочно составит 860 человек при показателе семейственности К =3 человека.

### 4.3. 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	До150 кв.м

### 4.4 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.

### 4.5. 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

#### 4.6. 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 присоединением к сетям на ул. Станционная и планируется линии ливневой канализации с присоединением к сети в районе Морозова, 170.

**5.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 территории		0,4957
	Территория проектирования		
	в том числе:		
	-жилая застройки, всего	га	8,2235
	из них: застройка многоквартирными домами		1,5471
	в том числе планируемая		0,5275
	застройка индивидуальными домами		6,6784
	в том числе планируемая		1,9167
	-учреждения обслуживания, всего	га	0,6004
	в том числе планируемые		0,2454
	учреждение образования- детский сад		0,0372
	магазин		
	-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>		
	Общая площадь жилых домов –		
	-всего общей площади	м2	17300
	-всего квартир	квартир	288
	в том числе планируемые	квартир	118
<b>4</b>	<b>Учреждения обслуживания планируемые</b>		
	Учреждения образования:		
	Детский сад	мест	80
	Предприятия розничной торговли, всего	м2 торг.пл.	50