

Содержание раздела 18/12-08-ППТ-04

Проект планировки территории. Основная часть

№ п/п, лист	Наименование	Стр.
1	2	3
<i>18/12-08-ППТ-04.ПЗ - Текстовая часть</i>		
	<i>ВВЕДЕНИЕ</i>	<i>2</i>
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
<i>1</i>	<i>ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</i>	<i>2</i>
<i>2</i>	<i>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</i>	<i>3</i>
<i>3</i>	<i>ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</i>	<i>3</i>
<i>4</i>	<i>ПРОЕКТНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ</i>	<i>3</i>
<i>5</i>	<i>ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ</i>	<i>4</i>
<i>6</i>	<i>ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</i>	<i>5</i>
<i>18/12-08-ППТ-04.ГЧ - Графическая часть</i>		
<i>1</i>	<i>Чертеж планировки территории. Планируемое развитие территории. Масштаб 1:1000</i>	

Согласовано		
	Разработал	

Инв. № подл.	
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

18/12-08-ППТ-04.ПЗ

Инв. № подл.	
ГИП	Мякотин
Проверил	Савельев
Разработ.	Савельев

Проект планировки территории
кадастрового квартала 10:07:0010111 города
Сортавала.
Основная часть.
Текстовая часть

<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>П</i>	<i>1</i>	<i>5</i>
ООО «Агентство Кадастра и Проектирования»		

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории кадастрового квартала 10:07:0010111 города Сортавала разработан ООО «АКП» на основании:

- «Градостроительного кодекса Российской Федерации» 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015);

- «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015);

- Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 29.06.2015) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Региональных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия», утвержденных Постановлением Правительства Республики Карелия от 7 октября 2008 года № 210-П»;

- Закона РК от 29.12.2015 № 1979-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия»;

- Генеральный план и Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения;

- СнИП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- Постановление №47-П от 29.11.2018 г. о подготовке документации «Проект планировки территории кадастрового квартала 10:07:0010111 города Сортавала»;

- Инженерно-геодезические изыскания выполненные ООО «АКП» в 2018г.;

Основной задачей проекта является обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и границ земельных участков (территории) общего пользования внутри квартала застройки.

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектируемый объект – кадастровый квартал 10:07:0010111.

Объект расположен в г. Сортавала, площадь элемента планировочной структуры составляет 19534 м². В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения территория проекта планировки, расположена полностью в зоне "ОД-1" градостроительного зонирования городского поселения. Зона "ОД-1" – зона городского центра.

Объектов культурного наследия на рассматриваемой территории нет.

Территория планировки не попадает в охранные зоны водных объектов.

Территория планировки находится в границах кадастрового квартала 10:07:0010111.

На рассматриваемой территории планировки зоны для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют.

1.1. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

Проектом предусматривается территория под существующими зданиями. На рассматриваемой территории выделено 8 образуемых земельных участков для различных целей.

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

18/12-08-ППТ-04.ПЗ

Лист

2

Параметры застройки планируемой территории, определяемые Правилами землепользования и застройки зоны "ОД-1":

- основные виды разрешённого использования - " социальное обслуживание; магазины; земельные участки (территории) общего пользования";
- условно разрешённые виды использования - "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); малоэтажная многоквартирная жилая застройка";
- предельные размеры участков указаны в ст. 39 Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки не подлежит установлению.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Описание квартала застройки

Планировочная организация территории учитывает конфигурацию участка, заложенную в Генеральный план, инженерно – транспортную инфраструктуру, имеющиеся планировочные ограничения, существующую ситуацию, задание заказчика.

Территория планировки и межевания располагается в границах ул. Горького, ул. Кирова, ул. Карельская, ул. Гагарина.

Проектом предусмотрено установление красной линии, формирующей существующие проезды местного значения, к которым примыкает планируемый квартал застройки.

Жилой фонд

На территории застройки размещается 5 многоквартирных жилых домов.

Объекты общественного назначения

На территории застройки размещается 3 магазина и 1 отделение почты.

Озеленение территории

Система зеленых насаждений квартала представлена существующими структурными элементами – газонами и посадками зеленых насаждений в системе проездов (древесно-кустарниковая растительность).

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Улично-дорожная сеть

Подъезд к проектируемому кварталу предусмотрен по существующим проездам: ул. Горького, ул. Кирова, ул. Карельская, ул. Гагарина. Ограничение скоростного режима по существующим проездам – 60 км/час.

Пассажирский транспорт и автостоянки

Обслуживание общественным транспортом района жилой застройки предусматривается в соответствии с транспортной схемой г. Сортавала.

4. ПРОЕКТНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
1	Площадь элемента планировочной структуры	м ²	19534
2	Количество/общая площадь участков, границы которых установлены в	штук/м ²	10/5995

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

18/12-08-ППТ-04.ПЗ

Лист
3

	соответствии с требованиями земельного законодательства		
3	Количество/общая площадь участков для малоэтажной многоквартирной жилой застройки	штук/м ²	1/686
4	Количество/общая площадь участков под магазины	штук/м ²	2/686
5	Количество/общая площадь участков для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	штук/м ²	1/3320
6	Количество/общая площадь участков под социальное обслуживание	штук/м ²	1/1176
7	Количество/общая площадь земельных участков (территорий) общего пользования	штук/м ²	3/4190
8	Территория под зданиями и сооружениями	м ²	4381

5. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Инженерно-техническое обеспечение прилегающих территорий обеспечивается существующими и перспективными инженерными сетями, определяемыми Генеральным планом и программами развития городских инженерных сетей.

5.1. Теплоснабжение

Отопление и обеспечение горячей водой жилых домов и других объектов осуществляется централизованно от сетей г. Сортавала.

5.2. Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение и водоотведение потребителей планируемой территории осуществляется централизованно от сетей г. Сортавала.

5.2.1. Дождевая канализация

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории осуществляется через существующие сети дождевой канализации

5.3. Электроснабжение

Проектом не предусмотрены перспективные места для электроснабжения потребителей. Электроснабжение осуществляется от существующих электросетей г. Сортавала.

5.4. Наружное освещение

Наружное электроосвещение территории планировки осуществляется светильниками на опорах с воздушной или подземной линией электроснабжения.

5.5. Сети связи

Объекты, расположенные на планируемой территории в г. Сортавала, подключены к следующим видам сетей связи:

- телефонизация и сеть Интернет;
- проводное вещание (радиофикация);
- системы индивидуального приема телевидения;
- пожарной сигнализацией.

Проектные решения по прокладке дополнительных сетей связи проектируемой территории застройки будут разработаны проектной организацией имеющей допуск к соответствующему виду работ на основании технических условий.

Инв. № подл.	Взаи. инв. №
	Подп. и дата

							18/12-08-ППТ-04.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			4

5.6. Твердые бытовые отходы

Сбор твердых бытовых отходов (ТБО) осуществляется в коллективные контейнеры на придомовых участках. Вывоз ТБО предусматривается по договору со специализированной организацией, на полигон ТБО.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
1	<i>Площадь элемента планировочной структуры</i>	м ² /га	19534/1,95
	в том числе:		
	- площадь участков для малоэтажной многоквартирной жилой застройки	м ²	686
	- площадь участков для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	м ²	3320
	- площадь участков под магазины	м ²	686
	- площадь участков под социальное обслуживание	м ²	1176
	- площадь земельных участков (территорий) общего пользования	м ²	4190
2	<i>Территория застройки</i>		
	- максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов	%	50
	- максимальный процент застройки участков для многоквартирных малоэтажных жилых домов	%	35
	- общая площадь под существующими зданиями и сооружениями	м ²	4381
3	<i>Жилой фонд</i>		
	- количество многоквартирных жилых домов	шт.	3
	- максимальная этажность малоэтажной многоквартирной жилой застройки	этаж	4
	- максимальная этажность многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	этаж	15

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

18/12-08-ППТ-04.ПЗ

Лист

5