

Содержание раздела 17/12-02-ППТ-04

Проект планировки территории. Основная часть

№ п/п, лист	Наименование	Стр.
1	2	3
17/12-02-ППТ-04.ПЗ - Текстовая часть		
	ВВЕДЕНИЕ	2
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
1	ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	3
2	ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	3
3	ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
4	ПРОЕКТНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	5
5	ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	5
6	ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ	7
7	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	7
17/12-02-ППТ-04.ГЧ - Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории. Планируемое развитие территории. Масштаб 1:1000	

Согласовано		
	Разработал	

Инв. № подл.

Подп. и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

17/12-02-ППТ-04.ПЗ

Инв. № подл.

ГИП	Мякотин				
Проверил	Савельев				
Разработ.	Савельев				

Проект планировки территории
жилого массива "Лахденкюля-1".
Основная часть.
Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	8

ООО «Агентство Кадастра
и Проектирования»

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории жилого массива "Лахденкюля-І" в границах кадастрового квартала 10:07:0042811 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 №16-П от 15.06.2017 г. о подготовке документации «Проект планировки и проект межевания территории жилого массива «Лахденкюля-І»;

- Инженерно-геодезические изыскания выполненные ООО «АКП» в 2017г.;

Основной задачей проекта является обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и размещения линейных объектов внутри квартала застройки. Проектом не рассматривается планировка территории под инженерные сети вне жилого массива "Лахденкюля-І".

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

									17/12-02-ППТ-04.ПЗ	Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектируемый объект – жилой массив “Лахденкюля-1”.

Объект расположен в п. Лахденкюля Сортавальского городского поселения, площадь элемента планировочной структуры составляет 90590 м². В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения территория проекта планировки, расположена в зонах “Ж-3” и “ОД-2” градостроительного зонирования городского поселения. Зона “Ж-3” – зона индивидуальной жилой застройки. Зона “ОД-2” – зона общественно-делового центра, коммунально-бытового и коммерческого назначения.

Объектов культурного наследия на рассматриваемой территории нет.

Территория планировки не попадает в охранные зоны водных объектов.

Территория планировки примыкает к границе кадастрового квартала 10:07:0040301.

На рассматриваемой территории планировки зоны для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют. Зоны для размещения объектов капитального строительства местного значения представлены территорией для размещения сетей инженерно-технического обеспечения в границах красных линий и линий застройки вдоль основного и вспомогательных проездов, к которым примыкает рассматриваемая территория планировки.

1.1. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

Проектом предусматривается застройка территории индивидуальными жилыми домами. На рассматриваемой территории выделено 6 новых земельных участков для строительства индивидуальных домов.

Параметры застройки планируемой территории, определяемые Правилами землепользования и застройки зоны “Ж-3”:

- основной вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства;
- предельные размеры участков для размещения индивидуального жилого дома в зоне “Ж-3” (min – 400м², max – 1500м²);
- максимальная высота индивидуальных жилых домов и объектов малоэтажной жилой застройки – 3 этажа;
- минимальные отступы от индивидуального жилого дома до красной линии улиц – 5 м;
- минимальные отступы от индивидуального жилого дома до красной линии проездов – 3 м;
- минимальные отступы от индивидуального жилого дома до ограждения участка – 4,5 м;
- максимальный процент застройки участков для индивидуальных жилых домов – 30 %.

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.

Застройка территории осуществляется индивидуальными жилыми домами малоэтажности.

Каждый дом предназначен для проживания одной семьи и имеет выход на придомовой участок.

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

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

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	17/12-02-ППТ-04.ПЗ				

Баланс проектируемой дорожной сети

№ п/п	Категория улицы и дороги	Протяженность, м	Ширина, м	Площадь, м ²
1	2	3	4	5
1	Проезд с двусторонним движением	1276	6	7656
2	Проезд с односторонним движением	219	3,5	767
	Итого:	1495		8423

Пассажирский транспорт и автостоянки

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

Открытые стоянки легковых автомобилей предусмотрены с учетом высокой автомобилизации населения из расчета 1 машиноместо на один индивидуальный жилой дом. Стоянки предусматриваются индивидуальные в границах каждого земельного участка.

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	90590
2	Количество/общая площадь участков для индивидуального жилищного строительства	штук/м ²	6/8072
3	Количество/общая площадь участков общественно-делового назначения	штук/м ²	3/12537
4	Площадь проездов, дорог, стоянок с асфальтобетонным покрытием и тротуаров с асфальтобетонным или плиточным покрытием	м ²	11194
5	Площадь озеленения с учетом озеленения территории общественного пользования и участков для индивидуального жилищного строительства	м ²	62224
6	Территория под зданиями и сооружениями	м ²	2422

5. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

В проекте планировки территории рассматривается размещение систем инженерно-технического обеспечения в границах жилого массива "Лахденкюля-1".

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

Проектируемые инженерные сети размещаются в пределах поперечных профилей проездов под тротуарами и газонами в траншеях. В полосе между красной линией и линией застройки размещаются кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.).

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

						17/12-02-ППТ-04.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

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

5.6. *Твердые бытовые отходы*

Сбор твердых бытовых отходов (ТБО) запроектирован в индивидуальные контейнеры на придомовых участках индивидуальных жилых домов. Вывоз ТБО предусматривается по договору со специализированной организацией, на полигон ТБО.

6. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Вертикальная планировка территории решена на основании топографических изысканий.

Инженерной подготовкой территории предусматриваются мероприятия по организации рельефа и водоотводу:

- выторфовка, с заменой минеральным грунтом;
- устройство подсыпок пониженных мест;
- планировка территории и поверхностный водоотвод.

За основу принято сохранение естественного рельефа с целью максимального сохранения зеленых насаждений и почвенного покрова, что также ведет к минимальным объемам земляных работ. Срезка выполняется только на отдельных возвышенных участках с целью сопряжения улиц и проездов с нормативными уклонами.

На участках застройки предусматривается снятие растительного слоя почвы для последующей рекультивации.

Устройство подсыпки отдельных участков территории обусловлено наличием пониженных участков местности с необеспеченным поверхностным стоком и созданием условий для водоотвода.

7. 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	90590/9,06
	в том числе:		
	- площадь новых участков для ИЖС	м ²	8072
	- площадь участков общественно-делового назначения	м ²	12537
	- площадь ранее учтенных участков	м ²	39227
	- площадь проездов, тротуаров, автостоянок	м ²	11194
	- зеленые насаждения	м ²	62224
2	<i>Территория застройки</i>		
	- минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	м ²	180
	- максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилищного строительства	%	30
3	<i>Жилой фонд</i>		
	- количество новых индивидуальных жилых домов	шт.	6
	- этажность застройки	этаж	1, 2, 3

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

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

17/12-02-ППТ-04.ПЗ

Лист
7

4	Сооружения транспортной инфраструктуры		
	- протяженность дорожной сети	м	1495
	- площадь проездов, тротуаров, автостоянок	м ²	11194

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

17/12-02-ППТ-04.ПЗ

Лист

8