

**Содержание раздела 19/09-01-ППТ-04**

**Проект планировки территории. Основная часть**

№ п/п, лист	Наименование	Стр.
1	2	3
<i>19/09-01-ППТ-04.ПЗ - Текстовая часть</i>		
	<i>ВВЕДЕНИЕ</i>	2
<b>ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
1	<i>ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</i>	2
2	<i>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</i>	3
3	<i>ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</i>	4
4	<i>ПРОЕКТНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ</i>	4
5	<i>ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ</i>	4
6	<i>ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</i>	5
<i>19/09-01-ППТ-04.ГЧ - Графическая часть</i>		
1	<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

**19/09-01-ППТ-04.ПЗ**

Инв. № подл.	ГИП	Мякотин	09.19
	Проверил	Савельев	09.19
	Разработ.	Савельев	09.19

Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 10:07:0010119 города Сортавала.  
Основная часть.  
Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	6
ООО «Агентство Кадастра и Проектирования»		

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 10:07:0010119 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 №59-П от 01.10.2019 г. о подготовке документации «Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 10:07:0010119 города Сортавала»;

- Инженерно-геодезические изыскания выполненные ООО «АКП» в 2019г.;

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 10:07:0010119.

Объект расположен в г. Сортавала, площадь элемента планировочной структуры составляет 29257 м<sup>2</sup>. В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения территория проекта планировки, расположена в следующих зонах градостроительного зонирования городского поселения:

- зона городского центра "ОД-1";
- зона автомобильного транспорта "ИТ-1";
- зона зелёных насаждений общего пользования "Р-2".

Объектов культурного наследия на рассматриваемой территории нет.

Территория планировки частично попадает в охранные зоны водных объектов.

Территория планировки находится в границах кадастрового квартала 10:07:0010119.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

19/09-01-ППТ-04.ПЗ

Лист

2

## 1.1. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

Проектом предусматривается образование и уточнение существующих земельных участков под зданиями, дорогами, проходами и иными территориями общего пользования. На рассматриваемой территории выделено 13 новых земельных участков для различных целей.

Параметры застройки планируемой территории, определяемые Правилами землепользования и застройки для зоны:

- городского центра "ОД-1"
  - основные виды разрешённого использования - "социальное обслуживание; магазины; земельные участки (территории) общего пользования и др.";
  - условно разрешённые виды использования - "среднеэтажная жилая застройка; малоэтажная многоквартирная жилая застройка и др.";
  - предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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;
- автомобильного транспорта "ИТ-1"
  - основные виды разрешённого использования - "автомобильный транспорт, коммунальное обслуживание, объекты обслуживания автотранспорта и др.";
  - условно разрешённые виды использования - "общественное питание, гостиничное обслуживание, магазины";
  - предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в ст. 62.1 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;
- зелёных насаждений общего пользования "Р-2"
  - основные виды разрешённого использования - "земельные участки (территории) общего пользования, туристическое обслуживание, спорт, коммунальное обслуживание и др.";
  - условно разрешённые виды использования - "магазины, деловое управление, культурное развитие и др.";
  - предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в ст. 51 Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения.

## 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. Карельская, ул. 40 лет ВЛКСМ, ул. Октябрьская, пл. Куйбышева.

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.

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

19/09-01-ППТ-04.ПЗ

Лист  
3

### **Объекты общественного назначения**

На территории застройки размещается здание налоговой полиции, здание ЗАГС, здание трансформаторной подстанции №83, а также другие объекты общественно-делового значения.

### **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 дорогам: ул. Кирова, ул. Карельская, ул. 40 лет ВЛКСМ, ул. Октябрьская, пл. Куйбышева. 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 <sup>2</sup>	29257
2	Количество/общая площадь участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства	штук/м <sup>2</sup>	14/15151
3	Количество/общая площадь участков для многоквартирной жилой застройки	штук/м <sup>2</sup>	5/6179
4	Количество/общая площадь участков под скверы	штук/м <sup>2</sup>	1/6553
5	Количество/общая площадь участков под объекты общественно-делового значения	штук/м <sup>2</sup>	7/4095
6	Количество/общая площадь земельных участков (территорий) общего пользования	штук/м <sup>2</sup>	14/11853

## **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.

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

19/09-01-ППТ-04.ПЗ

Лист  
4

### 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.

### 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 <sup>2</sup> /га	29257/2,9257
	в том числе:		
	- площадь участков для многоквартирной жилой застройки	м <sup>2</sup>	6179
	- площадь участков под объекты общественно-делового значения	м <sup>2</sup>	4095
	- площадь земельных участков (территорий) общего пользования	м <sup>2</sup>	11853
2	<i>Территория застройки</i>		
	- максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов	%	не подлежит установлению
	- общая площадь участков под существующими зданиями и сооружениями	м <sup>2</sup>	10694
3	<i>Жилой фонд</i>		
	- количество многоквартирных жилых домов	шт.	5
	- максимальная этажность многоквартирной жилой	этаж	не подлежит

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

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

19/09-01-ППТ-04.ПЗ

Лист

5

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

19/09-01-ППТ-04.ПЗ