

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Кадастра и Проектирования»

*Адрес: 186790, Республика Карелия, г. Сортавала,
ул. Чкалова, дом 3 (Бизнес центр «Флагман»), 3 этаж, офис ООО «АКП»*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 10:07:0042811 "ЛАХДЕНКЮЛЯ 4"

ТОМ 1. ЧАСТЬ 1.2

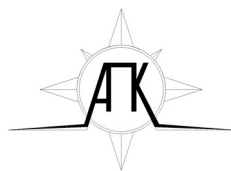
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЛОЖЕНИЯ В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ

ЗАКАЗЧИК: МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала»

Сортавала
2021



Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Кадастра и Проектирования»

*Адрес: 186790, Республика Карелия, г. Сортавала,
ул. Чкалова, дом 3 (Бизнес центр «Флагман»), 3 этаж, офис ООО «АКП»*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 10:07:0042811 "ЛАХДЕНКЮЛЯ 4"

ТОМ 1. ЧАСТЬ 1.2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЛОЖЕНИЯ В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ

ДИРЕКТОР

Савельев М.В.

ИНЖЕНЕР

Сутягин А.Н.

Сортавала
2021

Состав проекта

Том 1. Проект планировки территории

Часть 1 – Основная часть проекта планировки территории

Часть 1.1 - Чертежи планировки территории

Часть 1.2 - Положения в текстовой форме

Часть 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Часть 2.1 – Графическая часть

Часть 2.2 - Пояснительная записка

Основная часть проекта планировки территории

Положения в текстовой форме

Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Исходные данные.
2. Анализ существующего использования планируемой территории.
3. Положения о характеристиках планируемого развития территории.
 - 3.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).
 - 3.2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.
 - 3.3. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.
 - 3.4. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.
4. Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
 - 4.1. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории

1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Исходные данные

Проект планировки территории части кадастрового квартала 10:07:0042811 «Лахденкюля 4», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, г. Сортавала, п. Лахденкюля с проектом межевания в составе проекта планировки территории (далее - проект планировки территории).

Проектная документация по планировке территории разработана на основании:

- Распоряжения администрации Сортавальского поселения № 548-О от 10.11.2021г.

Проектная документация выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016; 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, РДС 30-201-98 и другими строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями и дополнениями, внесенными в текст, согласно приказу Минэкономразвития от 4 февраля 2019 года № 44);
- Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, утвержденными решением №282 от 24.04.2013г. LVIII сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения (с изменениями).

Исходные данные для проектирования:

- кадастровый план территории №КУВИ-999/2021-1139494 от 23.11.2021, выданный Федеральным государственным бюджетным учреждением "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии";
- Распоряжение администрации Сортавальского поселения № 548-О от 10.11.2021г.

2. Анализ существующего использования планируемой территории

Часть территории кадастрового квартала 10:07:0042811, расположенная по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Лахденкюля, выделена в целях образования земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Общая площадь территории проектирования составляет 4 га.

Планируемая к застройке территория расположена в северной части Сортавальского городского поселения. Территория свободна от застройки и лесного массива.

Территория имеет прямой доступ к дорогам местного значения.

С севера территория ограничена смежными земельными участками, границы которых содержатся в государственном реестре недвижимости Российской Федерации. С запада и востока территория ограничена дорогами местного значения. С юга свободная территория общего пользования.

Согласно карте Правил землепользования и застройки города Сортавала территория проектирования расположена в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-3).

На данный момент на территории, отведенной под разработку проекта планировки, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации, отсутствуют.

Охранные зоны объектов культурного наследия в районе освоения отсутствуют.

В границах проекта планировки территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона объекта: "ВЛ-6 кв Л-46-70" (реестровый номер 10:07-6.23);
- Охранная зона объекта : "ВЛ-6 кв Л-46-61" (реестровый номер 10:07-6.86).

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Проектом планировки предусматриваются следующие освоения территории:

1. Формирование границ зон для размещения объектов капитального строительства;
2. Формирование новой индивидуальной жилой застройки;
3. Формирование системы инженерного обеспечения проектируемой застройки;
4. Формирование участков для коммунального обслуживания;
5. Установления красных линий;
6. Формирование новых внутриквартальных дорог и проездов.

Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Технико-экономические показатели

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	4
2.	Площадь территории в границах красных линий	га	2,78
3.	Общая площадь застройки	тыс.м ²	13,37
4.	Общая площадь участков для индивидуального жилищного строительства	тыс.м ²	25,5
5.	Общая площадь участков для коммунального обслуживания	тыс.м ²	14,5
6.	Количество участков для индивидуального жилищного строительства	шт.	17
7.	Этажность застройки	надземных этажей	3
8.	Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома	кв.м	30
9.	Максимальная площадь застройки земельных участков под индивидуальными жилыми домами и хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями	кв.м	7650

Градостроительные регламенты зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Петрозаводска в границах территории Петрозаводского городского округа)

Пределные параметры (габариты и конфигурацию) объектов капитального строительства необходимо определить на стадии рабочего проектирования, в соответствии с действующими (на момент разработки рабочей документации) Правилами землепользования и застройки г. Сортавала, в соответствии с параметрами использования характерных для территориальной зоны.

Таблица №2

Наименование зоны	Вид разрешенного использования	Примечание
<p align="center">Зона индивидуальной жилой застройки – Ж-3</p>	<p><u>Основные виды использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства; - дошкольное, начальное и среднее общее образование; - спорт; - деловое управление; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - магазины; - общественное питание; - коммунальное обслуживание; - земельные участки (территории) общего пользования; - обеспечение внутреннего правопорядка. <p><u>Условно разрешенные виды использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - бытовое обслуживание; - религиозное использование; - объекты гаражного назначения; - предпринимательство. <p><u>Вспомогательные виды использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - детские игровые площадки; - площадки для отдыха; - хозяйственные площадки; - площадки для выгула собак; - зелёные насаждения; - малые архитектурные формы; - элементы благоустройства; - скульптурные композиции; - временные (нестационарные) объекты розничной торговли; - временные (нестационарные) объекты общественного питания; - автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам. 	<p align="center">Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 63-70 настоящих Правил землепользования и застройки</p>

Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

При размещении новой застройки в структуре рассматриваемой территории возможно применение нескольких типов объектов капитального строительства с индивидуальной планировкой (конфигурация и площадь застройки объектов капитального строительства может меняться, в соответствии с предельными параметрами определенными правилами застройки и землепользования г. Сортавала).

Основной целью проекта планировки территории является:

- создание комфортной обособленной городской среды;
- широкое функциональное разнообразие объектов обслуживания жилой застройки;
- доступность для всех категорий населения и связанность объектов жилого и общественного назначения.

Принятая в проекте сеть проездов обеспечивает связь планируемой территории и прилегающей застройки в увязке с существующей транспортной сетью и перспективным развитием улично-дорожной сети п. Лахденкюля.

Проектом предусматривается парковка личного транспорта на территории земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Вокруг жилого квартала запроектирована круговая дорога с подъездами к каждому индивидуальному дому, с тем чтобы у жителей всегда была возможность подъехать к дому, выгрузить вещи или посадить пассажиров.

Вертикальная планировка. Организация поверхностного стока

Рельеф участка имеет уклон в юго-западном направлении, колебания отметок поверхности на площадке изменяются от 14 до 9 метров.

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.

Ливневая канализация

Проектные решения по отводу поверхностного стока с проектируемой территории застройки по рельефу и системой ливневой канализации к перспективному коллектору дождевой канализации будут разработаны проектной организацией имеющей допуск к соответствующему виду работ на основании технических условий ООО «Карелводоканал».

Водоснабжение и водоотведение

Данным проектом учитываются перспективные места для прокладки магистральных сетей водопровода и канализации.

Проектные решения по водоснабжению и водоотведению потребителей планируемой застройки будут разработаны проектной организацией имеющей допуск к соответствующему виду работ на основании технических условий ООО «Карелводоканал».

Электроснабжение

Проектом предусмотрены перспективные места для электроснабжения потребителей с подключением к перспективным электросетям п. Лахденкюля. Проектные решения по прокладке распределительной сети электроснабжения 0,4кВ по кварталу жилой застройки будут разработаны проектной организацией имеющей допуск к соответствующему виду работ на основании технических условий.

Потребителями электроэнергии проектируемой застройки являются индивидуальные жилые дома с электроплитами.

Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников на один жилой дом составляет 4,5 кВт.

Расчетная электрическая нагрузка электроприемников на проектируемую застройку составляет $4,5 \times 17 = 76,5$ кВт.

Максимальная установленная электрическая мощность на один жилой дом составляет: 15 кВт. По степени надежности электроснабжения - III категория.

Теплоснабжение

Централизованного теплоснабжения не предусматривается. Отопление и обеспечение горячей водой жилых домов и других объектов принято автономное, позволяющее производить тепловую энергию рядом со строением либо на самой территории объекта.

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.

Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Въезд-выезд с планируемой территории на существующие улицы и проезды прилегающей застройки осуществляется по северной и южной границе проектируемой территории.

Расчетные параметры проектируемых улиц и дорог местного значения: ширина полосы движения – 3,5 м, число полос движения – 2, ширина пешеходной части тротуара – 2 метра.

Система улиц, предусмотренных проектом планировки территории, включает в себя два проезда местного значения, шириной 7 метров, движение двух-полосное по одной полосе движения в каждую сторону.

Тротуар организован с одной стороны шириной 2 метра.

Проектом установлены красных линий, ограничивающих периметр элементов планировочной структуры и линии отступа от красной линии в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Минимально допустимые значения отступов от красных линий – 3 метра, для объектов коммунального обслуживания отступ не регламентируется.

Отступы для размещения зданий жилого назначения представлены на чертеже красных линий.

Общественный транспорт на данной территории не развит. Маршруты общественного транспорта проходят по магистральным улицам общегородского значения.

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.

Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Генеральным планом города Сортавала не предусмотрено размещение в границах проектирования объектов местного, регионального и федерального значения.

4. Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Генеральным планом города Сортавала не предусмотрено размещение в границах проектирования объектов местного, регионального и федерального значения.

Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Обеспеченность планируемой территории объектами коммунальной, социальной инфраструктуры сохраняется.

Решения принятые в проекте планировки территории предполагают развитие улично-дорожной сети города Сортавала.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории

1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению проектируемой застройки, создание комфортного проживания жителей по мере ввода в эксплуатацию проектируемых объектов капитального строительства.

Строительство жилой застройки планируется в один этап (по мере предоставления участков заинтересованным лицам). Планируемая реализация этапа 2021 - 2023 год.