



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 2.2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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 2.2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ДИРЕКТОР

Савельев М.В.

ИНЖЕНЕР

Сутягин А.Н.

Сортавала
2021

Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Текстовая форма

1. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Обоснование положений по развитию объектов, входящих в систему социально-культурного и коммунально-бытового назначения планируемой территории.

Обоснование положений по развитию транспортной инфраструктуры.

Обоснование положений по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории.

3. Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

1. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

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).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, разрабатываемая территория 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.

Анализ существующего использования планируемой территории

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 юга и востока территория ограничена дорогами местного значения. С юга свободная территория общего пользования.

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).

Планировочная система застраиваемой территории обусловлена:

- расположением существующей жилой застройки по смежным границам;
- существующими транспортными связями с прилегающей застройкой.

Природно-климатические условия

Город Сортавала приравнен к районам Крайнего Севера.

Благодаря влиянию Ладоги климат Сортавалы достаточно мягкий: лето умеренно тёплое (средняя температура летних месяцев +15°), зима умеренно мягкая (средняя температура февраля -8,6°), однако в отдельные годы может фиксироваться температура до +30° летом и до -40° зимой; осадков до 600 мм в год. Абсолютный максимум +31,7°C, абсолютный минимум -42,8°C. Норма осадков, 579 мм в год.

Проект планировки разработан для следующих геолого-климатических условий: климатические условия – II климатический район, подрайон II В.

Согласно СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия», по расчетному значению веса снегового покрова описываемая территория относится к IV району. Расчетный вес снегового покрова составляет 280 кгс/м².

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

Существующее использование территории

Таблица №1

| № п/п | Наименование территории | Площадь, га | Соотношение площади, % |
|-------|---|-------------|------------------------|
| 1. | Всего в границах проекта планировки | 4 | 100 |
| 2. | Земли, зарегистрированные в ЕГРН | 0 | 0 |
| 3. | Земли, государственная собственность на которые не разграничена | 4 | 100 |
| 4. | Улицы, дороги, проезды | 0 | 0 |
| 5. | Озеленение | 4 | 100 |

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория не застроена, поросла травой.

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 юга и востока территория ограничена дорогами местного значения. С юга свободная территория общего пользования.

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.

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.

Основные технико-экономические показатели

Таблица №2

| № 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 | тыс.м ² | 25,5 |

| | | | |
|----|--|--------------------|------|
| | жилищного строительства | | |
| 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 |

Обоснование положений по развитию объектов, входящих в систему социально-культурного и коммунально-бытового назначения планируемой территории

На территории проектирования проектом предусмотрено образование земельного участка для коммунального обслуживания площадью 1800 кв.м.

Обоснование положений развитию транспортной инфраструктуры

Территория имеет прямой доступ к дорогам местного значения с запада и востока.

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.

**Основные технико-экономические показатели
транспортной инфраструктуры**

Таблица №3

| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Состояние на расч. срок |
|-------|---|----------------|-------------------------|
| 1 | Протяженность улично-дорожной сети, всего | м | 602 |
| 2 | Площадь проездов, тротуаров | м ² | 5511 |

Обоснование положений по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории

Подключение проектируемого квартала предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями.

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 существующим 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.

3. Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

Раздел выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, при разработке учтены требования:

- Порядка разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений. (СП11-112- 2001);
- СНиП 2.01-51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Основная цель разработки раздела - дать оценку с позиции гражданской обороны принятым архитектурно-планировочным решениям по перспективному развитию территории и дать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижения потерь и разрушений в экстремальных условиях мирного и военного времени.

Чрезвычайная ситуация — обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения

чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Основная цель разработки — определить комплекс инженерно-технических мероприятий гражданской обороны в составе проекта рассматриваемой территории и разработать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижение возможных разрушений и потерь, повышение надежности функционирования в военное время объектов экономики, а также условий для ведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ после применения противником оружия массового поражения.

Для этого решаются вопросы защиты населения на проектируемой территории; определяются расчетом потребная вместимость и места размещения защитных сооружений, анализируются кратчайшие пути подхода к ним с учетом нормативного радиуса сбора и времени, отведенного нормами инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на их заполнение. Определением границ «желтых линий» завалов, которые могут образоваться при разрушении зданий и сооружений в военное время, устанавливаются зоны не заваливаемых территорий.

Защита населения.

Защита населения от поражающих факторов современного оружия в условиях военного времени является главной задачей гражданской обороны.

В соответствии со СНиП 2.01.51-90 и директивными указаниями правительственных органов защите подлежит все трудоспособное население, проживающее и работающее на территории квартала.

Нетрудоспособное население по планам гражданской обороны должно быть заблаговременно эвакуировано в загородную зону.

Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории, при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывоопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения:

- с использованием радио, телевидения
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- с помощью стационарных установок общегородской сети оповещения;

Противопожарные мероприятия.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется размерами ущерба, который могут привести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

На проектируемой территории не планируется строительство новых объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности.

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть:

- обеспечивает удобные подъезды ко всем зданиям и сооружениям пожарной, спасательной и аварийной техники;
- имеет закольцованные проезды, разворотные площадки для спасательной, аварийной и пожарной техники.

Для обеспечения наружного пожаротушения на всех линиях водопровода установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водоразборным

колодцам.

Основные требования норм инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-спасательных работ.

На территории квартала запроектированы два проезда нормативной ширины.

На период проведения планомерных мероприятий по эвакуации населения на рассматриваемой территории разворачивается сеть сборных эвакуационных пунктов. В ходе проведения спасательных работ помещения сборных эвакуационных пунктов могут быть использованы в качестве пункта сбора пораженных и оказания им первой медицинской помощи.

Запроектированная и существующая улично-дорожная сеть в целом соответствует требованиям норм инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Охрана атмосферного воздуха

Основными факторами воздействия промышленных объектов и объектов производственного назначения на состояние атмосферного воздуха являются химический фактор (загрязнение атмосферного воздуха выбросами вредных веществ), а также физический фактор (увеличение шумовой нагрузки на территорию).

Согласно п. 2.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 к санитарным правилам.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Проектом планировки не предусматривается размещение на проектируемой территории промышленных объектов и производств, оказывающих существенное воздействие на атмосферный воздух. Размещение проектируемых очистных сооружений, элементов благоустройства жилой застройки (формирование парковочных мест), а также формирование системы инженерного обеспечения проектируемой жилой застройки выполнены с учетом рекомендуемых минимальных разрывов и зон, устанавливаемых санитарными правилами.

Охрана и рациональное использование земельных ресурсов

При общей планировке территории, проектом предусмотрен:

- устройство новых проездов с твердым покрытием;

- рекультивация нарушенных и загрязненных в ходе предыдущей хозяйственной деятельности земельных участков.

В соответствии с п.6, п.7 ст. 12 Федерального закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об отходах производства и потребления" размещение отходов образующихся в ходе работ должно осуществляться на объектах, внесенных в государственный реестр объектов размещения отходов.

Вывоз отходов должна быть осуществлен на объекты, внесенные в государственный реестр объектов размещения отходов.

Санитарная очистка территории

Вывоз мусора обеспечивается путем вывоза бытовых отходов от площадок с контейнерами специализированной техникой по договору с соответствующей организацией. Проектом планировки территории запланированы индивидуальные мусорные контейнеры на придомовых участках.