

Содержание раздела 18/12-06-ППТ-04

Проект планировки территории. Основная часть

| № п/п, лист | Наименование | Стр. |
|---|---|------|
| 1 | 2 | 3 |
| 18/12-06-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 |
| 18/12-06-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 |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |

18/12-06-ППТ-04.ПЗ

| Инв. № подл. | Проверил | Разработ. |
|--------------|----------|-----------|
| | Савельев | Савельев |
| | Савельев | Савельев |

Проект планировки и проект межевания территории жилого района "Хюмпеля 1".
Основная часть.
Текстовая часть

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П | 1 | 8 |

ООО «Агентство Кадастра и Проектирования»

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектируемый объект – жилой район “Хюмпеля 1”.

Объект расположен в п. Хюмпеля Сортавальского городского поселения, площадь элемента планировочной структуры составляет 139096 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 находится в границах кадастрового квартала 10:07:0062204.

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 56 земельных участков для строительства индивидуальных домов.

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

- основной вид разрешённого 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.

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

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

18/12-06-ППТ-04.ПЗ

Лист

3

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 | 1823 | 6 | 10938 |
| 2 | Проезд с односторонним движением | 458 | 3,5 | 1603 |
| | Итого: | 2281 | | 12541 |

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 одно/два машиноместа 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 | 139096 |
| 2 | Количество/общая площадь участков для индивидуального жилищного строительства | штук/м ² | 56/73392 |
| 3 | Количество/общая площадь участков для общественно-делового, коммунально-бытового и коммерческого назначения | штук/м ² | 1/9062 |
| 4 | Площадь проездов, дорог, стоянок с асфальтобетонным покрытием и тротуаров с асфальтобетонным или плиточным покрытием | м ² | 17130 |
| 5 | Площадь озеленения с учетом озеленения территории общественного пользования и участков для индивидуального жилищного строительства | м ² | 90886 |
| 6 | Территория под зданиями и сооружениями | м ² | 22018 |

5. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

В проекте планировки территории рассматривается размещение систем инженерно-технического обеспечения в границах жилого района "Хюмпеля 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. | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|--------------------|------|
| | | | | | | 18/12-06-ППТ-04.ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | 5 |

5.1. *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.

5.2. *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».

5.2.1. *Дождевая канализация*

Данным проектом учитываются перспективные места для прокладки сети дождевой канализации.

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».

5.3. *Электроснабжение*

Проектом предусмотрены перспективные места для электроснабжения потребителей с подключением к перспективным электросетям п. Хюмпеля. 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 $4,5 \times 56 = 252$ кВт.

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

5.4. *Наружное освещение*

Наружное электроосвещение территории застройки предусматривается светильниками на опорах, с воздушной или подземной линией электроснабжения.

Подключение наружного электроосвещения осуществляется от шкафа перспективного уличного освещения в п. Хюмпеля.

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

5.5. *Сети связи*

Проектом предусматриваются перспективные места обеспечения объектов, расположенных на планируемой территории в границах жилого района "Хюмпеля 1", следующими видами сетей связи:

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

| |
|---------------|
| Взаим. инв. № |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

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

18/12-06-ППТ-04.ПЗ

Лист

6

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 | 139096/13,9 |
| | в том числе: | | |
| | - площадь участков для ИЖС | м ² | 73392 |
| | - площадь участков общественно-делового, коммунально-бытового и коммерческого назначения | м ² | 9062 |
| | - площадь проездов, тротуаров, автостоянок | м ² | 17130 |
| | - зеленые насаждения | м ² | 90886 |
| 2 | <i>Территория застройки</i> | | |
| | - минимальная общая площадь индивидуального жилого дома | м ² | 1680 |
| | - максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилищного строительства | % | 30 |
| 3 | <i>Жилой фонд</i> | | |
| | - количество индивидуальных жилых домов | шт. | 56 |
| | - этажность застройки | этаж | 1, 2, 3 |
| 4 | <i>Сооружения транспортной инфраструктуры</i> | | |
| | - протяженность дорожной сети | м | 2281 |

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

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

18/12-06-ППТ-04.ПЗ

Лист
7

| | | | |
|--|--|----------------|-------|
| | - площадь проездов, тротуаров, автостоянок | м ² | 17130 |
|--|--|----------------|-------|

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

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

18/12-06-ППТ-04.ПЗ

Лист
8