

**ООО «АВАНТЭ»**

Шифр 064.13-ПП

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
РАЙОН ЛУВОЗЕРСКОЙ ДОРОГИ**

**Заказчик:** Администрация Костомукшского городского округа

**Пояснительная записка**

**г. Костомукша  
2013г.**

**ООО «АВАНТЭ»**

Свидетельство СРО № 0064.0302010-1004015289-П-047 выдано НП «Объединение проектных организаций РК» 22 февраля 2011г.

Шифр 064.13-ПП

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
РАЙОН ЛУВОЗЕРСКОЙ ДОРОГИ**

**Заказчик:** Администрация Костомукшского городского округа

**Пояснительная записка**

Главный инженер проекта

Гурлова Н.В.

**г. Костомукша  
2013г.**

# СОДЕРЖАНИЕ

## I. Общие положения

## II. Материалы по обоснованию проекта планировки

### II.1. Градостроительная ситуация и современное использование территории

- 1.1. Исходные данные для проектирования.
- 1.2. Природно-климатические условия.
- 1.3. Расположение территории относительно водных объектов
- 1.4. Историко-археологическая ситуация
- 1.5. Существующее использование территории
- 1.6. Состояние фонда жилых и общественных зданий
- 1.7. Инженерная и транспортная инфраструктура, благоустройство территории

### II.2. Проектные решения

- 2.1. Границы проектирования
- 2.2. Архитектурно-планировочные решения
- 2.3. Расчетное обоснование площади земельных участков
- 2.4. Озеленение территории
- 2.5. Улично-дорожная сеть
- 2.6. Объекты инженерной инфраструктуры
- 2.7. Основные технико-экономические показатели

## III. Чертежи

Лист 1. Ситуационный план в масштабе 1:10000

Лист 2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в масштабе 1:1000

Лист 3. Чертеж линий обозначающих дороги, улицы, объекты транспортной инфраструктуры в масштабе 1:1000

Согласовано			

Взам. инв. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата

						064.13 - ПП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						Документация по планировке территории индивидуальной жилой застройки район Лувозерской дороги	Стадия	Лист	Листов
							П	1	8
							ООО «АВАНТЭ»		
Н.контр.		Пегушин							

## I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории индивидуальной жилой застройки район Лувозерской дороги города Костомукша разработан в сокращенном объеме с целью установления параметров планировочной структуры индивидуальной жилой застройки, границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам, а также границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов транспортной и социальной инфраструктуры.

Нормативно-правовая и методическая документация, на основе которой разработан проект:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон РФ № 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон РФ № 181-ФЗ от 24.11.1995 «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов РК»,
- Правилами землепользования и застройки г.Костомукша, утвержденными Решением Совета КГО II созыва, заседание XIX, от 28 марта 2013 г. № 198-СО
- Иными действующими нормативными правовыми документами.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					064.13 - ПП	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.		Подп.

## II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

### 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

#### 1.1 Исходные данные для проектирования

При разработке использованы:

- материалы документов Генерального плана Костомукшского городского округа, разработанные в 2010г. РосНИПИ Урбанистики, г.Санкт-Петербург,
- материалы проекта 1905/1-1 «Проект малоэтажной застройки», выполненного Костомукшским центром НТТМ «Горизонт» в 1990г, в дальнейшем откорректированного ООО «Формат-проект» в 2010г.

Топографо-геодезические изыскания выполнены ООО «ГеоКОМ» в 2013г

#### 1.2 Природно-климатические условия

Описание климатических условий в районе проектирования выполнено на основании:

- СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»;

Район по строительно-климатическому районированию Российской Федерации –II В.

Климат района умеренный, переходный от морского к континентальному, характеризующийся продолжительной умеренно холодной зимой и умеренно тёплым летом со значительным количеством осадков.

Зимой преобладают ветры с южной составляющей.

Средняя температура января: -11,1°С.

Абсолютный минимум температуры: -45°С.

Количество осадков: 25-37мм в месяц.

Продолжительность залегания снежного покрова: 155 дней.

Средняя толщина снежного покрова на открытом месте 32см; наблюдаемый максимум 73см.

Весной преобладают ветры с юго-западной, юго-восточной составляющей. Переход средних суточных температур к положительным значениям наблюдается в середине апреля. Среднемесячное количество осадков: 29-45мм. Снежный покров сходит в конце апреля.

Летом преобладают ветры с юго-западной и юго-восточной составляющей. Самый тёплый месяц лета – июль, средняя температура +15,7°С, температурный максимум + 33°С. Среднемесячное количество осадков 56–81 мм.

Осенью преобладают ветры с юго-западной и юго-восточной составляющей. Переход средней суточной температуры к отрицательным значениям - в начале ноября. Снежный покров устанавливается в конце ноября. Среднемесячное количество осадков 47–77 мм.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			064.13 - ПП						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				



## II.2 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 2.1 Границы проектирования

Граница проектируемой застройки формируется с учетом:

- незавершенной строительством территории коттеджной застройки район Лувозерской дороги, согласно откорректированному «Проекту малоэтажной застройки» 1905/1-1;
- границ водоохранных зон оз.Сапожока и р.Мюллюйоки;
- планируемой магистрали общегородского значения по генплану г.Костомукши.

Границами проекта планировки территории являются:

- на севере – смежные участки территории существующей коттеджной застройки района Лувозерской дороги,
- на юго-востоке - магистраль общегородского значения и свободная территория, примыкающая к границе водоохраной зоны оз. Сапожок
- на юго-западе – свободная территория, примыкающая к границе водоохранной зоны реки Мюллюйоки.

### 2.2 Архитектурно-планировочные решения

В результате нанесения зон планировочных ограничений, осей трассировки дорог согласно генплану города определены территории, пригодные для индивидуальной жилой застройки.

Композиционное решение проектируемой застройки обусловлено проектной планировкой улиц и дорог территории коттеджной застройки («Проект малоэтажной застройки» 1905/1-1, выполненный Костомукшским центром НТТМ «Горизонт» в 1990 году) и предполагает органичное развитие структуры её застройки и улично-дорожной сети за счет пустующих земель.

Нумерация формируемых земельных участков является продолжением нумерации участков этого проекта с учетом схемы корректировки, выполненной ООО «Формат-проект» в 2010 году.

Земельные участки, расположенные на юго-западе территории (№42-48) частично попадают в водоохранную зону р.Мюллюйоки. Объекты капитального строительства (индивидуальные жилые дома) размещены на этих участках за пределами водоохранной зоны реки.

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с генпланом и правилами землепользования и застройки города Костомукша.

Согласно вышеназванным правилам, участок проектирования расположен в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки (Ж4), граничит с северной стороны с частично освоенными территориями такой же индивидуальной жилой застройки.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			064.13 - ПП						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				



Проектируемые проезды имеют ширину: в красных линиях 18 метров, проезжей части 6 м. Вдоль всех проездов – тротуары шириной 1,5 м. Тротуары отделяются от проезжей части зеленой зоной с кустарниковыми насаждениями. К каждому участку предусмотрены подъезды шириной 3,5м. Ширина магистрали общегородского значения в красных линиях- 43м.

Открытые стоянки легковых автомобилей предусмотрены с учетом высокой автомобилизации населения и предусматривают 100% обеспеченность стояночными местами. Учитывая высокую фактическую потребность города в местах парковки личного автотранспорта, примыкание данной территории к общегородской зеленой зоне отдыха района оз.Сапожок (в перспективе) кроме стояночных мест на придомовых участках, предусмотрена отдельная стоянка в южной части планируемой территории.

Техобслуживание автотранспорта будет производиться на АЗС, СТО, запроектированных генеральным планом г. Костомукша.

#### Основные показатели проектной улично-дорожной сети

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Кол-во
1	Протяженность основных проездов	м	638
2	Количество парковок	мест	25
3	Количество парковок на организованной автостоянке	мест	17
4	Площадь проездов, парковок, площадок	га	0,527
5	Площадь тротуаров	га	0,143

#### 2.6 Объекты инженерной инфраструктуры.

Данной работой мероприятия по инженерному обеспечению объектов (водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, теплоснабжения) не предусмотрены. Указанные мероприятия предусматривается решить отдельным проектом.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	064.13 - ПП			

## 2.7 Основные технико-экономические показатели.

№п/п	Назначение участка	Кол-во участков	Общая площадь, кв.м
1	Индивидуальное жилищное строительство	25	35870
2	Озеленение (места общего пользования)		8839
3	Учреждения обслуживания	1	1710
4	Улично-дорожная сеть		6707
	Итого:		53126

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Взам. инв. №		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

064.13 - ПП

Лист

8

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

064.13 - ПП

Лист
9

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

12345



Условные обозначения

- граница индивидуальной жилой застройки район /удозерской дороги
- ~~запретная зона, граница-запретная зона ос. Савинки и ос. В/и - 200м~~
- ~~запретная зона, граница-запретная зона ос. Мухоморова - 100м~~

064.13-П1

Документация по планировке территории  
индивидуальной жилой застройки район /удозерской дороги

Изм	Колыч	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.		Лялина О.А.			
ГИП		Гурлова Н.В.			
Нач.итр.		Пегушин А.В.			
Учл.					

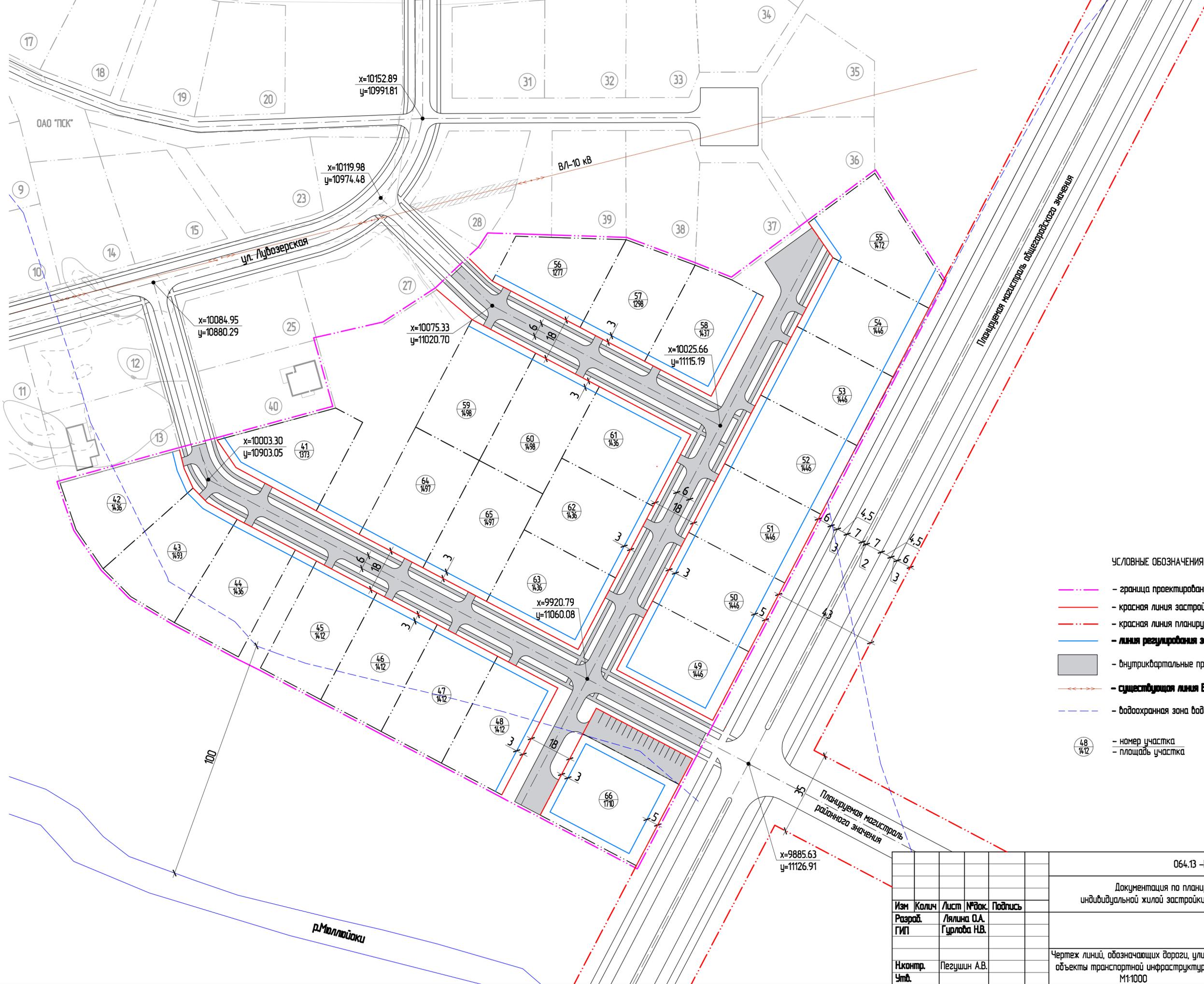
Ситуационный план М1:10000			ООО "АВАНТЭ"		
Стр.	Лист	Листов			
П	1	3			



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Границы**
- граница проектирования, площадь 531 га
  - красная линия застройки
  - красная линия планируемых магистралей
  - линия регулирования застройки
  - водоохранная зона и прибрежно-защитная полоса водных объектов
- Зоны планируемого размещения**
- застройки многоквартирными жилыми домами
  - объектов обслуживания
  - объектов транспортной инфраструктуры
  - интраквартального озеленения
- Объекты**
- индивидуальный жилой дом
  - общественное здание
  - проектные жилые дома
  - существующая линия ВЛ-10кВ
  - ① - здание общественного назначения (торговля, бытовое обслуживание)
  - ④8 - номер участка
  - ④12 - площадь участка

					064.13 -ПП		
					Документация по планировке территории индивидуальной жилой застройки район Лубозерской дороги		
Изм	Колоч	Лист	№ док.	Подпись	Стация	Лист	Листов
Разраб.		Лялина О.А.			П	2	3
ГИП		Гурлова Н.В.					
Н.контр.		Пегушин А.В.			ООО "АВАНТЭ"		
Утв.					Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - граница проектирования, площадь 5.31 га
- - красная линия застройки
- · - · - красная линия планируемых магистралей
- - линия регулирования застройки
- внутриквартальные проезды
- - - - существующая линия ВЛ-10 кВ
- - - - водоохранная зона водных объектов
- 48 / 1412 - номер участка
- 48 / 1412 - площадь участка

					064.13 -ПП		
					Документация по планировке территории индивидуальной жилой застройки район Лубозерской дороги		
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись			
Разраб.	Лялина О.А.					Страница	Лист
ГИП	Гурлова Н.В.					П	2
							3
Н.контр.	Пегушин А.В.					000 "АВАНТЭ"	
Утв.						М1:1000	