



**Общество с ограниченной ответственностью
«Точка»**

ОГРН 1204700022779 ИНН 4725010067 КПП 472501001
188505, Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, г. п. Аннинское, п.
Аннино, ул. Садовая, д.4, оф.1
info@spbtochka.ru

Заказчик: Администрация Костомукшского муниципального округа

Основание для разработки: Муниципальный контракт № Т158 от 15.07.2025

Инв. №

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГОРОДЕ КОСТОМУКША,
КОСТОМУКШСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ,
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
10:04:0010212:1**

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Раздел 1

Генеральный директор

Миронова М.Е.

2025 год

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
Том 1	Основная часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
Раздел 2	Графическая часть	
1	Чертеж планировки территории, отображающий устанавливаемые красные линии	М 1:2000
2	Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, номера зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:2000
Том 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
Раздел 2	Графическая часть	
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории города Костомукши с отображением границ элемента планировочной структуры	М 1:2000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, границы зон с особыми условиями использования территории (существующее положение)	М 1:2000
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозируемые потребности в транспортном обеспечении территории, а также схема организации улично-дорожной сети. Схема поперечных профилей улиц и дорог	М 1:2000
4	Схема инженерно-технического обеспечения территории	М 1:2000
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Проектные предложения	М 1:2000
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:2000
7	Схема архитектурно-планировочного решения застройки территории	М 1:2000
Проект межевания территории		
Том 3	Основная часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
Раздел 2	Графическая часть	
	Чертеж межевания территории	М 1:2000
Том 4	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Графическая часть	
	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	М 1:2000

СОДЕРЖАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	4
2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие 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	8
РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	9

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1. Общие положения планировки территории

Территория проектирования находится в северо-восточной части г. Костомукша, Костомукшского муниципального округа, республики Карелия.

Общая площадь территории в границах проектирования ориентировочно 14,6 га. Граница проектирования входит в кадастровый квартал с КН 10:04:0010212.

Границами проекта планировки территории и проекта межевания территории являются:

- с северо-западной части проспект Горняков;
- с юго-западной стороны улица Дружбы;
- на востоке – неразграниченные территории.

В настоящее время территория свободна от застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Костомукшского муниципального округа территория проектирования относится к территориальной зоне:

Жк-1 «Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами».

2. Характеристика планируемого развития территории

Параметры	Единица измерения	Количество
Общая площадь территории в границах проектирования	га	14,68
Территория общего пользования	га	1,60
Зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки	га	1,0
Зона планируемого размещения среднеэтажной жилой застройки	га	4,96
Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	га	0,03
Минимальный отступ от границ земельного участка/красных линий улиц	м	3/5
Проектируемая численность населения	чел.	955
Проектная жилая площадь	кв. м	29 838
Длина проездов в жилой застройке	км	1,07
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	1033
Площадки для занятий спортом	кв. м	1718
Проектируемый стадион	м	105 * 60
Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды	л/сут в год	772,2

Параметры	Единица измерения	Количество
Электрическая нагрузка потребителей	кВт	735,14
Нагрузка теплоснабжение	Гкал/час	5,8
Площадки для сбора мусора	шт	8
Озеленение общего пользования в границах проектирования	кв. м	63 959
Парковочные места	мест	591

3. Расчет потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания

Наименование объекта	Единица измерения	Норматив на 1000 чел.	Расчётная потребность	Примечание
Расчетное население – 995 человек				
Объекты образования				
Дошкольные образовательные организации	место	47	47	Региональные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия» от 25 апреля 2016 года N 111 (Далее РНГП)
Общеобразовательные организации	место	90	90	
Объекты здравоохранения регионального значения				
Амбулаторно-поликлиническое учреждение	посещение в смену	18.15	18	РНГП
Стационары для взрослых и детей	коек	13.47	13	
Объекты культуры				
Общедоступные библиотеки	уровень обеспеченности, экз.	250	249	РНГП
Объекты физической культуры и массового спорта				
Спортивные залы	м ²	350	348	РНГП
Помещения для физкультурных занятий и тренировок	м ²	70	70	
Плоскостные сооружения муниципального района	м ²	1950	1 940	
Плавательные бассейны муниципального района	м ² зеркала воды	75	75	
Предприятия торговли и общественного питания, бытового об-				

служивания и другие				
Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, всего	м ² торговой площади	193.5	193	ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 20 апреля 2017 года N 126-П
Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, всего	м ² торговой площади	375.7	1 907	
Предприятия общественного питания	посадочное место	40	40	«Об утверждении нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Республики Карелия» Свод правил СП 42 13330 2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских
Предприятия бытового обслуживания населения	рабочее место	9	9	

В границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов образования, здравоохранения, культуры, отдельных объектов физической культуры и массового спорта (спортивные залы и бассейны) в связи с наличием запроектированных объектов, покрывающих потребность.

4. Характеристика планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ ЗУ	Кол-во домов	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, кв. м	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая жилая площадь, м ²	Кол-во жителей
1	1	Многоквартирный жилой дом	10 031	9	1 198	6 800	227
2	1	Многоквартирный жилой дом	10 409	6-7	1 198	4 910	165
3	1	Многоквартирный жилой дом	10 360	5-7	1 198	4 532	151
4	1	Многоквартирный жилой дом	10 317	5-6	1 198	4 155	138
5	1	Многоквартирный жилой дом	7 980	7	1 198	5 288	176
6	1	Многоквартирный жилой дом	10 569	5-6	1 198	4 155	138

5. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания территории.

На территории не планируется размещение систем социального обслуживания территории.

6. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории.

Организация проездов и проходов на территории жилой застройки запроектирована с целью обеспечения беспрепятственного и безопасного движения транспорта (легкового, аварийно-спасательного, коммунального) и пешеходов, минимизации транзитного потока через внутриворонное пространство и создания комфортной среды для жителей.

7. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение 772,2 м³/сутки всего на хозяйственно-бытовые, полив территории, расходы воды на пожар, и неучтенные расходы (10%). Водоснабжение жилых домов, размещаемых на проектируемой территории, предусматривается на основании технических условий на подключение к существующим сетям водоснабжения, выданных МКП «Горводоканал Костомукшского муниципального округа» от 25.11.2025 №2409.

Водоотведение – 226,7 м³/сутки на хозяйственно-бытовые и неучтенные расходы (10%). Водоотведение на планируемой территории разработано на основании технических условий на подключение к сетям водоотведения, выданных МКП «Горводоканал Костомукшского муниципального округа» от 13.09.2022г. №1805.

Теплоснабжение – 5,8 Гкал/час. от 19.12.2025 № 439 было сообщено что в качестве точки подключения объекта капитального строительства - МКД с проектной тепловой нагрузкой 5,8 Гкал/ч, расположенного на кадастровом участке №10:04:0010212:1 использовать трубопроводы Ду400мм магистральной тепловой сети по ул. Семенова (законсервированы в 2016г.).

Электроснабжение – 735,14 кВт. Электроснабжение на планируемой территории разработано на основании технических условий на подключение к сетям электроснабжения, выданных АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «ПРИОНЕЖСКАЯ СЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «ПСК»).

На территории предусматривается размещение отдельно стоящих объектов:

Трансформаторная подстанция. Объект капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности поставки электричества в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие 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

1. Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
2-я очередь	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Выделение земельных участков под стадион, многоквартирные жилые дома, разработка проектной документации, строительство объекта
3 этап	Ввод объектов строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

Раздел 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

СОДЕРЖАНИЕ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ

№ пп	Наименование чертежа	№ листа
1	2	3
1	Чертеж планировки территории, отображающий границы планируемых элементов планировочной структуры, устанавливаемые красные линии М 1:2000	1
2	Чертеж планировки территории, отображающий границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, номера зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000	2