

**ООО «АВАНТЭ»**

Шифр 058.13-ПП

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
НАПРОТИВ БЛОКОВ «Д» и «Е» ЧАСТЬ2**

**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 058.13-ПП

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
НАПРОТИВ БЛОКОВ «Д» и «Е» ЧАСТЬ2**

**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
- 1.8. Планировочные ограничения

### **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 1:2000
- Лист 3. Чертеж линий обозначающих дороги, улицы, объекты транспортной инфраструктуры в масштабе 1:2000

## I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории индивидуальной жилой застройки напротив блоков Д и Е, часть 2 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.

## **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, проекта малоэтажной коттеджной застройки в г.Костомукша, Леннииипградостроительство, 1992г

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°C.

Абсолютный минимум температуры: -45°C.

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°C, температурный максимум + 33°C. 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.

### **1.3 Расположение территории относительно водных объектов**

Планируемая территория расположена за пределами водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов; на территории участка источники поверхностных и подземных вод отсутствуют.

Ближайшими к участку источниками поверхностных вод являются:

1. Озеро Сапожок, расположенное в 200м к юго-востоку, ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы - 200м.
2. Озеро без названия, расположенное в 280 м к юго-востоку. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы - 200м.

### **1.4 Историко-археологическая ситуация**

Согласно материалам генерального плана города территория проектирования находится:

- за границей археологического контроля,
- вне зоны охраняемого природного ландшафта,
- вне зоны регулирования застройки и хозяйственности,
- вне охранных зон и вне территорий памятников истории и культуры

### **1.5 Существующее использование территории**

Территория проектирования представляет собой пустующий земельный участок, согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, участок свободен от прав третьих лиц.

### **1.6 Состояние фонда жилых и общественных зданий**

Общественные и жилые здания на территории проектирования отсутствуют.

### **1.7 Инженерная и транспортная инфраструктура, благоустройство территории**

В восточной части проектируемой территории проходят существующие сети ВЛ-10кВ, в центральной и восточной части участка проходит городской канализационный коллектор. В северной части территории имеется грунтовая дорога (наезженная), соединяющая ул.Северная с комплексами гаражей индивидуального автотранспорта.

### **1.8 Планировочные ограничения**

Зоны ограничений (обременений) в соответствии с нормативной документацией:

- охранные зоны существующих ВЛ 10 кВ , принятые по 10м от проекции крайнего провода, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009г.

- 5-м охранный зона канализационного коллектора (от края трубы) принятая согласно - СП 42.13330.2011

- Санитарный разрыв от гаражей для хранения личного автотранспорта 50м. принятый согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

## **II.2 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ**

### **2.1 Границы проектирования**

Граница проектируемой застройки формируется с учетом:

- незавершенной строительством территории коттеджной застройки т.н. блока Д

- охранных зон инженерных сетей ( ВЛ 10 кВ, канализационного коллектора)

-санитарного разрыва от комплекса гаражей индивидуального автотранспорта

-границ водоохранных зон оз.Сапожок и озера без названия

-трассировкой городских улиц и дорог (ул.Кемской, ул.Солнечной, ул.Беломорской)

Границами проекта планировки территории являются:

на северо-востоке – улица Беломорская,

на северо-западе- незавершенная строительством территория коттеджной застройки т.н. блока Д, в большей своей части ограниченная улицей Солнечная,

на юго-западе - улица Кемская,

на юго-востоке - магистраль районного значения (частично откорректированная) и свободная территория примыкающая к границе водоохраной зоны озера Сапожок и озера без названия.

При нанесении трассы магистрали районного значения, обнаружилась ошибка в её трассировке на генплане города, в результате чего данная магистраль была частично откорректирована. Новая трасса в тт. Т-69 , Т-70, Т- 71, Т-71а .

Зоны ограничений (обременений) определялись, в соответствии с нормативной документацией:

- охранные зоны существующих ВЛ 10 кВ , приняты по 10м от проекции крайнего провода, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009г.

- 5-м охранный зона канализационного коллектора (от края трубы) устанавливается согласно - СП 42.13330.2011

## **2.2 Архитектурно-планировочные решения**

В результате нанесения зон планировочных ограничений, осей трассировки дорог согласно генплану города (с учетом корректировки районной магистрали) определены территории, пригодные для индивидуальной жилой застройки.

Композиционное решение проектируемой застройки обусловлено проектной планировкой улиц и дорог территории коттеджной застройки блока Д (проект ЛенНИИПградостроительства, 1992) и предполагает органичное развитие структуры её застройки и улично-дорожной сети за счет пустующих земель.

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 со всех сторон, кроме юго-восточной, с частично освоенными территориями такой же индивидуальной жилой застройки.

Разрешенные виды использования земельных участков и ОКС для территориальной зоны Ж4:

- индивидуальные жилые дома
- блокированные (двухквартирные жилые дома)
- объекты дошкольного образования
- объекты общеобразовательного назначения

Размещение учреждений и предприятий обслуживания населения на территории выполнено в соответствии с генпланом и правилами землепользования и застройки города Костомукша.

## **2.3 Расчетное обоснование площади земельных участков**

Расчетное обоснование площади земельных участков зданий, строений, сооружений, территорий общего пользования проводился в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, действующими на указанной территории, Правилами землепользования и застройки г.Костомукша, утвержденными Решением Совета КГО II созыва, заседание XIX, от 28 марта 2013 г. № 198-СО

Площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства на планируемой территории определены в пределах от 1185 кв.м до 1500 кв.м.

## **2.4 Озеленение территории**

Система зеленых насаждений планируемой территории представлена газонами и посадками зеленых насаждений в системе улиц и проездов, озеленением придомовых территорий и свободных (буферных) зон.



## 2.5 Улично-дорожная сеть. Организация движения транспорта и пешеходов

Схема транспортного обслуживания территории проектируемого участка и схема магистральных улиц принята с учетом основных решений Генерального плана города и проекта планировки малоэтажной коттеджной застройки блока Д. (с указанной выше корректировкой районной магистрали)

Проектируемые проезды имеют ширину: в красных линиях 11,12,17,18 метров, проезжей части 6 м. Вдоль всех проездов – тротуары шириной 1,0–1,5 м. Тротуары отделяются от проезжей части зеленой зоной с кустарниковыми насаждениями. К каждому участку предусмотрены подъезды шириной 3,5м. Ширина магистрали городского значения (ул.Ленина) в красных линиях – 41 м., проезжей части – 14м., магистрали районного значения в красных линиях- 45м., проезжей части – 14м.

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, предусмотрены отдельные стоянки в северной и южной частях планируемой территории.

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

### Основные показатели проектной улично-дорожной сети

| №<br>п/п | Показатели                                                              | Ед.<br>измерения | Количес<br>тво |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 1        | Протяженность основных проездов                                         | км               | 1,57           |
| 2        | Протяженность магистралей:<br>Городского значения<br>Районного значения | км               | 0,207<br>0,745 |
| 3        | Количество парковок                                                     | мест             | 69             |
| 4        | Количество парковок на<br>организованных автостоянках                   | мест             | 78             |
| 5        | Площадь улиц, проездов, парковок,<br>площадок                           | га               | 36,48          |

## 2.6 Объекты инженерной инфраструктуры.

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

## 2.7 Основные технико-экономические показатели

| №п/п | Назначение участка                    | Кол-во участков | Общая площадь, кв.м |  |
|------|---------------------------------------|-----------------|---------------------|--|
| 1    | Индивидуальное жилищное строительство | 69              | 97695               |  |
| 2    | Озеленение (места общего пользования) |                 | 91160               |  |
| 3    | Учреждения обслуживания               |                 | 12067               |  |
| 4    | Улично-дорожная сеть                  |                 | 36480               |  |
|      | итого:                                |                 | 237402              |  |