

Примечание.
 1. В соответствии с РН "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов РК (табл. 70):
 -минимальная ширина пешеходно-транспортных магистральных улиц в красных линиях - 30 м.
 -минимальная ширина основных проездов в красных линиях - 10 м.
 -минимальная ширина второстепенных проездов в красных линиях - 7 м.

Условные обозначения

- велосодорожка
- земельные участки транспортной инфраструктуры
- планируемые земельные участки под ИЖС
- земельные участки стоящие на учете в ЕГРН
- земельный участок под объект инженерно-технического обеспечения
- земельный участок с ВРИ "Объекты транспортной инфраструктуры"
- граница проектирования, площадь 6,99 га
- красная линия застройки
- линия регулирования застройки
- номер участка
- кадастровый квартал 10:04:0010229

						09-16-ПМ				
						Проект межевания границ земельных участков части блока "Ж", города Костомукша, РК, РФ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов	
							ПМ	2-2		
						Чертеж границ образуемых земельных участков м 1:2000		МКУ "СЖА"		
						Директор Белостоцкий С.А.				
						Разраб. Алентьева Л.В.				
						Н.контр. Анисимов Д.Н.				

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. 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 1:5000
- Лист 2. План межевания в масштабе 1:2000 (на двух листах)
- Лист 3. План красных линий в масштабе 1:2000
- Лист 4. Ведомость координат земельных участков (на двух листах)

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания части территории блока «Ж», города Костомукша, разработан с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков, для установления красных линий в связи с образованием земельных участков.

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

– Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный 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 2010 г. РосНИПИ Урбанистики, г. Санкт-Петербург, проекта малоэтажной коттеджной застройки в г.Костомукша, Ленниипградостроительство, 1992 г.

Топографо-геодезические изыскания выполнены ООО «ГеоКОМ» в 2012 г. и МКУ «СЖА» в 2015 г.

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 теплый месяц лета – июль, средняя температура $+15,7^{\circ}\text{C}$, температурный максимум $+ 33^{\circ}\text{C}$. 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

Часть рассматриваемой территории расположена в пределах водоохранной зоны, прибрежно-защитной полосе водных объектов; на территории участка источники поверхностных и подземных вод отсутствуют.

Ближайшими к рассматриваемой территории источниками поверхностных вод являются:

1. Озеро Контокки, расположенное в 200 м к западу, ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы – 200 м.
2. Озеро без названия, расположенное в 30 м к западу от границы проектирования. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы - 50м.

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

С северной стороны проектируемой территории проходят существующие сети КЛ-10кВ. Сети водопровода и канализации отсутствуют. С западной части территории проходит общегородская автомобильная магистраль ул. Интернациональная. С северной - проектируемая автодорога ул. Ленинградская.

1.8 Планировочные ограничения

Зоны ограничений (обременений) в соответствии с нормативной документацией:

- охранные зоны существующих КЛ 10 кВ отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей принятые по 1 м (Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160).

II.2 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

2.1 Границы проектирования

Граница проектируемой застройки формируется с учетом:

- незавершенной строительством территории коттеджной застройки части блока Ж.
- охранных зон инженерных сетей (КЛ 10 кВ)
- границ водоохранной зоны оз. Контолки и озера без названия
- трассировкой общегородской автомагистрали ул. Интернациональная.

Границами проекта межевания территории являются:

С северной стороны – проектируемая ул. Ленинградская, на западе - незавершенная строительством территория коттеджной застройки части блока «Ж».

С южной стороны - лесной массив, за которым расположены частные гаражи.

С западной стороны - общегородская автомагистраль ул. Интернациональная.

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

2.2 Архитектурно-планировочные решения

В результате нанесения зон планировочных ограничений, осей трассировки дорог согласно генплану города определились территории, пригодные для индивидуального жилищного строительства.

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), а также зоне объектов транспортной инфраструктуры (Т-2).

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 1100 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. Проектируемые проезды имеют ширину: в красных линиях 13,23,24,5 метров, проезжей части 6 м и 7 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 3,0 м.

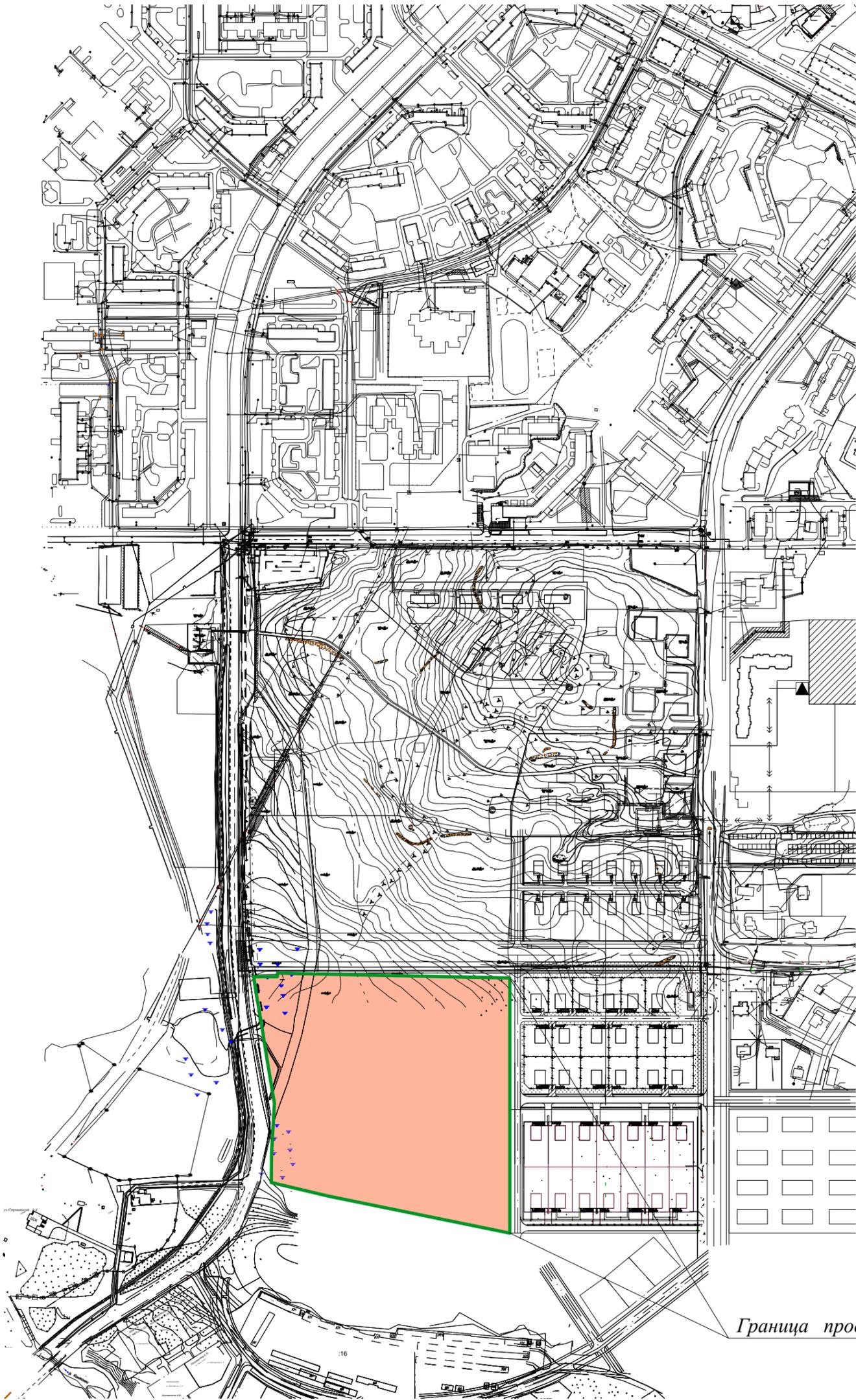
2.6. Действующая система землепользования

Категория земель, входящих в территорию части блока «Ж» - земли населенных пунктов, включает в себя территориальные зоны:

- Ж 4 , с разрешенным видом использования - индивидуальное жилищное строительство.
- Т 2 , с разрешенным видом использования - объекты транспортной инфраструктуры.

Местоположения земельных участков: РФ, РК, КГО, г.Костомукша, участок №1 (№2...№35) в соответствии с проектом межевания части блока «Ж».

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



Граница проектирования $S=6,99$ га

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						<p>Проект межевания границ земельных участков части блока "Ж", города Костомукиа, РК, РФ</p>		
Директор	Белостоцкий С.А.							
Разраб.	Алентьева Л.В.					П	1	4
Н.контр.	Анисимов Д.Н.					<p>Ситуационный план территории, М 1:5000</p>		<p>МКУ "СЖА"</p>

Муниципальное казенное учреждение
«Строительное жилищное агентство города Костомукши»
(МКУ «СЖА»)

Проект межевания части территории блока "Ж"
города Костомукша, РК, РФ

Заказчик: Администрация Костомукшского городского округа

Шифр проекта: **09-16-ПМ**

Директор

Белостоцкий С.А.

Главный инженер

Анисимов Д.Н.

Разработал

Алентьева Л.В.

X	Y
Участок №1, площадью 1431,67 кв.м.	
654053.04	1331119.69
654052.16	1331151.01
654006.94	1331151.09
654006.93	1331119.71

X	Y
Участок №6, площадью 1424,8 кв.м.	
654049.27	1331281.37
654048.52	1331315.12
654006.80	1331314.98
654006.85	1331281.00

X	Y
Участок №11, площадью 1093,33 кв.м.	
653960.74	1331177.28
653960.74	1331217.21
653960.74	1331222.86
653934.51	1331222.88
653939.06	1331177.26

X	Y
Участок №16, площадью 1197,83 кв.м.	
653988.72	1331305.15
653988.72	1331344.20
653984.27	1331348.55
653960.74	1331347.97
653960.74	1331310.57
653960.74	1331305.15

X	Y
Участок №21, площадью 1420 кв.м.	
653908.69	1331249.79
653905.96	1331278.33
653855.13	1331278.34
653860.03	1331249.79

X	Y
Участок №26, площадью 1420,89 кв.м.	
653870.06	1331186.75
653865.19	1331218.34
653818.97	1331218.21
653826.47	1331186.56

X	Y
Участок №31, площадью 1340,26 кв.м.	
653828.67	1331306.65
653828.67	1331344.11
653791.52	1331343.29
653789.46	1331342.05
653797.96	1331306.55

X	Y
Участок №2, площадью 1425,45 кв.м.	
654052.16	1331151.01
654051.46	1331182.84
654006.93	1331182.79
654006.94	1331151.09

X	Y
Участок №7, площадью 1417,95 кв.м.	
654048.52	1331315.12
654047.74	1331349.98
654010.99	1331349.16
654006.68	1331344.73
654006.80	1331314.98

X	Y
Участок №12, площадью 1233,72 кв.м.	
653988.82	1331217.21
653988.77	1331261.16
653960.74	1331261.16
653960.71	1331222.86
653960.74	1331217.21

X	Y
Участок №17, площадью 1352,22 кв.м.	
653880.63	1331119.69
653921.69	1331119.69
653918.44	1331152.25
653876.44	1331152.25

X	Y
Участок №22, площадью 1474,58 кв.м.	
653905.96	1331278.33
653903.04	1331306.66
653849.75	1331306.66
653855.13	1331278.34

X	Y
Участок №27, площадью 1491 кв.м.	
653865.19	1331218.34
653860.03	1331249.79
653811.51	1331249.68
653818.97	1331218.21

X	Y
Участок №32, площадью 242,63 кв.м.	
653946.78	1331320.71
653946.78	1331337.41
653942.56	1331337.41
653942.56	1331347.64
653938.38	1331347.55
653938.38	1331337.41
653934.80	1331337.41
653934.80	1331320.71

X	Y
Участок №3, площадью 1426,86 кв.м.	
654051.46	1331182.84
654050.74	1331215.11
654006.90	1331215.11
654006.93	1331182.79

X	Y
Участок №8, площадью 1311,25 кв.м.	
653988.83	1331119.69
653988.89	1331148.49
653941.92	1331148.55
653944.80	1331119.71

X	Y
Участок №13, площадью 1248,97 кв.м.	
653960.74	1331222.86
653960.74	1331261.16
653960.74	1331266.81
653930.13	1331266.82
653934.51	1331222.88

X	Y
Участок №18, площадью 1500 кв.м.	
653918.44	1331152.25
653915.00	1331186.76
653870.06	1331186.75
653876.44	1331152.25

X	Y
Участок №23, площадью 1383,86 кв.м.	
653903.04	1331306.66
653899.60	1331341.14
653894.78	1331345.58
653865.86	1331345.94
653865.86	1331306.66

X	Y
Участок №28, площадью 1412,22 кв.м.	
653860.03	1331249.79
653855.13	1331278.34
653804.75	1331278.22
653811.51	1331249.68

X	Y
Участок №4, площадью 1424,68 кв.м.	
654050.74	1331215.11
654050.02	1331247.86
654006.87	1331247.87
654006.90	1331215.11

X	Y
Участок №9, площадью 1391,46 кв.м.	
653988.89	1331148.49
653988.86	1331177.29
653960.74	1331177.28
653939.06	1331177.26
653941.92	1331148.55

X	Y
Участок №14, площадью 1231,94 кв.м.	
653988.77	1331261.16
653988.72	1331305.15
653960.74	1331305.15
653960.74	1331266.81
653960.74	1331261.16

X	Y
Участок №19, площадью 1446,61 кв.м.	
653915.00	1331186.76
653911.85	1331218.34
653865.19	1331218.34
653870.06	1331186.75

X	Y
Участок №24, площадью 1369,81 кв.м.	
653838.32	1331119.64
653880.63	1331119.69
653876.44	1331152.25
653834.61	1331152.19

X	Y
Участок №29, площадью 1448,84 кв.м.	
653855.13	1331278.34
653849.75	1331306.66
653828.67	1331306.66
653797.96	1331306.55
653804.75	1331278.22

X	Y
Участок №5, площадью 1425,63 кв.м.	
654050.02	1331247.86
654049.27	1331281.37
654006.85	1331281.00
654006.87	1331247.87

X	Y
Участок №10, площадью 1121,89 кв.м.	
653988.86	1331177.29
653988.82	1331217.21
653960.74	1331217.21
653960.74	1331177.28

X	Y
Участок №15, площадью 1440,18 кв.м.	
653960.74	1331266.81
653960.74	1331305.15
653960.74	1331310.57
653925.73	1331310.87
653930.13	1331266.82

X	Y
Участок №20, площадью 1500 кв.м.	
653911.85	1331218.34
653908.69	1331249.79
653860.03	1331249.79
653865.19	1331218.34

X	Y
Участок №25, площадью 1471,63 кв.м.	
653876.44	1331152.25
653870.06	1331186.75
653826.47	1331186.56
653834.61	1331152.19

X	Y
Участок №30, площадью 1445,4 кв.м.	
653865.86	1331306.66
653865.86	1331345.94
653828.67	1331345.11
653828.67	1331306.66
653849.75	1331306.66

						09-16-ПМ		
						Проект межевания границ земельных участков части блока "Ж", города Костомукиа, РК, РФ.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ПМ	4-1	
Директор		Белостоцкий С.А.				Ведомость координат земельных участков		МКУ "СЖА"
Разраб.		Алентьева Л.В.						
Н.контр.		Анисимов Д.Н.						

X	Y
Участок №33, площадью 4716,96 кв.м.	
654006.93	1331119.71
654006.94	1331151.09
654006.90	1331182.79
654006.90	1331215.11
654006.87	1331247.87
654006.85	1331281.00
654006.80	1331314.98
654006.68	1331344.73
654010.99	1331349.16
653984.27	1331348.55
653988.72	1331344.20
653988.72	1331305.15
653988.77	1331261.16
653988.82	1331217.21
653988.86	1331177.29
653988.89	1331148.49
653988.83	1331119.69
653988.83	1331110.94
653983.58	1331110.94
653983.58	1331088.79
654003.10	1331088.79
654003.10	1331119.71

X	Y
Участок №34, площадью 6253,69 кв.м.	
653945.03	1331075.21
653945.02	1331117.24
653944.80	1331119.71
653941.92	1331148.55
653939.06	1331177.26
653934.51	1331222.88
653930.13	1331266.82
653925.73	1331310.87
653922.41	1331344.19
653924.57	1331347.24
653894.78	1331346.58
653899.60	1331341.14
653903.04	1331306.66
653905.96	1331278.33
653908.69	1331249.79
653911.85	1331218.34
653915.00	1331186.76
653918.44	1331152.25
653921.69	1331119.69
653922.06	1331116.19
653922.04	1331078.18

X	Y
Участок №35, площадью 6746,21 кв.м.	
653843.21	1331076.74
653838.32	1331119.64
653834.61	1331152.19
653826.47	1331186.56
653818.97	1331218.21
653811.51	1331249.68
653804.75	1331278.22
653797.96	1331306.55
653789.46	1331342.05
653791.52	1331344.29
653764.09	1331343.68
653764.46	1331340.90
653810.11	1331151.25
653819.38	1331070.06

						<i>09-16-ПМ</i>		
						<i>Проект межевания границ земельных участков части блока "Ж", города Костомукиа, РК, РФ.</i>		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>			
<i>Директор</i>	<i>Белостоцкий С.А.</i>					<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Разраб.</i>	<i>Алентьева Л.В.</i>					<i>ПМ</i>	<i>4-2</i>	
<i>Н.контр.</i>	<i>Анисимов Д.Н.</i>					<i>Ведомость координат земельных участков</i>		<i>МКУ "СЖА"</i>



Водоохранная, прибрежно-защитная полоса озера Контоikki составляет 200 м

ул. Ленинградская

кадастровый квартал 10:04:0010229

X=653997,67
Y=1331106,33
X=653933,56
Y=1331116,53

X=653997,67
Y=1331357,47

X=653909,77
Y=1331355,49

Водоохранная, прибрежно-защитная полоса озера составляет 50 м

X=653933,53
Y=1331066,44

X=653820
Y=1331152,69

X=653830,28
Y=1331062,8

X=653774,03
Y=1331344

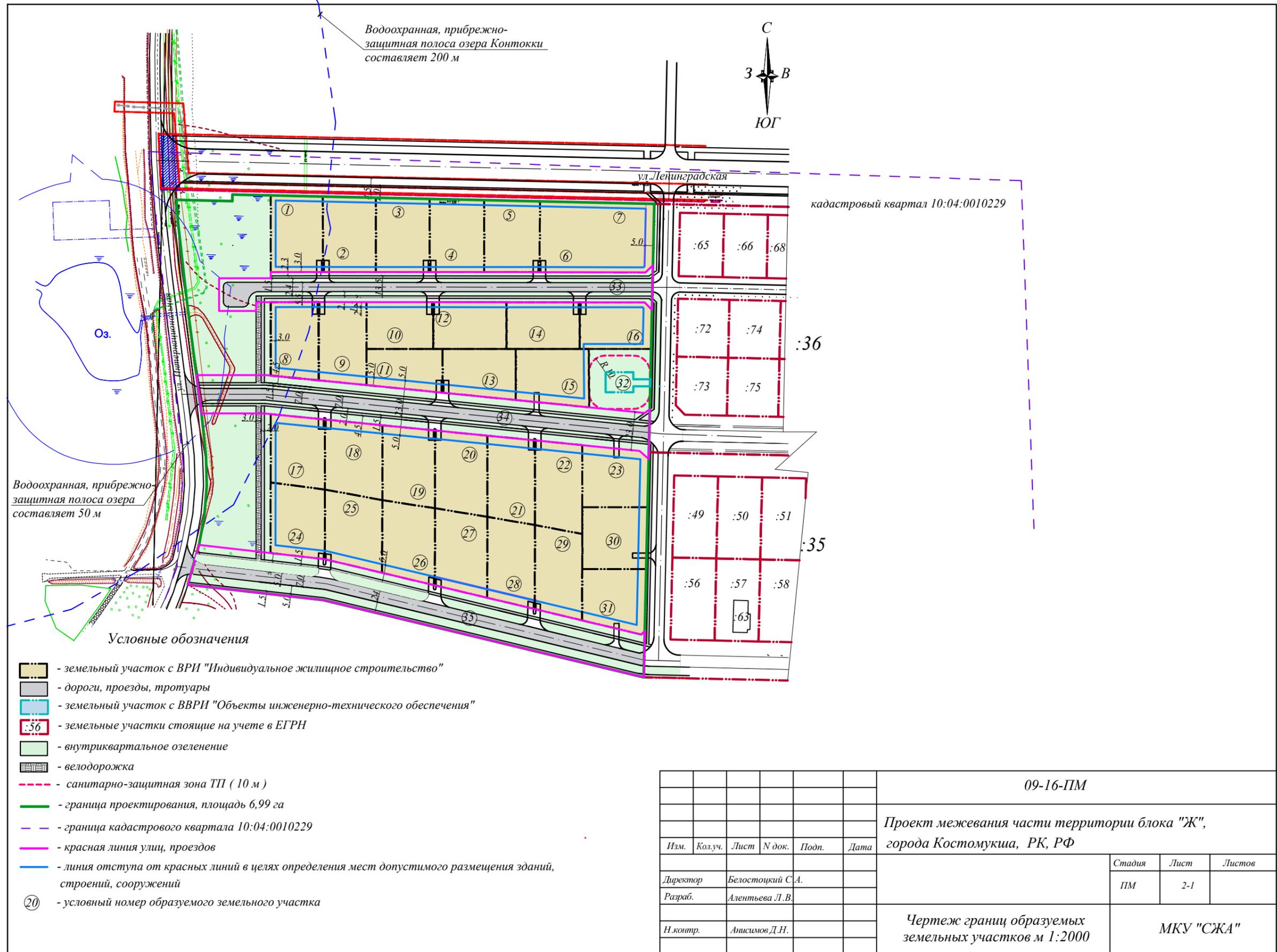
X=653773,83
Y=1331352,47

Условные обозначения

- велосодорожка
- земельные участки транспортной инфраструктуры
- планируемые земельные участки под ИЖС
- земельные участки стоящие на учете в ЕГРН
- земельный участок под объект инженерно-технического обеспечения
- граница проектирования, площадь 6,99 га
- красная линия застройки
- линия регулирования застройки
- номер участка
- кадастровый квартал 10:04:0010229

Примечание.
1. В соответствии с РН "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов РК (табл. 70):
-минимальная ширина пешеходно-транспортных магистральных улиц в красных линиях - 30 м.
-минимальная ширина основных проездов в красных линиях - 10 м.
-минимальная ширина второстепенных проездов в красных линиях - 7 м.

						09-16-ПМ		
						Проект межевания границ земельных участков части блока "Ж", города Костомукши, РК, РФ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор		Белостоцкий С.А.				ПМ	3	
Разраб.		Алентьева Л.В.						



						09-16-ПМ		
						Проект межевания части территории блока "Ж", города Костомукша, РК, РФ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор	Белостоцкий С.А.					ПМ	2-1	
Разраб.	Алентьева Л.В.							
Н.контр.	Анисимов Д.Н.							
						Чертеж границ образуемых земельных участков м 1:2000		МКУ "СЖА"