| ООО НТО «КРЕЙТ» | | |
|---|---|---|
| Объект: | Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша в целях установления красных линий | |
| Раздел: | Том 1. Основная часть. | |
| Стадия: ППТ | Шифр: | КР 25/1171-ППТ.ОЧ |
| Заказ № 25/1171 | 2025 г. | Арх. № |

ООО НТО «Крейт»

# Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша в целях установления красных линий

Том 1

«Основная часть»

КР 25/1171-ППТ.ОЧ

Директор Д.В. Мелехов

Главный инженер проекта А.В. Васильев

2025

## Состав проектных материалов

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

**Том 1. Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша в целях установления красных линий.**
**Основная часть**

Текстовая часть.

Графическая часть.

**Том 2. Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша в целях установления красных линий.**
**Материалы по обоснованию проекта.**

Текстовая часть.

Графическая часть.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

КР 25/1171-ППТ.ОЧ

| | | |
|---|---|---|
| ГИП | Васильев | |
| Разработал | Литвинова | |
| Проверил | Литвинова | |
| Н/контроль | Васильев | |

Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша в целях установления красных линий.

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| ППТ | 1 | |

ООО НТО «КРЕЙТ»

**Содержание**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. МИРА ГОРОДА КОСТОМУКША В ЦЕЛЯХ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ**

**Основная часть**


Состав проектных материалов ……1

Содержание ……..2

Текстовая часть

1. Введение ……3

2. Характеристики планируемого развития территории ……4

2.1. Основные положения ……....4

2.2 Плотность и параметры застройки территории ……...5

2.3 Характеристика объектов капитального строительства……..….6

2.4 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры ……..…..6

2.5 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры……..……6

2.6 Характеристика объектов общественного питания …..……..….6

3. Очередность планируемого развития территории……...…7

4. Установление красных линий……...…..7

Графическая часть

1. Ситуационный план……..……..8

2. Чертеж планировки территории с указанием красных линий ……..…..9

Прилагаемые материалы

1. Задание на проектирование……..……..1 лист

## 1. Введение

Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша разработан в целях установления красных линий в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативно-правовых актов, технических регламентов и нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Республики Карелия и органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности:

1) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

3) Водный кодекс Российской Федерации от 12.04.2006 № 74-ФЗ;

4) Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

5) Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

6) Постановление Правительства РФ от 02.02.2024 N 112 "Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения";

7) Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25.04.2016 N 111 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия";

8) Решение совета Костомукшского городского округа от 22.11.2012 № 144-СО «Об утверждении Генерального плана Костомукшского городского округа»;

9) Решение совета Костомукшского городского округа от 19.12. 2024 № 319-СО/IV «О внесении изменений в Генеральный план Костомукшского городского округа»;

10) Решение совета Костомукшского городского округа от 22.03.2013 № 198-СО «Об утверждении Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа»;

11) Решение совета Костомукшского городского округа от 19.12. 2024 № 320-СО/IV «О

внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа»;

12) Постановление администрации Костомукшского муниципального округа о подготовке документации по планировке территории №521 от 22 августа 2025 г;

13) СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89*. Актуализированная редакция) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

14) СП 59.13330.2020 (СНиП 35-01-2001. Актуализированная редакция) «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

15) Другие нормативно правовые акты и нормативно-технические документы, действующие на территории Российской Федерации, Республики Карелия, Костомукшского муниципального округа.

Состав графических и текстовых материалов проекта планировки соответствует требованиям технического задания, главы 5 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса РФ и Правилами землепользования и застройки Костомукшского городского округа подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, в данном случае – установлением красных линий рассматриваемой территории.

## 2. Характеристики планируемого развития территории

### 2.1. Основные положения

Элементом планировочной структуры является территориальная зона ОДк-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения площадью 2901+/- 19 м2. Территория расположена в кадастровом квартале 10:04:0010206.

Согласно Карте градостроительного зонирования (применительно к территории города Костомукша) и кадастровой карте г. Костомукша элемент планировочной структуры - земельный участок 10:04:0010206:374 – расположен в территориальной зоне ОДк-1 и занимает всю ее площадь.

В границах кадастрового квартала 10:04:0010206 в непосредственной близости от участка 10:04:0010206:374 и, соответственно, территориальной зоны ОДк-1 с восточной стороны расположена зона транспортной инфраструктуры Тк-1 (ул. Мира) и зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами Жк-2ж, с северной, южной и западной стороны участок граничит с зоной парков, скверов, бульваров, набережных Рк-1.

Большая часть рассматриваемого участка является застроенной и не подлежит переустройству. На участке расположено здание кафе-клуба (кадастровый номер 10:04:0010206:740), а также автомобильная парковка, зона загрузки и технический проезд, обеспечивающие функционирование здания. Собственником планируется реконструкция существующего здания кафе-клуба с устройством отапливаемого помещения на площади существующей террасы.

Подъезд к земельному участку с кадастровым номером 10:04:0010206:374 осуществляется со стороны ул. Мира.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории участок расположен в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне оз. Контоккиярви.

На территории участка отсутствуют объекты культурного наследия.

В границах проектируемого объекта отсутствуют поверхностные и подземные источники водоснабжения.

## 2.2 Плотность и параметры застройки территории

*1. Максимальный процент застройки*

В соответствии со статьей 39.5 п. 4.6 Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, утв. 19 декабря 2024 г №320-СО/IV максимальный процент застройки в границах земельного участка для предприятия общественного питания составляет 50%. Существующее здание кафе-клуба (с учетом устройства в процессе реконструкции отапливаемого помещения на площади существующей террасы) имеет площадь застройки 1240,34 м2. Площадь земельного участка составляет 2900 м2, соответственно, процент застройки составляет 42,77%.

*2. Минимальные отступы от границ земельного участка*

В соответствии со статьей 39.5 п. 4.6 Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, утв. 19 декабря 2024 г №320-СО/IV минимальные отступы от границ земельного участка для размещения объекта составляют 3,0.

Существующее здание кафе-клуба расположено на отступе 3,84 … 9,05 м от границ участка со стороны территорий общего пользования и на расстоянии 14,86 … 15,13 м – со стороны ул. Мира. При реконструкции объекта (устройстве отапливаемого помещения на площади существующей террасы) минимальное расстояние от наружной стены реконструируемого помещения до границы территории общего пользования составляет 4,65 м.

*3. Предельное количество этажей*

В соответствии со статьей 39.5 п. 4.6 Правил землепользования и застройки Костомукш-

ского городского округа, утв. 19 декабря 2024 г №320-СО/IV предельное количество этажей – 2. Фактически существующее здание одноэтажное.

### 2.3 Характеристика объектов капитального строительства

На территории земельного участка расположено существующее здание кафе-клуба. Здание одноэтажное, стены выполнены их газобетонных блоков, колонны и элементы покрытия – из прокатных стальных профилей. Стены облицованы керамогранитом и металлокассетами.

Собственником планируется реконструкция здания - устройство отапливаемого помещения на месте существующей террасы. В процессе реконструкции выполняется стеновое ограждение из сэндвич-панелей по существующим колоннам и устройство кровли их ПВХ-мембраны по существующим балкам. Под стеновыми панелями выполняется монолитная железобетонная цокольная балка.

### 2.4 Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

В границах рассматриваемого земельного участка присутствуют сети теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, связи, бытовой и ливневой канализации, которые обеспечивают функционирование существующего здания кафе-клуба. Собственником планируется реконструкция существующего здания кафе-клуба - устройство отапливаемого помещения на месте существующей террасы. Пристраиваемое помещение подключается к сетям здания без устройства дополнительных наружных сетей.

### 2.5 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Подъезд к рассматриваемому участку осуществляется со стороны ул. Мира. Планируемое развитие не предусматривает изменения существующих схем движения и изменения параметров существующей улично-дорожной сети. Обслуживание жителей предусматривается в соответствии с транспортной схемой г. Костомукша. Ближайшие городские пассажирские автобусные маршруты №4 и №7 проходят по ул. Мира, остановки транспорта расположены в непосредственной близости от участка.

Существующее здание кафе-клуба обеспечено парковочными местами на территории земельного участка 10:04:0010206:374. Собственником планируется реконструкция существующего здания кафе-клуба - устройство отапливаемого помещения на месте существующей террасы. Реконструкция здания с устройством помещения подсобного назначения без постоянного пребывания людей не приведет к увеличению парковочных мест.

### 2.6 Характеристика объектов общественного питания

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования

Республики Карелия №111 от 25.04.2016 для размещения предприятий общественного питания предельных значений расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности не представлено.

### 3. Очередность планируемого развития территории

Здание кафе-клуба, расположенное на рассматриваемом участке, существующее. Введение в эксплуатацию помещения, устраиваемого в процессе реконструкции здания, предполагается в одну очередь, без выделения пусковых комплексов.

### 4. Установление красных линий

Земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010206:374 находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДк-1).

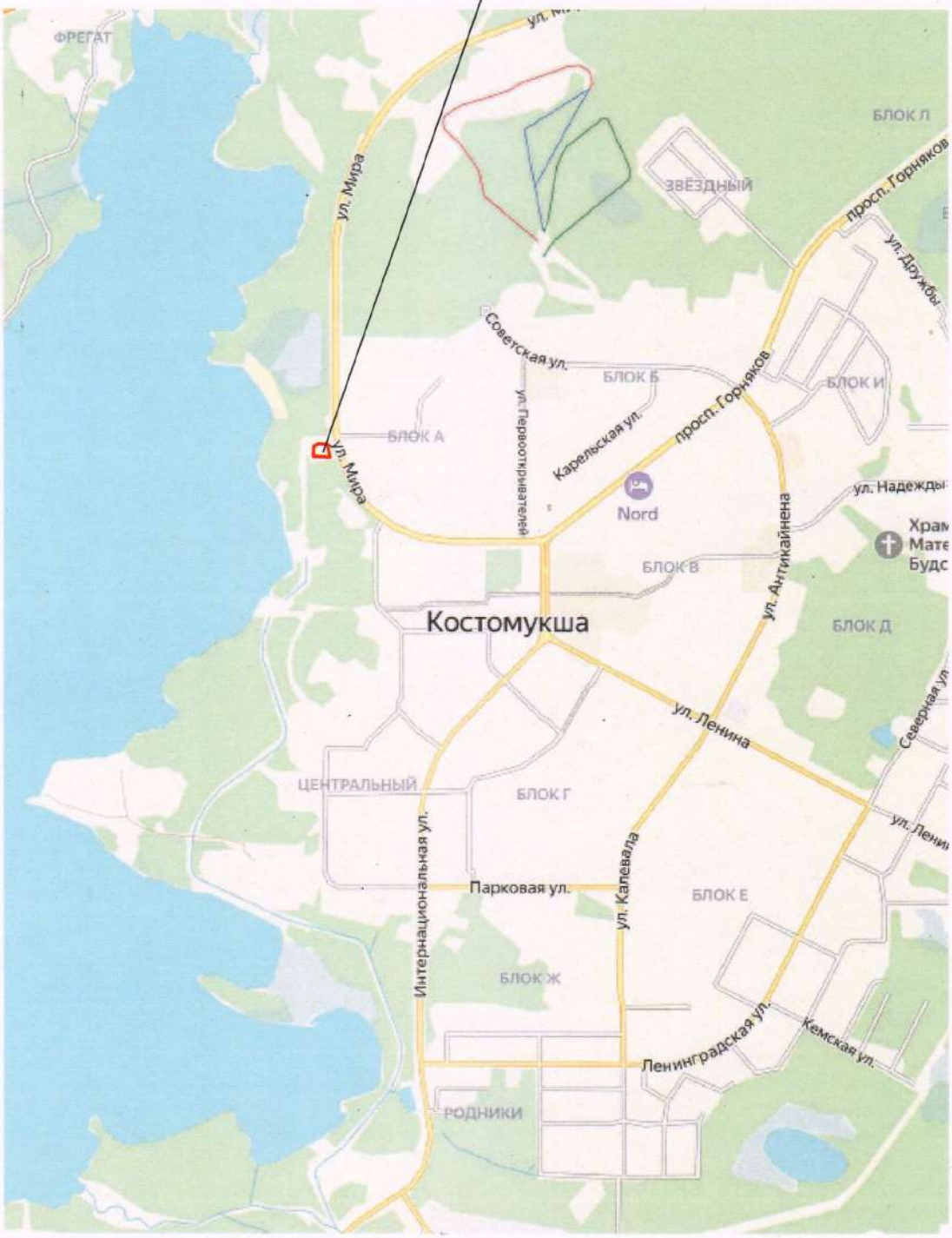
Согласно статье 1 пункта 11 Градостроительного кодекса РФ, красные линии определяют границы территорий общего пользования. Земельный участок ограничен Территориальной зоной Рк-1 (Зона парков, скверов, бульваров, набережных) с северной, южной и западной стороны, с восточной стороны - земельным участком с кадастровым номером 10:04:0000000:4168 с видом разрешенного использования земельного участка «Улично-дорожная сеть», Территориальная зона Тк-1 (Зона транспортной инфраструктуры). Указанные земельные участки и территории являются территориями общего пользования.

Отступы от границ красных линий для размещения объекта составляют 3 метра (в соответствии со статьей 39.5 п. 4.6 Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, утв. 19 декабря 2024 г №320-СО/IV).

Границы земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010206:374 совпадают с красными линиями, устанавливаемыми данным проектом планировки. Красные линии в границах проектируемой территории ранее не установлены.

Устанавливаемые красные линии и каталог координат характерных точек смотри лист 9 данного проекта.

участок с кадастровым номером
10:04:0010206:376




СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

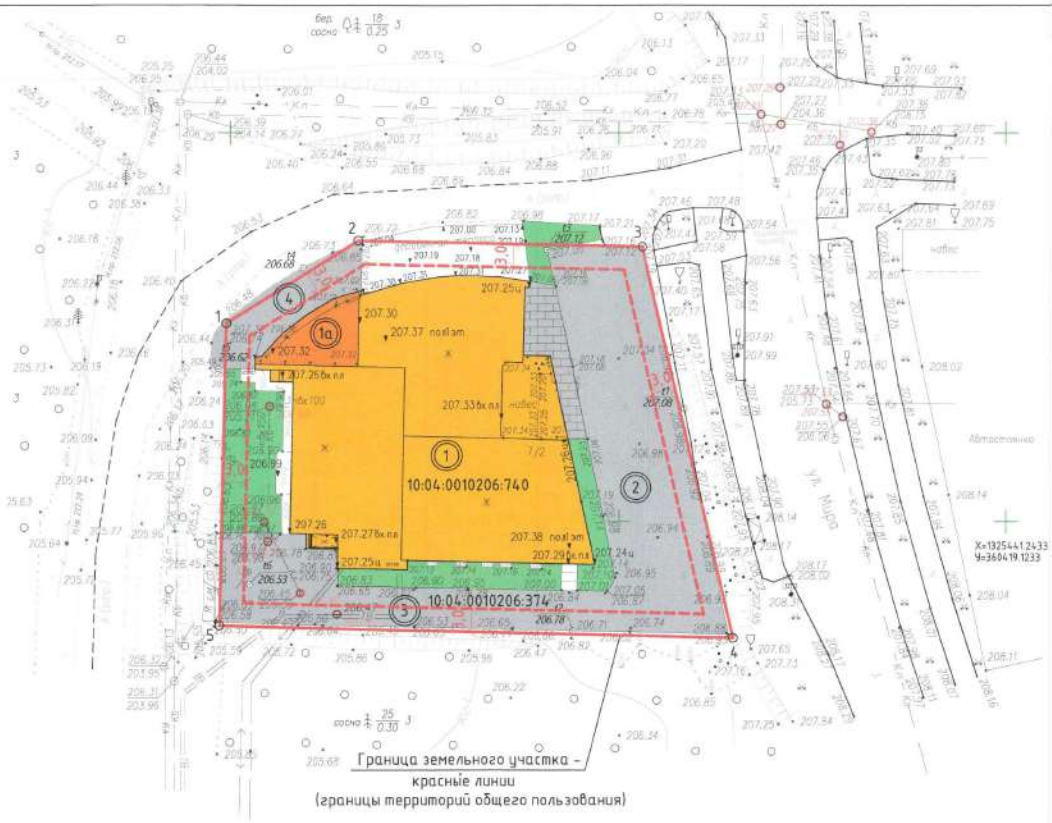
Инв.N подл.

| Изм. | Кол.уч | Лист | Nдок | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Васильев | | | |
| Проверил | | Литвинова | | | |
| Разработал | | Литвинова | | | |
| Нормоконтроль | | Васильев | | | |

КР 25/1171-ППТ.ОЧ

Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша в целях установления красных линий.

| Графическая часть | Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|---|
| | ППТ | 8 | |
| Ситуационный план. | ООО НТО "КРЕЙТ" | | |




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующее здание
- Отапливаемое помещение на площади существующей террасы
- Существующее асфальтовое покрытие
- Существующее покрытие из тротуарной плитки
- Существующий газон
- Граница участка (красная линия)
- Граница допустимого размещения объекта

ТАБЛИЦА КООРДИНАТ

| N | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 1325340.4133 | 360444.6533 |
| 2 | 1325357.7333 | 360455.3233 |
| 3 | 1325394.3233 | 360454.5033 |
| 4 | 1325406.0133 | 360404.1533 |
| 5 | 1325339.7833 | 360405.6833 |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

| Номер по генплану | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | Зона размещения объекта капитального строительства – здания КN 10:04:0010206:740 | |
| 1а | Отапливаемое помещение на площади существующей террасы. | |
| 2 | Автомобильная парковка | |
| 3 | Технический проезд | |
| 4 | Зона загрузки | |

| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | Подпись | Дата | КР 25/1171-ППТ.ОЧ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Проект планировки территории в районе ул. Мира города Костомукша в целях установления красных линий. | | | |
| ГИП | | Васильев | | | | Графическая часть | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | | Литвинова | | | | | ППТ | 9 | |
| Разработал | | Литвинова | | | | Чертеж планировки территории с указанием красных линий. | ООО НТО "КРЕЙТ" | | |
| Нормоконтроль | | Васильев | | | | | | | |

Взам. инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.