

Авторский коллектив ООО "ПОРТАЛ"

Главный инженер проекта	Гончаров Н.А.
Главный архитектор проекта	Сергеев И.М.
Ведущий архитектор	Сергеев И.М.
Архитектор	Виноградова А.Ю
Инженерная инфраструктура	Гончаров Н.А.
Инженерная подготовка и вертикальная планировка	Гончаров Н.А.
Защита от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	
Экологическая ситуация и охрана окружающей среды	

Состав проекта:

- **том 1**- основная часть проекта планировки территории
- часть 1 чертежи проекта планировки
- часть 2 положения в текстовой форме.
- **том 2**- материалы по обоснованию проекта планировки территории
- часть 1 материалы в графической форме (схемы)
- часть 2 пояснительная записка.
- **том 3**- проект межевания
- часть 1 материалы в графической форме (схема межевания)
- часть 2 пояснительная записка.

Состав тома 1, часть 1

Чертежи проекта планировки:

1. Разбивочный чертёж красных линий. М 1:1000
2. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000
3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000

Состав тома 1, часть 2.

Положения в текстовой форме.

Материалы:

1. Общая часть.3
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения. 4
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.5
4. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. 5
5. Положения о защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.8

1. Общая часть.

Документация по планировке территории, ограниченной ул. Студенческой, набережной Чернигинской, ул. Дубравной, ул. Пантусовской выполнена по заказу Жилищно-строительного кооператива «Дружба» (ЖСК «Дружба»)

Проект планировки территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ;
- Генеральным планом города Костромы, утверждённым решением Думы города Костромы 27.07.2010 года № 112;
- Правилами землепользования и застройки города Костромы, утверждёнными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Костромской области, утверждёнными постановлением Администрации Костромской области от 01 октября 2010 года № 344-А;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция» СНиП 2.07.01-89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, РДС 30-201-98 и другими строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации;
- Договором Комплексного освоения территории в границах земельного участка земель населенных пунктов площадью 37869 кв. м, кадастровый номер 44:27:000000:128, имеющего адресные ориентиры: Костромская область, город Кострома, квартал, ограниченный улицей Студенческой, набережной Чернигинской, улицей Дубравной и улицей Пантусовской.

Исходные данные представлены:

- задание на проектирование (градостроительное задание)
- технические условия и рекомендации от эксплуатирующих организаций, спецслужб города Костромы для проектирования инженерных сетей.
- инженерно-геодезические изыскания части квартала, на которой проектом планировки предусмотрена новая застройка

2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Территория, ограниченная набережной Чернигинской, ул. Студенческой, ул. Дубравной, ул. Пантусовской представляет собой квартал для комплексного освоения территории в целях малоэтажного, индивидуального жилищного строительства. Планируемая территория граничит с существующей малоэтажной, индивидуальной застройкой.

Объекты регионального и федерального значения в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Проект планировки охватывает территорию площадью 3,8 га.

Территория в рамках проекта планировки свободна от застройки.

На территории планируется размещение следующих объектов:

- индивидуальные жилые дома.

Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом зоны Ж-1 (зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки):

- минимальные отступы от границ участков - 3 м.
- отступ от красных линий улиц и проездов - 3 м.
- процент застройки - 25%.

Проектом планировки территории предусматривается на территориях между границей проекта планировки и образуемыми (существующими) спрямлениями красных линий образование земельных участков для малоэтажной, индивидуальной жилой застройки. В дальнейшем предполагается выкуп и перераспределение этих участков между собственниками прилежащих земельных участков. Перераспределение таких земельных участков возможно после оформления прав собственности на образованный земельный участок с видом разрешенного использования «дома индивидуальной жилой застройки» согласно проекту межевания территории и на объект недвижимости на данном земельном участке.

Возможные варианты их дальнейшего перераспределения показаны на схеме «Варианты планировочных решений застройки территории».

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1. Плотность и параметры застройки территории, необходимые для развития территории, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Количество по проекту	%
	Территория проекта планировки всего: в том числе:	га	3,7869	100
1	Территория жилой застройки	га	3,0074	79
2	Территория общего пользования	га	0,7576	21
3	Население	чел.	121	
4	Плотность населения	чел/га	40	

Сроки реализации проекта планировки с учетом перспективного развития до 2022 г.

Примечание:

Приведенные в таблице технико-экономические показатели могут быть изменены в процессе рабочего проектирования и освоения территории.

4. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории.

4.1. Характеристики развития системы социального обслуживания, необходимой для развития территории.

Проектом планировки предусматривается увеличение количества жителей в квартале застройки, что приведет к увеличению требуемых мест в МБДОУ на 8 мест, а в МОУСОШ на 12 мест.

Согласно Приложению 1 к Генплану г. Костромы, обеспеченность объектами дошкольного, начального и среднего общего образования будет решаться строительством общеобразовательного учреждения с дошкольным отделением на 400 мест по адресу: улица Санаторная, дом 21. Срок реализации данного объекта 2015-2017 годы. Он находится в радиусе доступности 600-700 м от территории комплексного освоения.

Согласно Приложению 1 к Генплану г. Костромы, обеспеченность объектами здравоохранения решается строительством следующего объекта:

Жилой дом со встроенной поликлиникой на территории, ограниченной улицами Магистральной, Евгения Ермакова, Стопани, Заволжской. Срок реализации 2019-2025 годы. Радиус доступности 700-800 м.

4.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории.

В проекте планировки предусматривается формирование улицы в жилой застройке (ул. Камешники), а также формирование основного двустороннего проезда, соединяющего ул. Камешники и ул. Пантусовскую. Проектные решения проработаны с учетом утвержденных заданных направлений улиц общегородского, районного и местного значения.

Ширина улицы Камешники в красных линиях – 15,0 м., ширина проезжей части 6,0 м и 2 тротуара, шириной по 1,5 м;

Ширина основного проезда в красных линиях – 11,0 м., ширина проезжей части 6,0 м, и 2 тротуара, шириной по 1,0 м;

Магистральная сеть

Система основных магистралей, заложенных генпланом, включает:

- существующая магистральная улица общегородского значения набережная Чернигинская
- существующая улица местного значения ул. Дубравная
- существующая улица местного значения ул. Пантусовская

К объектам капитального строительства предусмотрен проезд шириной 6 м по ул. Камешники и 6,0 м по основному проезду. Вдоль улиц и проездов запроектированы тротуары по 1,5 м. Гостевые парковки для индивидуальной жилой застройки располагаются на придомовой территории. Разворотная площадка по улице Камешники не требуется, т.к. организован сквозной проезд на наб. Чернигинскую.

Общественный транспорт

В соответствии с утвержденным проектом планировки территории по наб. Чернигинской между автопешеходным и железнодорожным мостами предполагается устройство остановок общественного транспорта в непосредственной близости от планируемой территории.

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество по проекту
1	Протяженность устраиваемой улично-дорожной сети, всего:	м	548,5
2	Улицы местного значения	м	356,5
3	Проезд основной	м	192

4.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории.

Теплоснабжение – индивидуальное и от газовых котлов.

Газоснабжение – в соответствии с техническими условиями подключения на присоединение к газораспределительной сети №18235 от 16,03,2017г, выданными ОАО «Газпром газораспределение Кострома».

Водоснабжение – на основании письма МУП «Костромагорводоканал» № 2/1290 от 13.03.2017г: водопровод диаметром 200мм по ул. Осенняя – ул. Дубравная и водопровод диаметром 200 мм в районе дома №16 по ул. Чернигинская набережная.

Хозяйственно-бытовая канализация – Сброс стоков индивидуальных жилых домов предусматривается в индивидуальные очистные сооружения типа «септик».

Сброс стоков возможно осуществить через проектируемую КНС на Чернигинской набережной с учетом разработанного проекта «Канализование старой части пос. Пантусово»

Дождевая канализация - в соответствии с техническими условиями №162 А от 30,03,2017г, выданными МКУ гор. Костромы «Дорожное хозяйство».

Электроснабжение - подключение проектируемых объектов производится на основании письма «О возможности технологического присоединения» электроустановок №мрмк-км/7/1265 от 07.03.2017 г. филиала ПАО «МРСК Центра» - «Костромаэнерго» и в соответствии с действующими нормами и правилами.

Примечание:

Все полученные технические условия для подготовки проекта планировки на подключение к инженерным коммуникациям могут быть изменены в процессе строительства капитальных объектов и при рабочем проектировании.

5. Положения о защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Чрезвычайная ситуация (ЧС)- обстановка на определённой территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы стихийного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций (ЧС) – комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения ЧС, а также на сохранение здоровья людей, снижение размера ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

На проектируемой территории возможны аварии на системах жизнеобеспечения энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации.

Для их ликвидации и подачи энергоносителей потребителям по дублирующим сетям города создаётся штаб по ликвидации ЧС. Кроме того, постоянно действуют службы экстренного реагирования города.

Наиболее опасными природными явлениями для города Костромы являются грозы, ливни, ураганы, сильные ветры (ураганы- средняя частота возникновения ураганов- раз в два-три года), сильные морозы, гололёд.

При урагане, смерче возникают разрушения зданий и сооружений, лесоповал с завалами на дорогах, опрокидывание опор электропередач, рекламных щитов. Наиболее вероятное время появления стихийных бедствий: июнь, июль, август- по времени с 15-00 до 18-00ч.

Климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья людей находящихся в здании, за исключением ураганов и смерчей. Однако они могут нанести ущерб зданию, поэтому в проектной документации на жилые дома при рабочем проектировании будут предусмотрены технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений.

К заблаговременным мероприятиям по снижению возможных разрушений и потерь- относятся своевременная оценка и проверка прочности слабых элементов конструкций зданий и их укрепления с целью обеспечения их сохранности. Элементы зданий рассчитываются на восприятие ветровых и снеговых нагрузок, характерных для Костромской области. Затопление территории и подтопление фундаментов при ливневых дождях предотвращается сплошным водонепроницаемым покрытием проездов, устройством отмостки и планировкой территории застройки с уклонами в сторону прохождения сетей ливневой канализации.

Защита населения от поражающих факторов современного оружия в условиях военного времени является главной задачей гражданской обороны. В соответствии со СНиП 2.01.51-90 и указаниями правительственных органов защите подлежит всё трудоспособное население, проживающее в данном квартале, а также население работающее на территории квартала.

Нетрудоспособное население по планам гражданской обороны должно быть заблаговременно эвакуировано в безопасную зону. Работающие смены укрываются по месту работы.

Основной способ защиты населения - укрытие в защитных сооружениях, оборудованных с учётом требований инженерно-технических мероприятий гражданской обороны (ИТМ ГО). По данным проекта численность населения в границах проекта планировки территории на расчётный срок составляет 121 человек.

Важной задачей является организация своевременного оповещения, при угрозе нападения или нападения противника в военное время, при авариях и катастрофах.

Существует несколько способов оповещения:

- с использованием радио и телевидения,
- с передвижных средств громкоговорящей связи,
- с помощью стационарных установок общегородской сети оповещения.

Противопожарные мероприятия :

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется размерами ущерба, который могут привести пожары, как в мирное, так и в военное время.

На проектируемой территории не планируется строительство новых объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности, нет таких объектов и на сопредельных территориях.

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть выполнена с учётом:- требований противопожарных норм проектирования-СНиП 2.01.02-85* и «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» №123-ФЗ, которые обеспечивают доступ пожарных машин ко всем объектам строительства;

- размещения подземных и наземных инженерных коммуникаций;
- озеленения.

Проект планировки территории учитывает, также перспективное развитие уличной дорожной сети города Костромы.

Обеспечение санитарно - гигиенических требований в жилой зоне достигается комплексом мероприятий по благоустройству и озеленению, наличием открытых площадок для установки контейнеров по сбору твёрдых бытовых отходов и вывоза их автотранспортом на полигон захоронения.

Требования пожарной безопасности обеспечиваются соблюдением норм по размещению объектов строительства, наличием подъездов с твёрдым покрытием для пожарных машин. Для обеспечения наружного пожаротушения на территории квартала существует пожарный водоем в районе домов №71, 73 по ул. Пантусовской.

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших

военных и народно-хозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-спасательных работ.

Проектом предусматривается реконструкция существующей дорожной сети общегородского значения. На территории проекта планировки запроектирована сеть улиц и внутриквартальных проездов, соответствующая требованиям норм ИТМ ГО.

Срок реализации проекта планировки территории до 2022 года.