
Авторский коллектив ООО "ПОРТАЛ"

Главный инженер проекта

Гончаров Н.

Главный архитектор проекта

Сергеев И. М.

Ведущий архитектор

Архитектор

Доровская Ю.Л.

Инженерная инфраструктура

Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Доровская Ю.Л.

Защита от чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера

Экологическая ситуация и охрана окружающей среды

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

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 2, часть 1:

Графические материалы.

1. Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000.
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план). М 1:1000
3. Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест) и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:1000
4. Схема границ территорий объектов культурного наследия
5. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000
6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000
7. Историко-культурный опорный план. М 1:1000

Состав тома 2, часть 2.

Пояснительная записка.

1. Общая часть.
.....
.....3
2. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города Костромы....4
3. Современное использование территории проектирования.
.....5
4. Планировочные ограничения развития территории проектирования.
.....6
5. Обоснование положений по определению параметров территориального развития и планируемого строительства жилой застройки. Основные направления градостроительного развития территории.
.....6
6. Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем социального обслуживания.
.....13
7. Архитектурно-планировочные решения проектируемых жилых домов.
.....14
8. Обоснование положений по определению параметров развития систем транспортного обслуживания.

.....
.....	15
9. Обоснование положений по определению параметров развития систем инженерной подготовки.	
.....
.....	18
10. Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения.	
.....
.....	22
11. Обоснование положений о защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и пожарной безопасности.	
.....
.....	28

1. Общая часть.

Документация по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Полянская, Юных пионеров, Горького выполнена по заказу Михаила Юрьевича Погуляйко.

Проект планировки территории разрабатывается на основании:

- постановления Администрации города Костромы № 941 от 13 апреля 2016 года.

- **согласно заданию** на проектирование (градостроительного задания) утвержденного Михаилом Юрьевичем Погуляйко и согласованного с Управлением архитектуры и градостроительства.

- письма о разработке проекта планировки №01-23/360-1 от 14 марта 2017 года, выданного Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области.

- письма о состоянии объектов культурного наследия №01-23/2003 от 30 декабря 2016 года, выданного Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области.

- **с учетом рекомендаций по проекту планировки территории, выработанных на заседании архитектурно-градостроительного Совета города Костромы**

Проект планировки выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», 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, а также законом Костромской области «О проектах планировки территорий Костромской области», принятым Костромской областной Думой 19 апреля 2007 года № 141-4-ЗКО, **нормативами градостроительного проектирования, действующими на территории г. Костромы и Костромской области.**

Проект выполнен с учетом ранее разработанной, согласованной и утвержденной, градостроительной документации:

- «Генеральным планом города Костромы», утвержденным решением Думы города Костромы 18 декабря 2008 года № 212 и действующего в редакции Решения Думы города № 247 от 18 декабря 2014.

- Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 и действующими в редакции Решения Думы города № 248 от 18 декабря 2014.

- **Проекта детальной планировки Ленинского района, утвержденного решением Исполнительного комитета Костромского городского Совета народных депутатов от 25 июля 1991 года № 634, в отношении красных линий улиц.**

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элемента планировочной структуры района. Установления его параметров, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Проект межевания разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков.

Сроки реализации проекта планировки с учетом перспективного развития до 2025 г. Реконструкция встроенно-пристроенного универсального магазина планируется в 2017-2018 г.

2. Размещение территории в границах проекта планировки в планировочной структуре города Костромы

Территория, ограниченная улицей Козуева - магистральной улицей районного значения, улицей Полянка - магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, а также улицами Юных пионеров и Горького — улицами местного значения, представляет собой квартал со сложившейся антропоморфной застройкой, состоящей из:

- многоквартирных жилых домов средней этажности
- малоэтажных многоквартирных жилых домов с придомовыми участками
- объектами культурного наследия регионального значения
- встроенно-пристроенными объектами общественного назначения

Квартал находится на территории Фабричного района города Костромы в зоне жилой застройки.

Примерное расстояние от территории проектирования до основных структурообразующих элементов города:

-до центра города 1,5 км

-до железнодорожного пассажирского вокзала 5,0 км

-до автовокзала 5,8 км.

3. Современное использование территории проектирования.

Проект планировки охватывает территорию площадью 3,6 га.

На территории квартала находятся:

- участки с многоквартирными 5-ти этажными жилыми домами (улица Полянская, 6; ул. Юных пионеров, 3, 1/3; улица Козуева, 38)
- участок со встроенно-пристроенным универсальным магазином «Гулливер» (улица Козуева, 38)
- участки с индивидуальными одноэтажными деревянными жилыми домами (улица Козуева, 42, 44, 46, 50, 50/2; улица Полянская, 4)
- участок с инженерным сооружением ТП-269
- участок с металлическим гаражным боксом
- участок с объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой конца XIX в» (улица Козуева, 48) находится в долевой собственности. На одной из долей, сформированной в многоконтурный участок, выстроен двухэтажный кирпичный индивидуальный жилой дом, баня и гараж. Границы территории объекта культурного наследия не установлены. Состояние объекта культурного наследия – физическая утрата.
- участки с объектами культурного наследия «Усадьба М. Дьякова, кон. XVIII — нач. XIX вв., втор. пол. XIX в» Существующий комплекс усадьбы состоит из главного дома «Жилой дом, XIX в», характерного для костромской архитектуры зрелого классицизма, и флигеля периода эклектики «Усадьба городская 1 пол. XIX в.: Флигель 1 пол. XIX в.», сохраняющего отдельные традиционные черты классицизма. Главный дом, расположенный на углу ул. Козуева и Горького (ул. Козуева, 34/1), построен между 1795 и 1810 гг., когда усадьба принадлежала М. Дьякову. Затем ею владели титулярная советница А.В. Иванова (1821-1837 гг.), Н.М. Иванов (1852г.), Моцев (начало XX в.). Флигель, стоящий вдоль красной линии улицы Козуева, относится ко второй половине XIX в. В конце XIX - начале XX вв. к дому сделаны две низкие пристройки — одна во всю ширину корпуса сбоку и вторая со двора для лестницы. Очевидно, тогда же выполнен балкон на углу дома. Главный дом (№ 34 А) — двухэтажный с подвалом и антресолями, выстроен из кирпича, оштукатурен. Массивный и компактный первоначальный объем имеет в плане форму прямоугольной трапеции. Угол, выходящий к перекрестку, акцентирован раскрепованным скруглением. Уличные фасады отличаются сдержанной и плоскостной обработкой. Стены прорезаны прямоугольными окнами без наличников и разделены двумя междуэтажными полочками. Средние их части отмечены слегка выступающими ризалитами в три (со стороны ул. Козуева) и в четыре (со стороны ул. Горького) оси окон. Четное количество проемов одного из ризалитов, а также фасада в целом (восемь осей) необычно для классицизма и является реминисценцией архитектуры барокко. Выразительные акценты на гладких поверхностях стен создают лепные розетки в круглых и ромбовидных нишах над верхними окнами ризалитов и скругленного

угла. Фасады завершены развитым антаблементом с многообломным карнизом. Характерный для архитектуры эклектики балкон с металлическими волутообразными кронштейнами и сложным по рисунку ограждением контрастно выделяется на фоне классицистических фасадов.

Внутренняя планировка имеет коридорную систему композиции. Основные помещения расположены по сторонам широкого Г-образного коридора. Антресоли занимают угловую часть дома со стороны двора и включают комнаты по одну сторону коридора.

Границы территории объекта культурного наследия не установлены. Состояние объекта культурного наследия – удовлетворительное, эксплуатируется как восьми квартирный жилой дом.

Флигель (№ 34 Б) — одноэтажное рубленое “с остатком” и обшитое тесом здание. Прямоугольный в плане объем завершен вальмовой кровлей. Главный фасад с шестью арочными окнами разделен на две неравные части выступом переруба. Выступающие торцы венцов решены в виде филенчатых пилястр. Их пьедесталы соответствуют цокольной части стены, выделенной вертикальными досками обшивки. Вертикальные филенки пилястр украшены накладными ромбовидными розетками. Окна выразительны трехчастным переплетом фрамуг с мотивом стрельчатой арки. На боковых фасадах прямоугольные окна имеют фигурные завершения наличников.

Состояние объекта культурного наследия неудовлетворительное, здание не эксплуатируется, разрушается.

см. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

Зеленые насаждения на территории квартала представлены деревьями и кустарником, высаженными жителями квартала, а так же территорией ограниченного пользования «Озелененная территория по ул. Полянская, от ул. Козуева до ул. Юных пионеров».

На территорию квартала имеются изыскания прошлых лет, а также стандартные планшеты, которые постоянно обновляются и на которые наносятся вновь появившиеся объекты в виде исполнительных съемок.

Анализ имеющихся материалов показал, что топографическая съемка не требует обновлений.

Рельеф участка спокойный, уклон в северо-западном направлении, перепад высот 98,30-94,75м.

Краткая климатическая характеристика:

- климатический район для строительства - II В;
- средняя температура наиболее холодной пятидневки -32 ° С;

- нормативное значение снегового покрова 268 кг/м²;

- нормативный напор ветра - 17 кг/м²

4. Планировочные ограничения развития территории проектирования.

По территории элемента планировочной структуры проходит граница зоны охраны исторического центра города Костромы. Часть территории элемента планировочной структуры, а именно участки вдоль ул. Козуева находятся в зоне охраны исторической части города Костромы. Остальная часть территории элемента планировочной структуры находится в зоне археологии, см. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

На территории квартала находится объект археологического наследия федерального значения. «Участок культурного слоя бывших Полянской и Пищальной слобод XVI-XVIII в.в.».

Режимы использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются статьями 69, 70 Правил землепользования и застройки города Костромы.

На основании требований изложенных в письме о разработке проекта планировки территории, выданного инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области, в рамках ППТ разработаны границы территорий объектов культурного наследия.

5. Обоснование положений по определению параметров территориального развития и планируемого строительства жилой застройки.

Основные направления градостроительного развития территории.

Проектом осуществляется формирование застройки территории в соответствии с генпланом г. Костромы и режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с Генеральным планом г. Костромы планируемая территория представляет собой две функциональные зоны:

- **зона многоэтажной жилой застройки (6-12 этажей);**
- **зона среднеэтажной жилой застройки (3-5 этажей).**

В соответствии с **действующими** ПЗиЗ города Костромы территория квартала находится в зоне, на которую градостроительные регламенты не распространяются — территория объектов археологии и территория исторического центра г. Костромы.

Письмом о разработке проекта планировки №01-23/360-1 от 14 марта 2017 года, выданного Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области регламентируется предельная высота зданий и максимальный процент застройки.

Предельная высота зданий по ул. Козуева и ул. Горького ограничивается 7.5м (2 надземными этажами); 2-3-4 этажами для буферной зоны между охранной зоной Исторической части г. Костромы и границей объектов археологического наследия.

Максимальный процент застройки – 60%.

В соответствии с Генпланом г. Костромы предусмотрена реконструкция улиц Полянской и Козуева.

Данным проектом планировки образуется красная линия по улице Юных пионеров, таким образом, формируется замкнутый контур красных линий, охватывающий территорию квартала, ограниченного улицами Козуева, Полянская, Юных пионеров, Горького.

Планировочное решение направлено на создание максимально удобных условий проживания. Проектируемые здания, выходящие на красные линии магистральных улиц районного значения, исполняют роль экранов для внутриквартальной территории и меняют тип усадебной застройки на периметральную малоэтажную с элементами дворового благоустройства.

На территории проекта планировки находится озелененная территория ограниченного пользования. Это территории в пределах жилой, гражданской, промышленной застройки, территорий и организаций обслуживания населения и здравоохранения, науки, образования, рассчитанные на пользование определенными группами населения, согласно Приказа Госстроя РФ от 15.12.1999 № 153 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах РФ».

Охрана насаждений озелененных территории - это система административно-правовых, организационно-хозяйственных, экономических, архитектурно-планировочных и агротехнических мероприятий, направленных на сохранение, восстановление или улучшение выполнения насаждениями определенных функций.

Землепользователи озелененных территорий обязаны:

- обеспечить сохранность насаждений;
- обеспечить квалифицированный уход за насаждениями, дорожками и оборудованием в соответствии с настоящими правилами, не допускать складирования строительных отходов, материалов, крупногабаритных бытовых отходов и т.д.;
- принимать меры борьбы с вредителями и болезнями согласно указаниям специалистов, обеспечивать уборку сухостоя, вырезку сухих и поломанных сучьев и лечение ран, дупел на деревьях;
- в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
- не допускать вытаптывания газонов и складирования на них материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке со строгим соблюдением агротехнических условий;
- во всех случаях снос и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с технологическим регламентом, ущерб возмещается по установленным расценкам;

- при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;
- предусматривать в годовых сметах выделение средств на содержание насаждений.

Все землепользователи озелененных территорий обязаны вносить в паспорт ежегодно по состоянию на 1 января все текущие изменения, происшедшие в насаждениях (прирост и ликвидация зеленых площадей, посадки и убыль деревьев, кустарников и др.); обеспечивать оценку состояния своей территории.

На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разносов по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования, вывозить на свалку или использовать при устройстве дренажа);
- посыпать солью и другими химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и пр. аналогичные покрытия;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций согласно установленным правилам;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов, других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта);
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- рвать цветы и ломать ветви деревьев и кустарников;
- разорять муравейники, ловить и уничтожать птиц и животных.

Запрещается юридическим и физическим лицам самовольная вырубка и посадка деревьев и кустарников.

За незаконную рубку или повреждение деревьев взыскивается ущерб в соответствии с действующим порядком.

Учет и клеймение сухих деревьев независимо от их местонахождения производится силами и средствами специализированных предприятий зеленого хозяйства, на объектах, состоящих под государственной охраной, и памятниках садово-паркового искусства с участием местных органов.

При производстве строительных работ строительные и другие организации обязаны:

- согласовывать с предприятием зеленого строительства (хозяйства) начало строительных работ в зоне городских насаждений и уведомлять указанные предприятия об окончании работ не позднее, чем за два дня;
 - ограждать деревья, находящиеся на территории строительства, сплошными щитами высотой 2 м. Щиты располагать треугольником на расстоянии не менее 1,5 м от ствола дерева, а также устраивать деревянный настил вокруг ограждающего треугольника радиусом 0,5 м;
 - при производстве замощений и асфальтировании городских проездов, площадей, дворов, тротуаров и т.п. оставлять вокруг дерева свободные пространства не менее 2 м с последующей установкой железобетонной решетки или другого покрытия;
 - при реконструкции и строительстве дорог, тротуаров, трамвайных линий и других сооружений в районе существующих насаждений не допускать изменения вертикальных отметок против существующих более 5 см при понижении или повышении их. В тех случаях, когда засыпка или обнажение корневой системы неизбежны, в проектах и сметах предусматривают соответствующие устройства для сохранения нормальных условий роста деревьев;
 - не складировать строительные материалы и не устраивать стоянки машин и автомобилей на газонах, а также на расстоянии ближе 2,5 м от дерева и 1,5 м от кустарников. Складирование горючих материалов производится не ближе 10 м от деревьев и кустарников;
 - подъездные пути и места для установки подъемных кранов располагать вне насаждений и не нарушать установленные ограждения деревьев;
 - работы в зоне корневой системы деревьев и кустарников производить ниже расположения основных скелетных корней (не менее 1,5 м от поверхности почвы), не повреждая корневой системы;
- сохранять верхний растительный грунт на всех участках нового строительства, организовать снятие его и буртование по краям строительной площадки. Забуртованный растительный грунт передавать предприятиям зеленого хозяйства для использования при озеленении этих или новых территорий.
- Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, должны проводиться при согласовании работ в установленном порядке.

Основные технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Современно е состояние	Расчетный срок.
--------------	---------------------------------	--------------------------	-------------------------------	------------------------

		я	на 2016г.	
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,6	3,6
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	Га	3,6	3,6
	из них:			
	- многоэтажная застройка 6-12 этажей	Га	-	-
	- среднеэтажная застройка 3-5 этажей	Га	0,3	0,3
	- малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа	Га	1,1	0,3
	- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	Га	-	-
	в том числе:			
	- малоэтажные жилые дома с придомовой территорией (многоквартирные)	Га	1,1	0,3
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	Га	-	-
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	Га	-	0,2
	- рекреационных зон	Га	-	-
	- зон инженерной и транспортной инфраструктурТП, ВНС	Га	0,04	0,04
	- производственных зон	Га	-	-
	- иных зон	Га	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	Га	-	0,2
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	Га	1,2	0,6
1.4	Коэффициент застройки	%	-	17,7
1.5	Коэффициент плотности застройки	тыс. м ² /га	-	1,6
1.6	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	Га	-	-
	- земли субъектов Российской Федерации	Га	-	-
	- земли муниципальной собственности	Га	-	-
	- земли частной собственности	Га	1,0	0,3
2	Население			
2.1	Численность населения	чел	1066	1151
2.2	Плотность населения	чел/га	296	319
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	м ²	16930,0	17700
3.2	Средняя этажность застройки	эт	2,8	3,5
3.3	Существующий сохраняемый жилищный	-	-	-

	фонд			
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-	-	-
	в том числе:			
	- государственной и муниципальной собственности	-	-	-
	- частной собственности	-	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	- по техническому состоянию		-	-
	- по реконструкции		-	-
	- по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)		-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего			
	в том числе:			
	- малозэтажное		-	-
	из них:			
	- малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками		-	-
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками		-	-
	- 4 - 5-этажное		-	-
	- многоэтажное		-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.		-	-
4.4	Аптеки	м ²	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	м ²	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения	м ²	443,9	673,0
4.7	Учреждения культуры и искусства		-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.		-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	м ²	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи		-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		-	-
5	Транспортная инфраструктура		существую	не

			щая	изменяетс я
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего		-	-
	в том числе:			
	- магистральные дороги		-	-
	из них:			
	- скоростного движения		-	-
	- регулируемого движения		-	-
	- магистральные улицы:		-	-
	из них:			
	- общегородского значения:		-	-
	- непрерывного движения		-	-
	- регулируемого движения		-	-
	- районного значения		-	-
	- улицы и проезды местного значения		-	-
5.2	Протяженность линий общественного пассажи́рского транспорта		-	-
	в том числе:			
	- трамвай		-	-
	- троллейбус		-	-
	- автобус		-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	в том числе:			
	- постоянного хранения (МГН)	шт.	7	7
	- временного хранения	шт	-	95
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего		-	-
6.2	Водоотведение		-	-
6.3	Электропотребление		-	-
6.4	Расход газа	м ³ /ч	-	-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт/ч Гкал/ч	- -	- -
6.6	Количество твердых бытовых отходов		-	-
	в том числе утилизируемых		-	-
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке		-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования		-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон		-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха		-	-
7.3	Уровень шумового воздействия		-	-

7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды		-	-
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта.			
8.1	Всего		-	-
	в том числе:			
	- жилищное строительство		-	-
	- социальная инфраструктура		-	-
	- улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт		-	-
	- инженерное оборудование и благоустройство территории		-	-
	- прочие		-	-
8.2	Удельные затраты		-	-
	- на 1 жителя		-	-
	- на 1 кв. м общей площади квартир жилых домов нового строительства		-	-
	- на 1 га территории		-	-

Градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки г. Костромы определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элемента планировочной структуры района. Установления его параметров, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Проект межевания разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков.

В соответствии с действующими ПЗиЗ города Костромы территория объекта планировочной структуры находится в зоне на которую

градостроительные регламенты не распространяются — это зона охраны исторической части г. Костромы и территория объектов археологии.

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны исторической части города Костромы устанавливаются статьей 69 Правил.

1. Режимы содержания отдельных участков зоны охраны исторической части города Костромы устанавливаются в границах, указанных на Схеме расположения памятников истории и культуры и зон их охраны города Костромы, приведенной в приложении 3 (не приводится) к настоящим Правилам.

2. На Схеме расположения памятников истории и культуры и зон их охраны отображены режимы содержания отдельных участков зоны охраны исторической части города Костромы:

I. Реставрация - проведение комплексных мероприятий, направленных на долговременное сохранение памятников, нейтрализацию искажений, выявление важнейших градостроительных характеристик объекта;

II. Регенерация - реставрация и консервация памятников, сохранение и восстановление традиционных характеристик ценной градостроительной среды с допустимым использованием методов компенсационного строительства;

III. Реновация - обновление сложившейся градостроительной среды в целях поддержания и восстановления традиционных характеристик городского ландшафта и оптимизации условий восприятия исторического центра по следующим направлениям:

IIIа - обновление и преобразование ландшафтно-пространственной структуры;

IIIб - обновление и преобразование объемно-планировочной структуры на основе исторических характеристик;

IIIв - активное обновление и преобразование объемно-планировочной структуры со сносом (в перспективе) диссонирующего объекта, восстановлением исторического масштаба застройки.

3. Градостроительные регламенты в границах зон охраны исторической части города Костромы предусматривают:

1) новое строительство и реконструкцию, при этом при формировании участка под новое строительство в режиме регенерации и реновации историко-градостроительной среды определяющим должен быть принцип сохранения территории памятника истории и культуры;

2) сохранение планировочной структуры, в том числе:

а) строительство по линии застройки;

б) запрет строительства по линии застройки гаражей, иных (хозяйственных) дворовых построек;

в) сохранение и восстановление периметральной застройки кварталов с формированием зон отдыха, спорта, озеленения, хозяйственной и других зон внутри квартала;

г) восстановление и устройство (каменных с металлическими коваными пряслами) оград между зданиями по линиям застройки;

д) ограды внутри квартала не должны превышать по высоте 1,2 м и должны иметь архитектурное решение, не диссонирующее с исторической застройкой (запрещено строительство глухих оград, бетонных, из ж/б сборных элементов и так далее);

е) угловые здания (на пересечении улиц) должны быть решены в традициях существующей исторической застройки (должны крепить углы кварталов);

3) сохранение объемно-пространственной структуры, в том числе следующие требования:

а) масштаб проектируемого здания должен соответствовать исторической застройке квартала, улицы или масштабу утраченных исторических зданий;

б) протяженность проектируемых зданий - не более 25,0 м;

в) максимальный процент застройки земельных участков - 60%;

г) количество этажей - 1-2-3-4 этажа, включая цокольный и мансардный, мезонин.

Отметка верха здания определяется высотой исторической застройки в квартале и сопредельных кварталах. Предельная высота здания - не более 17 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра, отступ от линии застройки исключить;

е) материал стен - кирпич, дерево, облицовка керамическим кирпичом. При реконструкции деревянных зданий или новом строительстве на месте ранее существующих деревянных зданий применять дерево либо облицовку деревом;

ж) использование принципа компенсационного строительства при утрате исторической рядовой застройки;

з) характер кровли - скатный или вальмовый без переломов, исключающий использование не характерных для исторической застройки материалов и элементов (металлочерепицы, черепицы, плоских мансардных окон и так далее);

и) характер отделки фасадов проектируемых зданий должен соответствовать (поддерживать традиции) исторической застройке - штукатурка, калеванный тес, керамический кирпич;

к) архитектурные решения фасадов запроектированных зданий не должны диссонировать с исторической застройкой (габариты, детали, оконные и дверные проемы, ритм, пропорции, акценты);

л) индивидуальные заполнения оконных проемов;

м) недопустима застройка тротуаров и территорий общего пользования лестницами, крыльцами, тамбурами (допускается площадка максимальными размерами Д х Ш х В: 2,2 х 1,2 х 0,17 м).

4. В границах зон охраны исторической части города Костромы устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты);

2) коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риелторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, медицинские центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты);

3) научные, исследовательские, проектные организации;

4) объекты охраны общественного порядка;

5) отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты;

6) гостиницы;

7) объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты);

8) объекты розничной торговли;

9) объекты общественного питания;

10) объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты);

11) музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки;

12) многоквартирные (индивидуальные) жилые дома;

13) многоквартирные жилые дома до 3-х этажей;

14) объекты дошкольного образования;

15) детские учреждения дополнительного и специального образования;

16) общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);

17) общежития до 3-х этажей;

18) аптеки, аптечные пункты;

19) объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;

- 20) объекты охраны общественного порядка;
- 21) общественные туалеты;
- 22) молочные кухни, раздаточные пункты детского питания;
- 23) некоммерческие организации;
- 24) объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, автоматические телефонные станции и другие подобные объекты);
- 25) подземные, подземно-наземные, наземные стоянки;
- 26) детские спортивные площадки, площадки для отдыха;
- 27) амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 200 кв. м;
- 28) объекты высшего образования с площадью участков до 0,4 га;
- 29) объекты среднего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га;
- 30) объекты дополнительного образования взрослых с площадью участков до 0,4 га;
- 31) религиозные объекты.

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах объектов археологического наследия устанавливаются статьей 70 Правил.

1. Владение, пользование и распоряжение объектом археологического наследия и земельным участком, в пределах которого располагается объект археологического наследия, осуществляются с соблюдением условий, установленных Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

2. Границы объектов археологического наследия отображены в приложении 4 (не приводится) к настоящим Правилам.

3. В соответствии с законодательством в области охраны объектов археологического наследия на всей территории города Костромы в пределах границ объектов археологического наследия настоящей статьей вводятся особые режимы использования земельных участков и градостроительные регламенты.

4. В границах объектов археологического наследия запрещаются:

1) свалка отходов производства и потребления в границах территории объектов археологического наследия;

2) поиск и (или) изъятие археологических предметов из мест залегания на поверхности земли, в земле или под водой без разрешения (открытого листа);

3) поиск археологических предметов с использованием специальных технических средств поиска (металлоискатели, радары, магнитные приборы и иные средства, определяющие наличие археологических предметов в месте залегания) и (или) землеройных машин;

4) снос выявленных в результате археологических полевых работ недвижимых объектов и их остатков, фрагментов (оборонительных, производственных, хозяйственных, ритуальных и иных объектов), образовавшихся в результате деятельности человека и подлежащих музеефикации и государственной охране в качестве недвижимых объектов культурного наследия.

5. В границах объектов археологического наследия разрешаются:

1) проведение научно-исследовательских и противоаварийных археологических полевых работ, производственных работ, необходимых для обеспечения сохранности и консервации объектов археологического наследия, на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов проведения таких работ;

2) мероприятия по консервации и музеефикации объектов археологического наследия;

3) организация обеспечения свободного доступа граждан к объектам археологического наследия;

4) установка информационных надписей и обозначений об объектах

археологического наследия на основании согласованных органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов таких надписей и обозначений и при условии проведения мероприятий по сохранению объектов археологического наследия;

5) ремонт существующих объектов недвижимости, инженерных коммуникаций, элементов благоустройства (проезды, проходы, малые архитектурные формы, элементы озеленения и иные созданные человеком элементы благоустройства) на основании проектов, согласованных органом охраны объектов культурного наследия;

6) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории земельных участков, связанных с нарушением покрытий участков всех видов при условии предварительного проведения на всей площади проектируемых работ археологических исследований на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия проектов таких исследований.

6. При осуществлении строительства зданий и сооружений или их реконструкции, капитальном ремонте должны соблюдаться градостроительные регламенты, установленные для каждого исторического квартала города Костромы, после проведения предварительных археологических исследований и при согласовании проектов проведения таких работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области.

7. Градостроительные регламенты в границах территорий объектов археологического наследия предусматривают новое строительство и реконструкцию с учетом следующих параметров:

1) максимальный процент застройки земельных участков - 60%;

2) предельное количество этажей - до 17 этажей;

3) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра.

8. В границах территорий объектов археологического наследия устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты);

2) коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риелторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, медицинские центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты);

3) научные, исследовательские, проектные организации;

4) объекты охраны общественного порядка;

5) отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты;

6) гостиницы;

7) объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты);

8) объекты розничной торговли;

9) объекты общественного питания;

10) объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты);

11) музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки;

12) многоквартирные (индивидуальные) жилые дома;

13) многоквартирные жилые дома;

14) объекты дошкольного образования;

15) детские учреждения дополнительного и специального образования;

16) общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего,

среднего (полного) общего образования);

- 17) общежития до трех этажей;
- 18) аптеки, аптечные пункты;
- 19) объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;
- 20) объекты охраны общественного порядка;
- 21) общественные туалеты;
- 22) молочные кухни, раздаточные пункты детского питания;
- 23) некоммерческие организации;
- 24) объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, автоматические телефонные станции и другие подобные объекты);
- 25) подземные, подземно-наземные, наземные стоянки;
- 26) детские спортивные площадки, площадки для отдыха;
- 27) амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 200 кв. м;
- 28) объекты высшего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га;
- 29) объекты среднего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га;
- 30) объекты дополнительного образования взрослых с площадью участков до 0,4 га;
- 31) религиозные объекты.

Письмом о разработке проекта планировки №01-23/360-1 от 14 марта 2017 года, выданного Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области регламентируется предельная высота зданий и максимальный процент застройки.

Предельная высота зданий по ул. Козуева и ул. Горького ограничивается 7.5м (2 надземными этажами); 2-3-4 этажами для буферной зоны между охранной зоной Исторической части г. Костромы и границей объектов археологического наследия.

Максимальный процент застройки – 60%.

На основании требований изложенных в письме о разработке проекта планировки территории, выданного инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области, в рамках ППТ разработаны границы территорий объектов культурного наследия.

Правовой Режим земельных участков объектов культурного наследия регионального значения

"Жилой дом XIXвека" г. Кострома, ул. Козуева, дом 34.

и "Усадьба городская, 1-я пол. XIX в.:Флигель, 1-я пол. XIX в." ул. Козуева, дом 34Б.

Разрешается:

- сохранение объекта культурного наследия посредством проведения направленных на обеспечение его физической сохранности ремонтно-реставрационных работ, в том числе работ по консервации, ремонту, реставрации памятника, приспособлению его под современное использование, а так же научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, научно-методического руководства, технического и авторского надзора на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;
- работы по благоустройству и озеленению;
- обеспечение мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- обеспечение мер экологической безопасности объекта культурного наследия;
- защита объекта культурного наследия от динамических воздействий;
- работы по прокладке и реконструкции инженерных коммуникаций, земляные, мелиоративные и другие работы, не нарушающие целостность объекта культурного

наследия и не создающие угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения, угрозы пожара, проведение археологических работ на основании письменного разрешения органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

- размещение информационных вывесок в соответствии с документацией, согласованной органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Запрещается:

- демонтаж и перепланировка существующих сооружений, представляющих историко-культурную ценность;

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия и (или) его территории, а так же хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

- перепланировка и прокладка дорог;

- установка рекламных конструкций, временных построек, киосков и тому подобное;

- самовольная посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- захламление территории.

**Правовой Режим земельных участков объекта культурного наследия
регионального значения**

" Дом жилой, кон. XIX в." г. Кострома, ул. Козуева, дом 48.

Разрешается:

- сохранение, воссоздание объекта культурного наследия посредством проведения направленных на обеспечение его физической сохранности ремонтно-реставрационных работ, в том числе работ по консервации, ремонту, реставрации памятника, приспособлению его под современное использование, а так же научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, научно-методического руководства, технического и авторского надзора на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

- работы по благоустройству и озеленению;

- обеспечение мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;

- обеспечение мер экологической безопасности объекта культурного наследия;

- защита объекта культурного наследия от динамических воздействий;

- работы по прокладке и реконструкции инженерных коммуникаций, земляные, мелиоративные и другие работы, не нарушающие целостность объекта культурного наследия и не создающие угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения, угрозы пожара, проведение археологических работ на основании письменного разрешения органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

- размещение информационных вывесок в соответствии с документацией, согласованной органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Запрещается:

- демонтаж и перепланировка существующих сооружений, представляющих историко-культурную ценность;

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия и (или) его территории, а так же хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

- перепланировка и прокладка дорог;

- установка рекламных конструкций, временных построек, киосков и тому подобное;

- самовольная посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- захламление территории.

6. Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем социального обслуживания.

Проектом планировки предусматривается обеспечение населения объектами общественного, социального назначения и обслуживания, а именно реконструкция встроенно-пристроенного универсального магазина (Код по Классификатору - 4.4. «магазин») по ул. Козуева, 38, с целью увеличения его мощности (увеличение торговых площадей) и реконструкция объекта культурного наследия по ул. Козуева, 34Б, с приспособлением его под современное использование (4.1 деловое управление).

Согласно Приложению 1 к Генплану г. Костромы, обеспеченность объектами дошкольного образования решается строительством в 2014-2018 г.г. двух МБДОУ по 400 мест на территории ограниченной ул. Ленина, Новый быт, Рабочая 8-я и на территории ограниченной Рабочим проспектом, полосой отвода железной дороги, территорией гаражного кооператива №63, территорией МОУСОШ №4 и ул. Рабочей 7-й.

Согласно Приложению 1 к Генплану г. Костромы, обеспеченность объектами начального и среднего общего образования решается строительством в 2014-2018 г.г. двух МОУСОШ по 800 мест на территории ограниченной ул. Ленина, Новый быт, Рабочая 8-я и на территории ограниченной Рабочим проспектом, полосой отвода железной дороги, территорией гаражного кооператива №63, территорией МОУСОШ №4 и ул. Рабочей 7-й.

Планируемые объекты не находятся в радиусе доступности, но дают возможность «разгрузить» объекты дошкольного образования и среднего общего образования, находящиеся в радиусе доступности: это - МБДОУ №20, № 86, №29, №78 и МОУСОШ №7, №27.

Проектом планировки **не предусматривается** значительное увеличение количества жителей в квартале застройки, оно составит 15-20 человек.

Обеспеченность объектами повседневного обслуживания населения достигается за счет существующих объектов, расположенных в радиусе 600м:

- универсальный магазин "Гуливер", расположен на первом этаже пятиэтажного многоквартирного жилого дома по адресу ул. Козуева, 38
- центр детского творчества «Ипатьевская слобода», расположен на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Полянская, 6
- универсальный магазин "Дикси", расположен на первом этаже пятиэтажного многоквартирного жилого дома по адресу ул. Полянская, 33
- почтовое отделение №25 по адресу проспект Рабочий, 56
- поликлиника №3 по адресу ул. Коммунаров, 4
- мини-маркет по адресу ул. Полянска, 1/54
- стадион "Ровестник" по адресу ул. Симановского, 69А
- губернская балетная школа по адресу ул. Симановского, 70
- ДЮСШ единоростве Динамо по адресу ул. Депутатская, 49
- опорный пункт полиции, отдел полиции №1 по адресу ул. Ново-Полянская, 7
- домовая кухня по адресу ул. Полянска, 35 и т.д.

По ул. Полянская перед многоквартирным домом № 6 сформирована озелененная территория ограниченного пользования.

Роль рекреации также выполняет существующий сквер, расположенный напротив многоквартирного жилого дома по ул. Козуева, 66.

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.7.5 В кварталах (микрорайонах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки.

Необходимость устройства площадки для выгула собак на территории квартала определяется собственниками жилых помещений многоквартирных жилых домов и на средства владельцы животных по согласованию с Администрацией г. Костромы, согласно Решению Думы г. Костромы №6 от 25 апреля 2013 года «Об утверждении правил благоустройства территории г. Костромы» Статья 17. Требования к содержанию площадок для их выгула:

1. Места расположения площадок для выгула животных определяются Администрацией города Костромы по предложению:

- 1) уполномоченных органов Администрации города Костромы;
- 2) собственников жилых помещений многоквартирных домов;
- 3) обществе любителей животных;
- 4) клубов собаководства.

2. Строительство и оборудование площадок для дрессировки, а также выгула служебных собак осуществляется организациями, являющимися собственниками указанных животных.

3. Площадки для выгула собак размещаются на территориях общего пользования микрорайона и жилого района, свободных от зеленых насаждений, под линиями электропередач с напряжением не более 110 кВт, за пределами санитарной зоны источников водоснабжения первого и второго поясов. Размещение площадки на территориях природного комплекса согласовывается с органами природопользования и охраны окружающей среды.

4. Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий должно составлять не менее 25 метров, а до участков детских учреждений, школ, детских, спортивных площадок, площадок отдыха - не менее 40 метров. Площадки для дрессировки собак размещаются на удалении от застройки жилого и общественного назначения не менее, чем на 50 метров.

5. Места для выгула животных должны быть обозначены специальными указателями и оборудованы контейнерами для сбора мусора и экскрементов, иметь информационный стенд с правилами пользования площадкой.

6. Ограждение площадки выполняется из легкой металлической сетки высотой не менее 1,5 метров. Ограждение площадки для дрессировки собак должно быть представлено забором (металлическая сетка) высотой не менее 2 метров.

При этом расстояние между элементами и секциями ограждения, его нижним краем и землей не должно позволять животному покинуть площадку или причинить себе травму.

Использование площадок для выгула животных осуществляется владельцами животных на основе договора, заключенного с собственником (иным владельцем) площадок для выгула животных.

Правила содержания домашних животных отражены в статье 16, п.8:

8. При выгуливании собак должны соблюдаться следующие требования:

1) выгул собак разрешается только в наморднике и на поводке, выгул собак декоративных пород разрешается без намордника;

2) выгуливать собак без поводка и намордника разрешается на специальных площадках для выгула, а также в иных местах, определенных для этих целей Администрацией города Костромы;

3) запрещается выгул собак без сопровождающего лица, а также несовершеннолетними лицами и лицами в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

4) не допускается выгул собак на детских и спортивных площадках, на территориях организаций здравоохранения, образовательных учреждений;

5) лица, осуществляющие выгул, обязаны не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными;

6) в случаях загрязнения выгуливаемыми животными мест общественного пользования лицо, осуществляющее выгул, обязано обеспечить устранение загрязнения.

Согласно Постановления Администрации города Костромы от 5 августа 2016 года №2149 «Об определении на территории города Костромы мест для организации площадок для выгула собак» на территории города определены следующие места:

- улица Кульпе Яна, в районе дома №32, площадью 400 кв.м;
- улица Юрия Смрнова. В районе дома №37, площадью 83 кв.м.

Согласно Постановления Администрации города Костромы от 24 января 2017 года №158 «О внесении изменений в Постановление Администрации города Костромы от 5 августа 2016 года №2149 «Об определении на территории города Костромы мест для организации площадок для выгула собак» на территории города определено следующее место:

- микрорайон Юбилейный, в районе дома №12, площадью 1272 кв.м.

7. Архитектурно-планировочные решения проектируемой жилой застройки

Градостроительно-планировочное решение застройки сформировано среднетажными и малоэтажными многоквартирными жилыми домами, которые расположены по периметру квартала.

Часть застройки сформированная деревянными 1-2 этажными жилыми домами, находящимися в стадии выкупа и расселения. На этой территории проектом планировки предлагается размещение 2-х этажной периметральной застройки, состоящей из многоквартирных домов, фасады которых расположены по красной линии ул. Козуева. Предлагаемые к застройке здания размещаются на существующих, либо формируемых земельных участках перераспределяемых в рамках проекта межевания данного проекта планировки.

Длины фасадов зданий, расположенных по красной линии ул. Козуева не должны быть более 25 м.

Размещение фасадов по красной линии ул. Козуева соответствует требованиям применяемым к зоне охраны исторической части города Костромы. Применяемая структура застройки обеспечивает удобными пешеходными связями весь квартал. Пешеходные связи обеспечивают удобный доступ жителей к жилым домам, местам хранения транспортных средств, объектам обслуживания населения.

Для возведения планируемой регулярной малоэтажной застройки на месте одноэтажной застройки усадебного типа необходимо в рамках проекта межевания сформировать участки. Для этого необходим выкуп участков и расселение жителей из деревянных жилых домов. В связи с тем, что выкуп и объединение участков занимает продолжительное время, проектом планировки предлагается строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов малой этажности в несколько очередей.

Участок по ул. Козуева, 44 (44:27:040303:28) имеет площадь 426. кв.м. На таком участке невозможно разместить объект капитального строительства со всеми элементами дворового благоустройства. Поэтому предлагается объединение участков по ул. Козуева, 44 и по ул. Козуева, 42 в один участок. Границы участка по ул. Козуева, 42 на сегодняшний момент не закреплены на кадастровом плане.

Проектом планировки предлагается реконструкция объекта культурного наследия (флигель, ул. Козуева, №34Б) с приспособлением его под коммерческий объект (отдельные офисы различных фирм).

Проектом планировки предлагается реконструкция объекта «Дом жилой, кон. XIX в.» по ул. Козуева, 48.

8. Обоснование положений по определению параметров развития систем транспортного обслуживания.

Проектом планировки предусматривается проектирование профиля ул. Юных пионеров и приведение в нормативное проектное состояние сети внутриквартальных проездов, подъездов к зданиям и парковок.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы обслуживание общественным транспортом на сегодняшний момент осуществляется по магистральной улице районного значения - ул. Козуева и по магистральной городской дороге - ул. Полянская.

Магистральная сеть

Система основных магистралей, заложенных генпланом, включает:

- существующая магистральная улица районного значения ул. Козуева
- существующая магистральная улица общегородского значения ул. Полянская
- существующая улица местного значения ул. Юных пионеров
- существующая улица местного значения ул. Горького

Генпланом города планируется реконструкция ул. Козуева.

К объектам капитального строительства предусмотрены проезды шириной 3,5-5,5 м, вдоль проездов запроектированы тротуары по 1,5-2,2 м. На территории предусмотрены парковки, расположенные в радиусе доступности.

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

Требования пожарной безопасности обеспечиваются соблюдением норм по размещению объектов строительства, наличием подъездов с твердым покрытием для пожарных машин, водопроводной сетью хозяйственно-питьевого назначения с установкой на ней пожарных гидрантов.

Для обеспечения доступности движения маломобильных групп населения в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью улицы и съездов высота бортового камня не должна превышать 4 см, согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий, сооружений для маломобильных групп населения».

Организация движения.

В границах проекта планировки находится уже сложившаяся улично-дорожная сеть. Проектируемые изменения в структуре застройки по ул. Козуева обеспечивают удобными пешеходными связями весь квартал. Пешеходные связи обеспечивают удобный доступ жителей к жилым домам, местам хранения транспортных средств, объектам обслуживания населения, к озелененным территориям.

Вывоз бытовых отходов осуществляется специализированной техникой по договору с соответствующей организацией.

Личный транспорт жителей района для временного хранения размещается на открытых, расположенных внутри застройки площадках.

Общественный транспорт:

В соответствии с Генеральным планом города Костромы обслуживание общественным транспортом на сегодняшний момент осуществляется по ул. Козуева и ул. Полянская.

Автобусные остановки размещены в соответствии с требованиями нормативных документов и предусмотрены по типу «Карман» с устройством посадочных площадок и автопавильонов.

Средства организации движения транспорта.

К средствам организации дорожного движения относятся дорожные знаки, дорожная разметка, направляющие устройства. Правила применения технических средств организации дорожного движения устанавливаются ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств» и ГОСТ 51256-99 "Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная".

Технические средства организации дорожного движения должны размещаться с учетом их наилучшей видимости участниками дорожного движения, как в светлое, так и в темное время суток, удобства эксплуатации и обслуживания, а также исключения возможности их непреднамеренных повреждений. При этом они не должны закрываться от участников дорожного движения какими-либо препятствиями. Установка знаков производится на мачтах освещения и дорожных стойках.

Дорожные знаки должны изготавливаться для климатического исполнения V категории размещения 1 по ГОСТ 15150 организациями, имеющими лицензию на изготовление дорожных знаков. Знаки должны изготавливаться со световозвращающей поверхностью, черные элементы знаков не должны обладать световозвращающим эффектом. Изображение знаков следует выполнять материалами, обеспечивающими колориметрические характеристики по ГОСТ 7721. Корпус и обратная сторона знаков, а также все элементы крепления должны быть серого цвета.

Дорожные знаки, кроме специально оговоренных случаев, устанавливаются с правой стороны дороги вне проезжей части и обочины. Расстояния от кромки проезжей части до ближайшего к ней края знака, установленного сбоку проезжей части, должно составлять от 0,5 до 2м.

В местах проведения работ на проезжей части и при оперативных изменениях в схемах организации движения знаки допускается устанавливать на переносных опорах и на проезжей части.

Разметка может быть выполнена краской или термопластиком. Используемые материалы должны соответствовать требованиям ГОСТ Р 51256-99.

Нанесение дорожной разметки осуществляется на основе схем настоящего Проекта и в соответствии с «Техническими требованиями к дорожной разметке

городских магистралей и улиц. Правила нанесения. ВН 01-96», а также в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, ГОСТами.

Автостоянки и парковки

Проектом планировки предусмотрены места для временной парковки автотранспорта жителей, проектируемых многоквартирных жилых домов.

Проектом планировки предусматривается организация парковки на 28 м/м для объекта розничной торговли продовольственными товарами. Расчет парковок произведен с учетом реконструкции данного объекта и с учетом увеличения его мощности, согласно местных нормативов г. Костромы.

Проектом планировки предусматриваются приобъектная парковка на 8м/м, для реконструируемого объекта культурного наследия, приспособляемого под современное использования.

Для улучшения условий проживания в плане увеличения количества временных гостевых парковок на территории квартала проектом планировки предлагается устройство парковок на 14 м/м. Для этого используется территория общего пользования.

На территории квартала находится 1 гаражный металлический бокс, предназначенный для хранения личного автотранспорта инвалида. Проектом планировки предлагается оставить его на существующем месте, а территорию смежную с этим гаражным боксом сформировать в отдельный участок. На вновь образованном участке разместить наземные стоянки (гаражные боксы) для МГН в количестве 7 штук, взамен хаотично расположенных на территории квартала металлических гаражных боксов.

Таблица 1

<i>Расположение машино-мест на территории проекта планировки</i>	<i>Расчетный парк машин</i>	<i>Площадь участка и площадь стоянки, га</i>
<i>Всего проектируется машино-мест – 96</i>		
<i>Парковочные места для жителей проектируемых многоквартирных малоэтажных жилых домов, в том числе гостевые</i>	<i>39</i>	<i>487,5</i>
<i>Дополнительные парковочные места для жителей существующей многоэтажной застройки квартала</i>	<i>14</i>	<i>175,0</i>
<i>Парковки у объекта торговли продовольственными товарами</i>	<i>28</i>	<i>350</i>
<i>Парковка у коммерческого объекта офисного назначения</i>	<i>8</i>	<i>100</i>

Парковка для МГН (гаражные боксы)	7	87,5
-----------------------------------	---	------

9. Обоснование положений по определению параметров развития систем инженерной подготовки.

Территория, ограниченная улицами Козуева, Полянская, Юных пионеров и улицей Горького, представляет собой квартал со сложившейся многоэтажной застройкой многоквартирными жилыми домами. Инженерная подготовка территории решена проектом планировки территории, ограниченной улицами: Козуева, Полянская, Юных пионеров, разработанным институтом «Ленгипрогор» и утвержденным решением Исполнительного комитета Костромского городского Совета народных депутатов от 25.07.1991 года №643.

Настоящим проектом планировки предлагается освоение под многоквартирную застройку части квартала, в которой на данный момент еще присутствует 1-2 этажная усадебная деревянная застройка.

Рассматриваемый участок, имеет понижение с юго на север, что упрощает освоение территории под проектируемую застройку в части отвода поверхностных ливневых вод.

Для освоения данной территории под капитальную застройку необходим следующий комплекс инженерных мероприятий:

- Организация поверхностного стока
- Отвод ливневых стоков

Поверхностный водоотвод осуществляется системой уклонов. Проектные решения увязаны с существующим рельефом и конструктивными особенностями проектируемых зданий.

Конструкция дорожной одежды автомобильных дорог, стоянок автомобилей, пешеходных дорожек приняты с асфальтобетонным покрытием.

Для отвода поверхностных вод предусмотрена дождевая канализация $d=200\text{мм}$ и $d=300\text{мм}$ с установкой дождеприемных колодцев и очистных сооружений. Сброс очищенных ливневых стоков выполняется в коллектор ливневой канализации диаметром 500мм, проходящий по ул. Козуева, согласно письма №525 от 29.03.2016 г, от МКУ г.

Костромы «Дорожное хозяйство» и технических условий №274 от 07.12.2016 г. от МКУ г. Костромы «Дорожное хозяйство»..

Технические решения, предусмотренные проектом планировки, гарантируют сохранение гидрогеологической ситуации района.

10. Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения.

10.1. Водоснабжение и водоотведение.

Проектом планировки территории, ограниченной улицами Козуева, Полянская, Юных пионеров и Горького предусматриваются следующие мероприятия в части водоснабжения и водоотведения: при строительстве и реконструкции демонтируются сети идущие к домам №34Б, 42, 44, 48, 50 по ул. Козуева и №4 по ул. Полянская. Вместо них планируется устройство новых водопроводных вводов в проектируемые многоквартирные дома и новых канализационных выводов. Так как вместо существующей усадебной жилой застройки состоящей из одно-двух этажных многоквартирных домов проектируются малоэтажные многоквартирные дома секционного типа и количество жителей при этом существенно не изменяется, то и водопотребление квартала изменяется не значительно. .

Реконструкция объекта розничной торговли продовольственных товаров не предусматривает увеличение количества обслуживающего персонала и устройства дополнительных санитарных приборов.

Дождевая канализация

В соответствии с техническими условиями №525 от 29.03.2016г и Генеральным планом города Костромы схемой развития ливневой канализации дождевые стоки с территории проектируемой застройки собираются системой дождевой канализации, отводятся на очистные сооружения, а затем в ливневую канализацию диаметром 500 мм проходящую по ул. Козуева.

Охрана окружающей среды.

Все хоз-бытовые сточные воды сбрасываются в городские канализационные сети с последующей очисткой на городской станции аэрации. Материал труб и их соединения выбраны с учётом транспортируемых стоков и исключает загрязнение почвы и атмосферы.

Электроснабжение

На территории квартала находится одна понижающая трансформаторная подстанция ТП №269.

Дополнительные мощности для проектируемых и реконструируемых объектов не требуются. Количество жителей квартала застройки увеличивается не значительно.

По надежности электроснабжения электроприемники жилых и общественных зданий относятся к III категории надежности (в соответствии с СП 31-110-2003).

Уличное освещение существующее. Дворовая территория проектируемых жилых домов освещается светильникам расположенными над входами в каждый подъезд.

Теплоснабжение.

Теплоснабжение существующих многоквартирных жилых домов квартала центральное от ТЭЦ-1, входящей в состав ТГК-2.

Теплоснабжение домов №34Б, 42, 44, 48, 50 по ул. Козуева и №4 по ул. Полянская предусмотрено от газовых теплогенераторов.

Теплоснабжение объекта розничной торговли продовольственных товаров от индивидуальной встроенной газовой котельной.

Расчетные температуры внутреннего воздуха в помещениях приняты в соответствии с «Методикой определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения»

При расчетах годовых расходов тепла в соответствии со СНиП 23.01-99 «Строительная климатология» для Костромского района приняты следующие данные:

- расчетная температура наружного воздуха - -31°C ;
- средняя температура отопительного сезона - $-3,9^{\circ}\text{C}$ ($-3,0^{\circ}\text{C}$ для детских и лечебных зданий);
- средняя температура наиболее холодного месяца - -11°C ;
- продолжительность отопительного периода – 222 суток (239 для детских и лечебных зданий).

Газоснабжение

Подача газа предусматривается для автономного отопления, ГВС и пищевого приготовления

Газопровод прокладывается к проектируемым объектам, которые будут возводиться на месте домов №42, 44, 50 по ул. Козуева и №4 по ул. Полянская прокладывается подземно, глубина заложения согласно профиля.

11. Обоснование положений о защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и пожарной безопасности.

11.1. Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) — обстановка на определенной 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 - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

На проектируемой территории возможны аварии на системах жизнеобеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения и канализации.

Для их ликвидации и подачи энергоносителей потребителям по дублирующим сетям в городе создается штаб по ликвидации чрезвычайных ситуаций. Кроме того, постоянно действуют службы экстренного реагирования города.

Наиболее опасными природными явлениями для г. Костромы являются грозы, сильные морозы, ливни, снегопады, гололед, сильные ветры со скоростью 5м/сек (ураганы), а при большей скорости- смерчи (до 20м/сек). Средняя частота возникновения ураганов –раз в два- три года.

При урагане, смерче возникают сильные разрушения зданий и сооружений, опрокидывание машин, лесоповал с завалами дорог, опрокидывание опор электропередач. Наиболее вероятное время возникновения ураганов и смерчей: июнь, июль, август месяцы, по времени с 15-00 до 18-00.

Панельные дома характеризуются средней степенью разрушения: разрушение оконных и дверных заполнений, падение антенн, ограждения крыш.

Климатические воздействия, перечисленные выше не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, находящихся в здании, за исключением ураганов и смерчей.

Однако, они могут нанести ущерб самому зданию, поэтому в проектной документации на жилые дома по данной серии предусмотрены технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений.

К основным группам заблаговременно предупредительных мероприятий по снижению возможных разрушений и потерь при ураганах и смерчах относятся оценка и проверка прочности относительно слабых элементов конструкций зданий и их укрепления с целью обеспечения сохранности при воздействии ураганных ветров.

Важной задачей является организация своевременного оповещения с целью отключения электроэнергии на объекте строительства и обеспечения безопасности жильцов.

Затопление территории и подтопление фундаментов при ливневых дождях предотвращается сплошным водонепроницаемым покрытием, устройством отмостки и планировкой территории с уклонами в сторону ливневой канализации.

Элементы здания рассчитаны на восприятие ветровых и снеговых нагрузок, характерных для Костромской области.

11.2. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

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 директивными указаниями правительственных органов защите подлежит все трудоспособное население, проживающее и работающее на территории квартала.

Нетрудоспособное население по планам гражданской обороны должно быть заблаговременно эвакуировано в загородную зону.

Работающие смены укрываются по месту работы.

Основной способ защиты трудоспособного населения — укрытие в защитных сооружениях, оборудованных с учетом требований ИТМ ГО.

Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории, при

авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывоопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения:

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

11.3. 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 в очагах массового поражения.

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:

- обеспечивает удобные подъезды ко всем зданиям и сооружениям пожарной, спасательной и аварийной техники;

- имеет закольцованные проезды, отстойно-разворотные площадки для спасательной, аварийной и пожарной техники.

Для обеспечения наружного пожаротушения на территории квартала существуют пожарные гидранты на перекрестках ул. Полянская и ул. Козуева, ул. Полянская и ул. Юных пионеров, и два пожарных гидранта в районе дома №3 по ул. Юных пионеров.

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-спасательных работ.

Запроектированная и существующая улично-дорожная сеть в целом соответствует требованиям норм ИТМ ГО.

11.4 Интеграция видеонаблюдения АПК «Безопасный город»

Обеспечение безопасности населения по всем направлениям жизнедеятельности является приоритетной задачей государства и его представителей в регионах. На сегодняшний день управление безопасностью невозможно без автоматизации, координации и централизации деятельности экстренных служб, систем видеонаблюдения и мониторинга, то есть без создания полноценного ситуационного центра. Внедрение комплекса АПК «Безопасный город» позволит реализовать Поручение Президента РФ от 29 июня 2007 года № Пр-1293ГС и обеспечит полноценное управление безопасностью жизнедеятельностью любого субъекта Российской Федерации.

АПК «Безопасный город» система автоматизации управления безопасностью осуществляет управление безопасностью жизнедеятельности территориально-административной единицы, позволяет проводить: мониторинг инцидентов, предотвращение угроз безопасности, реагирует на инциденты, ликвидацию последствия, анализ причины инцидентов.

Все планируемые объекты на территории проекта планировки должны быть подключены к системе АПК «Безопасный город»

АПК «Безопасный город» представляет собой автоматизированную систему с единым документооборотом, которая использует различные сторонние системы в качестве источников информации. Для создания полноценного ситуационно-аналитического центра административной единицы, обеспечивающего весь спектр мероприятий по управлению безопасностью и прогнозированию ЧС. В состав системы должны входить: • система видеонаблюдения; • система-112; • сеть терминалов экстренного вызова; • система экстренного оповещения; • система видеоаналитики; • система фотовидеофиксации; • система прогнозирования и моделирования чрезвычайных ситуаций; • система мониторинга контрольных датчиков.

Построение полноценного АПК «Безопасный город» обязательно должно включать в себя сеть терминалов экстренного вызова, которая обеспечивает в случае необходимости быстрый доступ к оператору системы-112 с возможностью передачи голосовой и видео информации. Терминал экстренной связи «Спасатель-2» разработан с учетом требований АПК «Безопасный город» и позволяет гражданам в режиме реального времени и без набора номера связываться со службами экстренного реагирования в случае инцидента. «Спасатель-2» обеспечивает видеонаблюдение окружающей обстановки и выступает в роли точки инфо-телекоммуникационного и аудиовизуального

оповещения. Оборудование «Спасатель-2» представляет собой систему дуплексной связи с оператором системы-112 или с любыми другими экстренными и специальными службами.