
Авторский коллектив ООО "КФК Проект"

Главный инженер проекта	Целищев А.П.
Главный архитектор проекта	Вершинин М.А.
Инженерная инфраструктура	Целищев А.П. Голикова Т.П. Тодоров В.Т. Иванов Е.А.
Инженерная подготовка и вертикальная планировка	Целищев А.П.
Защита от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Селезнев Г.В.
Экологическая ситуация и охрана окружающей среды	Шумкин К.Н.

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. Чертеж красных линий. М 1:2000.
2. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000

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 значения3
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории4
4. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур7
5. Положения об очередности планируемого развития территории 11

1. Общая часть.

Изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30.» 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 16 декабря 2008 года № 212 и действующим в редакции Решения Думы города № 247 от 18 декабря 2014.

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

- СП 42.13130.2011 «Градостроительство. 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;

- Постановление Администрации города Костромы №1770 от 1 июля 2016 года;

- Постановлением Администрации города Костромы №1317 от 26 апреля 2017 года «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30.

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

Проектом не предусматривается изменений по составу и количеству объектов капитального строительства местного значения.

На территории элемента планировочной структуры, «ограниченную улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30.» объекты капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют.

На территории элемента планировочной структуры планируется размещение объектов местного значения, объекты дошкольного образования и общеобразовательных учреждений в соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа город Кострома на 2016 – 2025 годы:

- Дошкольное образовательное учреждение на 240 мест;

- Общеобразовательное учреждение на 1135 мест.

На территории планируется размещение объектов для предоставления услуг и обслуживания населения:

- объекты административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли: административно-офисное здание с торгово-выставочными помещениями, административно-офисный комплекс с торгово-выставочными помещениями.

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

В проектной документации предусмотрены следующие изменения:

1. Приведение наименований запроектированных функциональных зон в соответствии с действующими Правилами застройки и землепользования г. Костромы.

2. Изменение регламентов и видов разрешенного использования участков многофункциональной зоны в соответствии с действующими Правилами застройки и землепользования г. Костромы.

3. Изменение регламентов и видов разрешенного использования зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования в соответствии с действующими Правилами застройки и землепользования г. Костромы.

4. Изменение функциональной зоны для участка с кадастровым номером 44:27:080522:352 на зону многоэтажной жилой застройки.

5. Уточнение необходимого количества парковочных мест в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования. Убраны подземные парковки из многофункциональной зоны.

6. Изменение видов разрешённого использования участков зоны многоэтажной жилой застройки (6-12 этажей) в соответствии с действующими Правилами застройки и землепользования г. Костромы.

7. Установление параметров предельной высоты зданий для участков зоны многоэтажной жилой застройки (6-12 этажей) в соответствии с действующими Правилами застройки и землепользования г. Костромы.

Градостроительные регламенты зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в таблице 1 положений.

Градостроительные регламенты зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Таблица 1

Наименование зоны	Виды разрешенного использования земельного участка	Код, (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Максимальный процент застройки	Максимальная этажность	Предельная высота зданий, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	Минимальное расстояние от красной линии улиц, м
Зона многоэтажной жилой застройки (6-12 этажей).	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-4	2.6	В соответствии с ранее утвержденным ППТ**	В соответствии с ранее утвержденным ППТ**	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-4	3	В соответствии с установленной линией отступа
Многофункциональная зона.	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Д-1	4.0	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Д-1	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Д-1	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Д-1	3	В соответствии с установленной линией отступа
Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	Объекты детского дошкольного образования	3.5.1	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-6	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-6	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-6	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-6	В соответствии с установленной линией отступа
Зона территории общего пользования, озеленение.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	-	-	-	-

*ПЗЗ – правила землепользования и застройки города Костромы;

**ППТ – Проект планировки территории утвержденный Постановлением Администрации города Костромы №1770 от 1 июля 2016 года.

Плотность и параметры застройки территории, необходимые для развития территории, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Количество необходимое по расчетным показателям	Количество по проекту	%
	Территория проекта планировки всего: в красных линиях - в том числе:	га		29,1 24,75	100
1	Территория жилой застройки	га	-	9,10	31,3
2	Участок школы	мест/га	290/2,16	1135/2,49	10,06
3	Участок детского сада	мест/га	193/0,81	240/0,84	2,9
4	Территории объектов административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли: В том числе: - территория размещения административно-офисного комплекса с торгово-выставочными помещениями; - территория размещения диллерских центров по продаже автомобилей;	га	0,46	7,22 3,08 4,14	24,81 10,58 14,23
5	Территории объектов физической культуры и массового спорта	га	-	-	-
6	Территории для размещения проектируемых сооружений для хранения транспортных средств	га	1,16	2,6	-
11.	Территория общего пользования	га		8,49	29,18
11.1	В том числе:				
11.2	Участки зеленых насаждений		2,32	5,96	
11.3	Улицы, основные проезды		-	1,05	
11.4	Бульвары (мощение)		-	1,28	
11.5	Тротуары вдоль улиц		-	0,15	
	Автостоянки в пределах территории		-	0,05	

	общего пользования				
8	Территория размещения объектов инженерной инфраструктуры:	га	-	0,08	0,28
	проектируемая кнс	га		0,07	0,24
	проектируемая котельная	га		0,01	0,03
	проектируемый газораспределительный пункт	га		0,04	0,14
9	Прочие территории	га	-	-	-
10	Население	тыс.чел.		3,86	
11	Плотность населения	чел/га		250	
12	Процент застройки	%		15,90	
13	Площадь озеленения жилой зоны (на 1 человека)	м2	6,0	15,0	
14	Общая площадь квартир	тыс.м2	-	115,665	
15	Жилищная обеспеченность на 1 человека	м2/чел.	30,0	30,0	

4. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

4.1. Характеристики развития системы социального обслуживания, необходимой для развития территории не изменяются и приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование
1	Детское дошкольное образовательное учреждение на 240 мест
2	Общеобразовательное учреждение на 1135 учащихся
3	Административное здание
4	Магазин
5	Магазин

6	Магазин
7	Торгово-развлекательный центр

4.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории изменяются в части уточнения необходимого количества парковочных мест в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и удалением подземных парковок из многофункциональной зоны.

Объекты местного значения в области развития улично-дорожной сети: - магистральная улица городского значения регулируемого движения (от ул. Магистральной до ул. Ярославской) с круглой развязкой.

Магистральная сеть

Система основных магистралей, заложенных генпланом, включает:

Проектируемая круглая транспортная развязка на пересечении ул. Магистральной и ул. Радиозаводской. Предлагается разместить круглую развязку вместо проектируемой ранее развязки в 2-х уровнях. Данное решение более функционально и экономически реализуемо. При выполнении данной развязки не ущемляются права жителей дома по ул. Магистральной в части соблюдения санитарно-защитных зон как было в ранее запроектированной 2-х уровневой развязке. Рядом с данной развязкой предлагается устройство подземного пешеходного перехода для пешеходной связи.

Проектируемая магистральная улица общегородского значения - от ул. Магистральной до ул. Ярославской. Проектом планировки предлагается выполнить проектируемую улицу общегородского значения регулируемого движения (согласно генеральному плану г. Кострома) проходящую «от ул. Магистральной до ул. Ярославской» в 2 полосы. Данное решение обусловлено невозможностью выполнить дорогу общегородского значения в соответствии с генпланом города Костромы в 4 полосы в связи с существующими стесненными условиями застройки – расположением существующего гаражного кооператива, опоры ЛЭП и существующих жилых домов по ул. Магистральной и ул. Металлистов, а так же гаражного кооператива по ул. Ярославской. При этом оставляется возможность расширения улицы до 4 полос при дальнейшем освобождении данной территории от гаражного кооператива по ул. Магистральной и ул. Ярославской.

Ширина улицы в красных линиях – 56,0 м., ширина проезжей части 7,0 м, газон по 4,75 м и тротуар шириной по 2,25 м. Ширина обусловлена существующей охранной зоной ЛЭП

В Продолжение улицы Южной до проектируемого внутриквартального проезда и далее до ул. Магистральной запроектирована улица местного значения. Ширина проезда в красных линиях – 15,0 м., ширина проезжей части 7,0, газон 3,0 м и тротуар шириной 1,5 м для подъезда к объектам местного значения и к жилой застройке.

Вдоль западной границы территории проекта от продлеваемой ул. Южной до проектируемой улицы общегородского значения запроектирован основной внутриквартальный проезд. Ширина проезда в красных линиях – 11,5 м., ширина проезжей части 5,5 м, газон 3,0 м, тротуар шириной 1,5 м.

К объектам капитального строительства предусмотрены проезды шириной 5,5 м, вдоль проездов запроектированы тротуары по 1,5 м.

Для удобной пешеходной связи в микрорайоне запроектирован пешеходный бульвар с двумя тротуарами, шириной 4,0 (с возможностью размещения велосипедной дорожки, шириной 1м), и газоном посередине, шириной 3,5 м.

Автомобильные стоянки и парковки:

На территории жилой застройки предусмотрены парковки для временного хранения; на дворовых территориях расположены гостевые стоянки, на территории размещения объектов административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли предусмотрены автостоянки, расположенные в радиусе доступности.

Для кратковременного хранения автомобилей проектом предусмотрены стоянки у всех общественных, административных, и культурно-зрелищных зданий и сооружений. Для временного хранения расчет емкости стоянок автомобилей выполнен в соответствии с нормативами градостроительного проектирования города Костромы –1 машино-место на 90 м² площади квартир с коэффициентом-0,62 для 9 этажного жилого дома.)

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество по проекту
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего:	км	3,944
2	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	км	1,188
3	Улицы местного значения	км	1,40
4	Проезды основные	км	1,356
5	автостоянки для хранения транспортных средств , всего	машино-мест	1310
6	гостевые парковки	машино-мест	450
7	парковки легковых автомобилей при общественных объектах делового и коммерческого назначения	машино-мест	860

Обеспеченность местами для хранения личного автотранспорта жителей решена размещением на дворовых территориях гостевых парковок, общее количество которых составит 450 машино-мест. Также запроектировано 860 машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у зданий общественного назначения. При недостатке количества машино-мест проектом предусмотрены резидентные парковочные места - использование в ночное время парковки на территории размещения объектов административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли, с обеспечением доступности не более 800м. Необходимое количество резидентных парковочных мест – 350.

4.3. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории не изменяются и приведены ниже.

Теплоснабжение – индивидуальное и от газовых котельных.

Газоснабжение – осуществляется от существующего газопровода высокого давления II категории (0,6Мпа) согласно условиям подключения ОАО «Газпром газораспределение Кострома»

Водоснабжение – в соответствии с ТУ выданными - МУП «Костромагорводоканал» № 2/4656 от 25.06.13г; Расход воды на водоснабжение проектируемого микрорайона Паново-2 составляет 2160 м³/сут. Расходы воды на наружное и внутреннее пожаротушение приняты:

-для 12-ти этажной блок-секции со строительным объемом 13323,2 м³ на наружное пожаротушение - 25,0 л/с;

-для общеобразовательной школы со строительным объемом 24270,0 м³ на внутреннее пожаротушение не предусматривается, на наружное пожаротушение - 30 л/с;

-для детского сада со строительным объемом 8194,4 м³ расход воды на внутреннее пожаротушение составит 2,6 л/с, на наружное пожаротушение - 20 л/с;

-для многоуровневых стоянок со строительным объемом 21542 м³ по аналогии составляет на внутреннее пожаротушение составит 30,38 л/с, на наружное пожаротушение - 30 л/с.

Расход воды на полив территории принят в соответствии с прим.1 к табл 2 СНиП 2.04.02-84 и составит:

-4000 чел x 70 л/чел=280,00 м³/сут.

Подключение предусматривается от существующего и проектируемого водоводов d=500 мм расположенных вдоль улицы Магистральной. Для зданий высотой более 25 метров планируется установка локальных РНС для повышения высоты подъема воды. По микрорайону планируется выполнить закольцовку водопроводных сетей для обеспечения бесперебойного водоснабжения жителей и инфраструктуры. Для обеспечения проектируемого микрорайона водой необходимо выполнить строительство резервуара чистой воды объемом 10000 м³ на ДОСВ г. Кострома с их реконструкцией, комплекс скважин в п. Козелино, магистральный водовод Ø500 мм от ДОСВ по ул. Солониювская до ул. Магистральная-ул. Радиозаводская с присоединением к существующему аналогичному водоводу, проходящему по ул. Магистральная-Радиозаводская, кольцевых водопроводных сетей в пределах проектируемого микрорайона с двумя присоединениями к городскому водоводу Ø500 мм.

Схема водоснабжения микрорайона обеспечивает подачу воды ко всем потребителям и пожарным гидрантам.

Гарантированный напор в точках подключения к магистральному водопроводу составляет 25 м.

Потребный напор для 12-ти этажных домов составляет 50 м. Для повышения давления предусматривается в технических помещениях объектов строительства установка повысительных насосных станций фирмы GRUNDFOS типа Gidro MPC-E.

Внутреннее пожаротушение предусматривается от повысительных противопожарных насосных установок фирмы GRUNDFOS.

Наружные сети предусматривается укладывать из труб ПВХ.

Хозяйственно-бытовая канализация - Выполняется из полиэтиленовых труб Канализация по микрорайону самотечная до КНС-1 у улицы Магистральной в самой нижней точке Далее сети напорной канализацией 2хФ315мм проходят под ул. Магистральной и через колодец гаситель напора подключаются в проектируемые сети канализации микрорайона Агашкина гора.

Дождевая канализация.

В соответствии с техническими условиями МКУ г. Костромы «Дорожное хозяйство» №61 от 22.04.2016 г. предусматривается закрытая система ливневой канализации со сбором и удалением поверхностных стоков со всей прилегающей территории и сбросом в приток реки Ключевка. Перекачивание ливневых стоков осуществляется с помощью 3-х насосных станций. На выпуске объединённых коллекторов перед последней насосной станцией предусматриваются локальные очистные сооружения.

Концентрация загрязнений дождевых вод принята в соответствии с «Рекомендациями по расчету систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий, площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты», выпущенного ФГУП «НИИ ВОДГЕО», М.-2006г. и составляют:

-взв. в-ва - 650 мг/л;

-БПК²⁰ =60 мг/л

-нефтепрод- 12 мг/л.

Канализационные сети по проектируемому микрорайону предусматривается проложить из труб ПВХ.

Электроснабжение - предусматривается от 1 и 2 секции КРУ-6кВ ПС-110/6 кВ «Строммашина». В микрорайоне проектируется 6 трансформаторных подстанций.

Инженерное обеспечение территории принято по таблице 4.

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	Гкал/час	9,81
2	Газоснабжение	м ³ /час	3190
3	Водоснабжение	м ³ /сут	2160
4	Водоотведение	м ³ /сут	2160
5	Электроснабжение	МВт	3,2

5. Положения об очередности планируемого развития территории.

Очередность планируемого развития территории не изменяется и приведена ниже.

Срок реализации проекта составляет 11 лет, из них:

Проект поделен на 2 очереди строительства:

1-я очередь строительства – ограничена ул. Магистральной, проектируемой магистральной улицей городского значения, проектируемым основным внутриквартальным проездом, территорией детского сада пешеходной дорогой вдоль проектируемого детского сада связывающей проектируемую улицу общегородского значения и основной внутриквартальный проезд включает в себя: 60% общей площади планируемой жилой застройки территории - 8 многоквартирных жилых домов дома №1-8 по ГП, детский садик на 240 мест, автомобильную развязку на пересечении ул. Магистральной и ул. Радиозаводской, 3 магазина, Административно-офисный комплекс с торгово-выставочными помещениями, три дилерских центра по продаже. Срок строительства 6 лет.

2-я очередь строительства - ограничена проектируемой магистральной улицей общегородского значения, проектируемым основным внутриквартальным проездом связывающим проектируемую улицу общегородского значения и улицу местного значения, территорией проектируемой школы, пешеходной дорогой от проектируемого детского сада до проектируемой улицы общегородского значения, включает в себя: 40% общей площади планируемой жилой застройки территории - 9 многоквартирных жилых домов №9-17 по ГП, школу на 1135 мест. Срок строительства 5 лет.