

**Авторский коллектив ООО "Архитектон"**

Главный инженер проекта	Долгов А.Е.
Главный архитектор проекта	Вершинин М.А.
Инженерная инфраструктура	Долгов А.Е.
Инженерная подготовка и вертикальная планировка	Вершинин М.А.
Защита от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	Долгов А.Е.
Экологическая ситуация и охрана окружающей среды	Долгов А.Е..

**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.

**Состав тома 1, часть 1****Чертежи проекта планировки:**

1. Чертеж красных линий. М 1:1000.
2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:1000.
3. Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000.

**Состав тома 1, часть 2.****Положения в текстовой форме.****Материалы:**

1. Общая часть.....3
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения .....3
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....4
4. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....9
5. Положения о защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.....11

## 1. Общая часть.

Планировочная документация на территорию разрабатывается на основании:  
- постановления Администрации города Костромы № 2928 от 19 октября 2016 года.

Проект планировки выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, 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, а также законом Костромской области «О проектах планировки территорий Костромской области», принятым Костромской областной Думой 19 апреля 2007 года № 141-4-ЗКО (в редакции от 12.07.2016г.) , порядком подготовки документации по планировке территории города Костромы, утвержденными 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», 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 ;

- постановления Администрации города Костромы № 19 от 9 января 2017 года «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Скворцова,3а»;

- рекомендаций Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Костромы от 11 мая 2016 года.

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

На территории элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Никитской, Скворцова, Свердлова, проездом Никитским объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют.

На территории элемента планировочной структуры размещаются объекты регионального значения:

- Костромской областной суд;

- Следственное управление РФ по Костромской области;

На территории элемента планировочной структуры размещается объект местного значения:

-Управление пенсионного фонда РФ по г. Костроме и Костромскому району.

На территории элемента планировочной структуры планируется размещение объекта местного значения 2 корпуса Управление пенсионного фонда РФ по г. Костроме и Костромскому району.

### 3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

#### 1. Параметры разрешенного использования. Таблица 1.

Условный номер земельного участка	Вид использования	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	Минимальный отступ от красной линии, м	Максимальный процент застройки	Максимальная этажность	Предельная высота зданий, м
1	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для многофункциональной зоны Д-1	3,0	3,0	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
2	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для многофункциональной зоны Д-1	3,0	В соответствии с установленной линией отступа	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
3	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для многофункциональной зоны Д-1	3,0	В соответствии с установленной линией отступа	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*

4	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для многофункциональной зоны Д-1	3,0	5,0	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
5	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки	3,0	14,0	35	9	35
	объекты розничной торговли			50	3	13
	объекты бытового обслуживания населения			50	5	20
	объекты административного назначения,			50	3	13
	отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты,			50	3	13
	объекты инженерной инфраструктуры			100	-	-
	объекты транспортной инфраструктуры.			50	-	-
6	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для многофункциональной зоны Д-1	3,0, исключить минимальный отступ от северной границы земельного участка	-	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*

7	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	3,0	-	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
8	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	3,0	В соответствии с установленной линией отступа	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
9	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	3,0	В соответствии с установленной линией отступа	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
10	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	3,0	В соответствии с установленной линией отступа	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
11	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	3,0	В соответствии с установленной линией отступа	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
12	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	3,0	В соответствии с установленной линией отступа	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*

13	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	3,0	-	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
14	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1	3,0	5,0	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
15	В соответствии с действующими правилами застройки и землепользования г. Костромы для зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	В соответствии с ПЗЗ*	-	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*	В соответствии с ПЗЗ*
16	Земельные участки территории общего пользования	-	-	-	-	-
17	Земельные участки территории общего пользования	-	-	-	-	-
18	Земельные участки территории общего пользования	-	-	-	-	-
19	Земельные участки территории общего пользования	-	-	-	-	-
20	Земельные участки территории общего пользования	-	-	-	-	-
21	Земельные участки территории общего пользования	-	-	-	-	-

ПЗЗ\* - действующие правила застройки и землепользования г. Костромы.

1. Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Количество по проекту	%
	Территория проекта планировки всего: в красных линиях - в том числе:	га	7,3 5,70	100
1	Территория жилой застройки	га	2,54	34,79
2	Территории объектов административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли.	га	2,81	38,49
3	Территории объектов физической культуры и массового спорта	га	-	-
4	Территории для размещения проектируемых сооружений для хранения транспортных средств	га	-	-
5.	Территория общего пользования	га	1,94	26,71
5.1	В том числе: -озелененная территория общего пользования «Зеленые насаждения у проезда Никитского»		0,78	
5.2	-Улицы, основные проезды, Бульвары (мощение), Тротуары вдоль улиц, Автостоянки в пределах территории общего пользования		1,16	
6	Территория размещения объектов инженерной инфраструктуры (Трансформаторные подстанции)	га	0,015	
7	Прочие территории	га	-	-
8	Население	тыс.чел.	-	
9	Плотность населения	чел/га	170	



10	Процент застройки	%	-	
11	Площадь озеленения жилой зоны (на 1 человека)	м2	5	
12	Общая площадь квартир	тыс.м2	-	
13	Жилищная обеспеченность на 1 человека	м2/чел.	30,0	

### 3.1 Сроки реализации проекта:

Срок реализации проекта составляет 5 лет, из них:

Проект предусмотрен в 1 очередь строительства.

#### 1-я очередь строительства:

- многоквартирный жилой дом по ул. Скворцова;
- 2 корпус здания Пенсионного фонда РФ по ул. Свердлова, 120;
- офисное здание по ул. Свердлова, 118а.

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

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

**Таблица 3**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество по проекту
1	2 корпус здания Пенсионного фонда РФ по ул. Свердлова, 12	м <sup>2</sup>	-
2	Офисное здание по ул. Свердлова, 118а	м <sup>2</sup>	-

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

Транспортная система остается без изменений

#### **Магистральная сеть.**

Система существующих основных магистралей включает:

Существующая магистральная улица общегородского значения регулируемого движения - ул. Свердлова.

Существующая магистральная улица районного значения регулируемого движения - ул. Никитская

Существующая магистральная улица районного значения регулируемого движения - ул. Скворцова.

Существующая улица местного значения – проезд Никитский.

Ширина проезда в красных линиях – 15,0 м., ширина проезжей части 6,0 м,

тротуар шириной по 1,5 м.

К объектам капитального строительства существуют и предусмотрены проезды шириной 5,5 м, вдоль проездов запроектированы и существуют тротуары по 1,5 м. На территории существуют и предусмотрены парковки.

Автомобильные стоянки и парковки:

Проектом планировки учтены существующие и предусмотрены новые места для хранения и парковки автотранспорта жителей.

Существующие объекты обеспечены парковочными местами в соответствии с разработанной на них проектной документацией.

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

**Таблица 4**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество по проекту
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего:	км	1,18
2	Магистральные улицы общегородского значения (ул. Скворцова, ул. Свердлова, ул. Никитская)	км	0,85
3	Улица местного значения проезд Никитский	км	0,33

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

**Теплоснабжение** – индивидуальное и от газовых котельных.

**Водоснабжение**

В соответствии с письмом МУП г. Костромы «Гостромагорводоканал» от 10 января 2017 г. № 2/15 подключение проектируемых зданий предусматривается от существующих сетей водоснабжения на территории квартала – водопровод Д=400 мм по Никитскому проезду или водопровод Д=63 мм идущий к зданию по ул. Скворцова, За. Для зданий высотой более 25 метров планируется установка локальных РНС для повышения высоты подъема воды.

Существующая схема водоснабжения обеспечивает подачу воды ко всем потребителям и пожарным гидрантам.

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

Потребный напор для 9-ти этажного дома 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.

**Водоотведение** на проектируемые здания выполняется из полиэтиленовых труб самотечная до точек подключения – коллектор  $D=600$  мм по Никитскому проезду или коллектор  $D=1000$  мм по ул. Скворцова в соответствии с письмом МУП г. Костромы «Гостромагороводоканал» от 10 января 2017 г. № 2/15

#### **Электроснабжение.**

Электроснабжения проектируемых объектов принято на основании письма о возможности присоединения к электрическим сетям ПАО «МРСК Центра» - «Костромаэнерго» от 31 января 2017 г. № МР1-КТ/7/532 и в соответствии с действующими нормами и правилами.

На территории расположены 3 трансформаторные подстанции.

#### **Сети связи.**

Подключение проектируемых объектов к сетям связи (телефонизация, кабельное телевидение, интернет) имеется на основании письма ОАО «Костромская городская телефонная сеть» от 20 января 2017 г. и в соответствии с действующими нормами и правилами.

Точки подключения – принять в соответствии с разработанными проектами от существующих сети на ул. Свердлова, ул. Никитской, проезд Никитский .

**Дождевая канализация** принята в соответствии с письмом МКУ г. Костромы «Дорожное хозяйство» №47А от 30 января 2017 г.

Предусматривается закрытая система ливневой канализации со сбором и удалением поверхностных стоков со всей прилегающей территории и сбросом существующую систему ливневой канализации с установкой локальных очистных сооружений заводского изготовления, обеспечивающих химическую очистку поверхностных стоков.

Проектируемые канализационные сети предусматривается проложить из труб ПВХ.

**Газоснабжение** – в соответствии с письмом ОАО «Газпром газораспределение Кострома» от 24 мая 2017 года № АТ-15/1744 возможно подключение к сетям газоснабжения при соответствующем обосновании объемов потребления газа для каждого конкретного объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основной способ защиты населения - укрытие в защитных сооружениях, оборудованных с учётом требований инженерно-технических мероприятий гражданской обороны (ИТМ ГО). По данным проекта численность населения на расчётный срок составляет 440 человек.

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

Существует несколько способов оповещения:

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

Противопожарные мероприятия:

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

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

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

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть:

- 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 всех линиях водопровода установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водоразборным колодцам.

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.

Проектом предусматривается реконструкция проезда Никитского с устройством системы ливневой канализации.

На территории проекта планировки существует сеть улиц и внутриквартальных проездов.

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