
Авторский коллектив ООО «ПОРТАЛ»

<i>Главный инженер проекта</i>	<i>Гончаров Н.А.</i>
<i>Главный архитектор проекта</i>	<i>Сергеев И.М.</i>
<i>Архитектор</i>	<i>Доровская Ю.Л.</i>
<i>Инженерная инфраструктура</i>	<i>Доровская Ю.Л.</i>
<i>Инженерная подготовка и вертикальная планировка</i>	<i>Доровская Ю.Л.</i>
<i>Защита от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</i>	<i>Гончаров Н.А.</i>
<i>Экологическая ситуация и охрана окружающей среды</i>	<i>Доровская Ю.Л.</i>

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. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000.
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план).
3. Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест) и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:1000
4. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000
5. Схема планировки территории и границ земельных участков. М 1:1000
6. Чертеж фасадов зданий и сооружений расположенных вдоль улицы Козуева М 1:500, чертеж фасадов зданий и сооружений расположенных вдоль улицы Кирпичный проезд М 1:500

Состав тома 2, часть 2.

Пояснительная записка.

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

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

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

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

1. Общая часть.

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный выполнено по заказу ООО «КостромаБизнесСтрой»

Изменения в документацию на территорию разрабатывается на основании:

- Постановлением главы Администрации города Костромы №3019 от 2 ноября 2016 года об утверждении документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичным

- Постановлением главы Администрации города Костромы №1785 от 21 июня 2017 года о подготовке изменений в документацию по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичным

- задания на проектирование (градостроительного задания) утвержденного ООО «КостромаБизнесСтрой» и согласованного с Управлением архитектуры и градостроительства.

Изменения в документацию проекта планировки выполнены 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 (с изменениями на 12.07.2016), 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», утвержденным решением Думы города Костромы 18 декабря 2008 года № 212 и действующего в редакции Решения Думы города № 247 от 18 декабря 2014;

– «Проектом планировки территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный», утвержденным постановлением главы Администрации города Костромы №3019 от 2 ноября 2016 года об утверждении документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный

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

– Проектом планировки территории, ограниченной улицами: Козуева, Задорина, Юных пионеров, разработанным институтом «Ленгипрогор» и утвержденным решением Исполнительного комитета Костромского городского Совета народных депутатов от 25.07.1991 года №643

Изменения в документацию проекта планировки территории вносятся 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.

2. Размещение территории проекта планировки в планировочной структуре города Костромы

Территория, ограниченная улицами Козуева и Задорина – магистральными улицами районного значения, а также улицей Юных пионеров и Кирпичным проездом – улицами местного значения, представляет собой квартал со сложившейся многоэтажной застройкой многоквартирными жилыми домами, квартал находится на территории Фабричного района

3. Современное использование территории проектирования.

Проект планировки охватывает территорию площадью 7 га.

На территории квартала находятся:

- участки с многоквартирными 9-ти этажными жилыми домами серии с121-043 (улица Задорина, 8, 32; ул. Юных пионеров, 46; проезд Кирпичный, 3; улица Козуева, 84)
- участок с многоквартирным 5-ти этажным жилым домом с встроенным продовольственным магазином (улица Козуева, 90)
- участок с многоквартирным 2-х этажным жилым домом (улица Задорина, 30)
- участок с объектом МБДОУ №78 на 280 мест

- участки с индивидуальной жилой застройкой (проезд Кирпичный, 7,9,11; улица Юных пионеров, 47, 47а)
- участки с многоквартирными 1-2 этажными деревянными жилыми домами, находящимися в стадии выкупа, сноса или расселения, (улица Козуева, 98, 100)
- участок, сформированный ППТ под строительство многоквартирного жилого дома ГПЗУ №5397 (участок сформирован путем объединения пяти участков по адресу улица Козуева 78, 80, 82, 84, 86, 88)
- участки с инженерными сооружениями ТП-510, ТП-315, ВНС.
- участки с металлическими гаражными боксами

Зеленые насаждения на территории квартала представлены деревьями и кустарником, высаженными жителями квартала. Перед жилым домом №90 по улице Козуева посадки носят регулярный характер.

4. Планировочные ограничения развития территории проектирования.

Территория квартала находится в зоне археологического наследия. Граница этой зоны проходит по улице Задорина, см. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

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

Основные направления градостроительного развития территории.

ППТ осуществляется формирование застройки территории в соответствии с генпланом г. Костромы и видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки (далее по тексту ПЗиЗ) г. Костромы для функциональных зон в границах проекта планировки.

Генеральным планом г. Костромы, на вышеуказанной территории установлена следующая функциональная зона – ЖИЛАЯ ЗОНА, в нее в свою очередь входят:

- зона многоэтажной (6-12 этажей) застройки
- зона среднеэтажной (3-5 этажей)
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

В соответствии с ПЗиЗ города Костромы от 18 декабря 2014 года территория квартала находится в зоне, на которую градостроительные регламенты не распространяются – территория объектов археологии. Режим использования земель и градостроительные регламенты 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 риэлторские 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 м²;
- 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.

Красные линии утверждены ППТ.

Изменения документации ППТ заключаются в следующем:

- добавить при проектировании многоквартирного жилого дома на сформированном проекте межевания участке (кадастровый номер 44:27:040307:1408, ГПЗУ №5397) встроенную часть с функциональным назначением – розничная торговля и изменить этажность на 7–8 этажей;

- отменить объединение участков по ул. Юных пионеров, 47 и 47а (44:27:040307:1082 и 44:27:040307:1082).

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.

6. Обоснование положений по определению параметров

планируемого строительства систем социального обслуживания.

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не предусматривают новое строительство систем социального обслуживания.

7. Архитектурно-планировочные решения проектируемой жилой застройки

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный, в части архитектурно-планировочных решений проектируемой жилой застройки, затрагивают формирование фасадной части многококвартирного жилого дома, с учетом размещения на первом этаже объекта розничной торговли .

8. Обоснование положений по определению параметров

развития систем транспортного обслуживания.

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не предусматривают развития систем транспортного обслуживания.

9. Обоснование положений по определению параметров

развития систем инженерной подготовки.

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не предусматривают изменения параметров развития систем инженерной подготовки.

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

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не предусматривают новое строительство систем инженерно-технического обеспечения.

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.

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не влияют на развитие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

11.2. Инженерно–технические мероприятия гражданской обороны.

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Заборина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не предусматривают корректировку инженерно–технических мероприятий гражданской обороны.

11.3. Противопожарные мероприятия.

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Заборина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не предусматривают корректировку противопожарных мероприятий.

Корректировка не предусматривает строительство новых объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности, нет таких объектов и на сопредельных территориях.

11.4 Интеграция видеонаблюдения АПК «Безопасный город»

Изменения документации по планировке территории ограниченной улицами Козуева, Заборина, Юных пионеров и проездом Кирпичный не предусматривают корректировку раздела «Интеграция видеонаблюдения АПК «Безопасный город»