

Состав проекта

Том 1, часть 1 – Основная часть. Положения в текстовой форме

Том 1, часть 2 – Основная часть. Чертежи

Том 2, часть 1 – Обосновывающая часть. Пояснительная записка

Том 2, часть 2 – Обосновывающая часть. Чертежи

Том 3 – Проект межевания территории

Состав исполнителей:

Главный архитектор проекта: Пехтерева М.Б.

Главный инженер проекта: Иванов Ф.В.

Генеральный план: Туна О.А.

Архитектурные решения: Туна О.А.

Инженерные сети и коммуникации:

Максимова Р.Ю.

Курило М.В.

Осипов А. Г.

Комаров А. Н.

Хохлова Н.А.

Основные положения проекта планировки территории

Состав основной части, подлежащей утверждению:

Графические материалы

1. Ведомость чертежей;
2. Чертеж красных линий. М 1:2000;
3. 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.
4. Чертеж линий обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1: 2000.

Текстовая форма

1. Исходные данные.
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.
3. Положения проекта планировки.
 - 3.1. Существующее положение
 - 3.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории в границах проекта планировки территории.
 - 3.3. Красные линии
 - 3.4. Параметры застройки территории.
 - 3.5. Положения о характеристиках развития систем социального обслуживания.
 - 3.6. Положение о характеристиках развития систем транспортного обслуживания.
 - 3.7. Положение о характеристиках развития систем инженерной подготовки
 - 3.8. Положение о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения.
4. Положения о защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне.
 - 4.1. Требования по совершенствованию системы безопасности объектов с массовым пребыванием граждан на территории города Костромы

1. Исходные данные

Проект планировки территории, расположенной между озелененной территорией специального назначения «Зеленые насаждения вдоль реки Белилка, от автопешеходного моста вдоль жилой застройки по пер. Водяному 1-му» и разъездом 5-й км с проектом межевания в составе проекта планировки (далее - проект планировки).

Проектная документация по планировке территории разрабатывается на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 05 октября 2016 года №2814 «О подготовке документации по планировке территории, расположенной между озелененной территорией специального назначения «Зеленые насаждения вдоль реки Белилка, от автопешеходного моста вдоль жилой застройки по пер. Водяному 1-му» и разъездом 5-й км»;

- градостроительного задания на разработку проекта планировки.

Проектная документация выполнена 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;

- Законом Костромской области от 28.04.2007 № 141-4-ЗКО «О проектах планировки территорий Костромской области» (с изменениями внесенными решениями Думы города Костромы от 12 июля 2016 года № 123-6-ЗКО);

- СП 42.13330.2011 «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;

- Решения Думы города Костромы от 26 марта 2015 года №52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы» (в ред. решения Думы города Костромы от 28.01.2016 №3);

- Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (в редакции, актуальной с 3 ноября 2015г. с изменениями и дополнениями, внесенными в текст, согласно приказу Минэкономразвития от 30.09.2015 г. № 709);

- Генеральным планом города Костромы, утвержденным Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 4 декабря 2009 года № 88, от 29 июля 2010 года № 112, от 16 июня 2011 № 135, от 18 декабря 2014 года № 247);

- Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 620 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 8 декабря 2011 года № 294, от 31 мая 2012 года № 54, от 18 декабря 2014 года № 248).

Исходные данные для проектирования представлены:

- Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы;

При разработке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки 1:500, предоставленной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы, инженерно-геодезические изыскания части квартала.

Данный проект является регулятивным архитектурно-планировочным документом, определяющим основные направления развития проектируемой территории.

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы на данном земельном участке не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения.

Охранные зоны объектов культурного наследия в районе освоения отсутствуют.

Проектом планировки не предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, в связи с этим в графической части данные объекты не отображены.

3. Положения проекта планировки.

3.1. Существующее положение.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Костромы данная территория расположена в нескольких функциональных зонах:

- промышленной и коммунально-складской зоне размещения объектов IV-V классов опасности — П-3;
- многофункциональной зоне — Д-1.

Граничит с зоной зеленых насаждений общего пользования (Р-1), зоной набережных (Р-2), многофункциональной зоной (Д-1) и зоной размещения объектов физической культуры и массового спорта (Д-4).

Площадь территории - 7,4га.

Планируемая территория сформирована в основном объектами производственного и торгового назначения.

Рассматриваемая территория с запада граничит с территорией «Зеленые насаждения вдоль реки Белилка, от автопешеходного моста вдоль жилой застройки по пер. Водяному 1-му», Согласно постановления от 15 июля 2008 г. N 1290. Порядок использования зеленых насаждений установлен Законом Костромской области от 05 октября 2007 года № 194-4-ЗКО «О зеленых насаждениях населенных пунктов Костромской области»

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации определены границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки Белилки – 50 метров. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса отражена в графических материалах проекта.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы данная территория находится в границах катастрофического затопления и в зоне подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров.

Проект планировки разработан для следующих геолого-климатических условий:

- климатические условия – II климатический район;
- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -31 °С;
- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодных суток -35 °С;
- полная расчетная нагрузка от снегового покрова для IV района -240 кг/м²;
- нормативный скоростной напор ветра для I района – 23 кгс/м²;
- коэффициенты перегрузки и динамичности приняты по СниП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия».

3.2. Положения о характеристиках планируемого развития территории в границах проекта планировки территории

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого комплексного развития территории. Планировочная система территории обусловлена сложившейся застройкой и конфигурацией существующих земельных участков, существующими транспортными связями и рельефом земельного участка.

Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Проектом планировки предусматриваются:

1. Изменение красных линий, ограничивающих периметр квартала;
2. Формирование транспортной системы:
 - строительство магистральной улицы общегородского значения, предусмотренной генеральным планом города Костромы;
 - реконструкция и строительство новых внутриквартальных дорог и проездов;
3. Формирование новых и изменение границ существующих земельных участков, которые будут образованы путем перераспределения муниципальных земель и земельных участков, находящихся в частной собственности или в аренде, в целях исключения изломанности границ и чересполосицы.
4. Определение видов разрешенного использования образуемых земельных участков;
5. Изменение видов разрешенного использования изменяемых земельных участков;
6. Установление публичных серветутов.

Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы действующих на момент разработки проекта планировки.

Срок реализации проекта планировки составляет 4 года.

3.3. Красные линии.

Проектом планировки территории предусмотрено изменение ранее установленных красных линий.

Изменение красных линий с северо-западной стороны принято с учетом формирования границы водных объектов общего пользования (береговой полосы) реки Запрудни.

С восточной стороны изменение красной линии обусловлено пробивкой дороги местного значения Разъезд 5й км и сложившимся рельефом.

С юго-западной стороны красная линия сформирована по границам существующих земельных участков и территории общего пользования

3.4. Параметры застройки территории.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	7,4

	в том числе земельные участки: - объекты промышленного назначения - объекты административного назначения - объекты инженерной инфраструктуры (ТП) - территория общего пользования	га	6,37 0,4 0,13 0,5
2.	Площадь застройки производственного назначения (существующая)	м ²	10 890.0
3.	Площадь застройки инженерной инфраструктуры (существующая)	м ²	60,2
4.	Этажность	этажей	1-3
5.	Зеленые насаждения общего пользования в границах проекта планировки	%	0,4
6.	Улицы, дороги, проезды в границах проекта планировки	%	0,26

3.5. Положения о характеристиках развития систем социального обслуживания.

Развитие системы социального обслуживания проектом планировки не предусмотрено.

3.6. Положение о характеристиках развития систем транспортного обслуживания

Существующее положение

В настоящее время транспортное обслуживание объектов капитального строительства осуществляется с улицы Рабочий проспект по улице Разъезд 5-й км.

Разъезд 5-й км – существующая улицы местного значения промышленного и коммунально-складского района. Ширина проезжей части 4,5-6,0 метров, покрытие асфальтобетонное, частично разрушено. Тротуары отсутствуют.

Проектные решения

Система улиц, предусматриваемых Генеральным планом города Костромы, предусматривает пробивку магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения с асфальтобетонным покрытием в продолжение улицы Коммунаров. Ширина дорожного полотна проектируемой магистральной улицы 14 метров, движение четырех полосное по две полосы движения в каждую сторону шириной 3,5 метра. Тротуар организован с одной стороны.

Проектом планировки территории предусмотрена реконструкция существующей части улицы Разъезд 5-й км и пробивку новых внутриквартальных дорог и проездов.

Так же предусмотрено изменение транспортной развязки на пересечении улицы Разъезд 5-й км с магистральной улицы общегородского значения, предусмотренную Генеральным планом города Костромы.

По улице Разъезд 5-й км организовано двухстороннее движение, по одной полосе в каждую сторону, ширина проезжей части 7 метров, покрытие асфальтобетонное. Тротуар организован с одной стороны.

К земельным участкам в границах проекта планировки предусмотрен проезд шириной 7 метров с завершением разворотной площадкой 15x15 метров, покрытие асфальтобетонное. Тротуар организован с одной стороны.

К существующим участкам и объектам капитального строительства в глубине квартала предусмотрен проезд шириной 5,5 м с разворотной площадкой 15x15 метров, покрытие асфальтобетонное. Тротуар организован с одной стороны.

Планировочное решение территории обеспечивает проезд ко всем объектам капитального строительства.

Автомобильные стоянки.

Временное хранение автомобилей сотрудников промышленных предприятий и объектов административного назначения осуществляется на открытых площадках в границах отведенных земельных участков.

Общественный транспорт.

В рассматриваемом районе не предусмотрено изменения видов общественного транспорта. Согласно Нормативам градостроительного проектирования Костромской области, расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта принимается 400-600 м. Ближайшая остановка расположена на расстоянии 600 метров от наиболее удаленного объекта капитального строительства.

Проезд сотрудников промышленных предприятий и объектов административного назначения возможно организовать специализированным транспортом.

Предложения по установлению публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов регулируется статьей 23 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Настоящим проектом предлагается установить постоянный публичный сервитут площадью 326 м² для проезда и прохода через земельный участок с кадастровым номером 44:27:020402:7 к объекту инженерной инфраструктуры.

3.7. Положение о характеристиках развития систем инженерной подготовки

Существующий рельеф местности в границах участка имеет уклон в западном направлении, колебания отметок поверхности изменяются от 84,00 до 80,85.

При выполнении планировочных работ почвенно-растительный слой, пригодный для последующего использования и озеленения, должен предварительно сниматься и складироваться.

В качестве плодородного слоя используется 100 % существующего почвенно-растительного слоя, срезаемый растительный слой укладывается в резерв, а после окончания работ используется для создания плодородного слоя при озеленении газонов. После снятия и обвалования растительного грунта происходит выравнивание территории, организация рельефа, затем устраивается корыто под проезды, тротуары, площадки.

Вся свободная от застройки территория, озеленяется путем устройств газонов.

Вертикальная планировка выполнена методом красных горизонталей сечением рельефа через 0,1 м. Сбор дождевых и талых вод осуществляется в пониженные участки местности по открытым лоткам проездов и по ливневой канализации закрытого типа. Для отвода поверхностных стоков непосредственно от здания предусмотрена отмостка шириной 1,0 м с уклонами от зданий. Преобразование существующего рельефа выполнено с учетом наименьших объемов земляных работ, наиболее рациональной посадки здания в высотном отношении, в увязке отвода атмосферных осадков по открытым лоткам вдоль бортовых камней проездов.

Отвод поверхностных вод предусмотрен в проектируемую дождевую канализацию $d=500$ мм с установкой дожде приемных колодцев.

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

В соответствии со СНиП 2.06.15–85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» от затопления и подтопления надлежит разрабатывать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления.

В качестве основных средств инженерной защиты следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и отдельные дренажи и другие защитные сооружения.

При освоении участков рекомендуется провести мероприятия по защите от подтопления.

3.8. Положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения.

Изменения системы инженерно-технического обеспечения проектом планировки не предусмотрены, в связи с этим в графической части отображена существующая система инженерного обеспечения.

Санитарная очистка территории.

Мусороудаление проектируемой территории проводить путем вывоза бытовых отходов от площадок с контейнерами, расположенных в границах отведенных участков объектов капитального строительства, специализированной техникой по договору с соответствующей организацией.

4 Положения о защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, при разработке учтены требования:

- Порядка разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений. (СП11-112-2001);
- СНиП 2.01-51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

- Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Основная цель разработки раздела - дать оценку с позиции гражданской обороны принятым архитектурно-планировочным решениям по перспективному развитию территории и дать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижения потерь и разрушений в экстремальных условиях мирного и военного времени.

Чрезвычайная ситуация — 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.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Основная цель разработки — определить комплекс инженерно-технических мероприятий гражданской обороны в составе проекта рассматриваемой территории и разработать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижение возможных разрушений и потерь, повышение надежности функционирования в военное время объектов экономики, а также условий для ведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ после применения противником оружия массового поражения.

Для этого решаются вопросы защиты населения на проектируемой территории; определяются расчетом потребная вместимость и места размещения защитных сооружений, анализируются кратчайшие пути подхода к ним с учетом нормативного радиуса сбора и времени, отведенного нормами инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций на их заполнение. Определением границ «желтых линий» завалов, которые могут образоваться при разрушении зданий и сооружений в военное время, устанавливаются зоны не заваливаемых территорий.

Защита населения.

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 инженерно-технические мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении про-

тивника 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;

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.

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть:

- обеспечивает удобные подъезды ко всем зданиям и сооружениям пожарной, спасательной и аварийной техники;
- имеет закольцованные проезды, 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 инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций 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 существующей дорожной сети с расширением проезжей части улиц. На территории квартала запроектирована сеть улиц и внутриквартальных проездов.

На период проведения планомерных мероприятий по эвакуации населения на рассматриваемой территории разворачивается сеть сборных эвакуационных пунктов. В ходе проведения спасательных работ помещения сборных эвакуационных пунктов могут быть использованы в качестве пункта сбора пораженных и оказания им первой медицинской помощи.

Запроектированная и существующая улично-дорожная сеть в целом соответствует требованиям норм инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

4.1. Требования по совершенствованию системы безопасности объектов с массовым пребыванием граждан на территории города Костромы

(введен [решением](#) Думы города Костромы от 28.01.2016 N 3)

При разработке документации по планировке территории учитывается размещение оборудования видеонаблюдения, экстренной связи, помещений для оказания медицинской помощи и пунктов охраны общественного порядка, а также подключения системы видеонаблюдения с последующей интеграцией в АПК «Безопасный город».

Для реализации программы «Безопасный город» на территории элемента планировочной структуры, предусматривается размещение программного комплекса с примене-

нием видео аналитических решений, который помогает быстро определить и оперативно отреагировать на всякого рода нештатные ситуации, а также вовремя принять меры по устранению их последствий.

Основные цели и задачи системы «Безопасный город».

- Обеспечение охраны общественного правопорядка.
- Обеспечение эффективности действий оперативных служб МВД, МЧС, ГБДД и координация их действий.
- Пресечение асоциального поведения и вандализма.
- Возможность оперативного получения информации и доступа к видеоархивам.
- Усиление защищенности объектов.
- Повышение скорости оповещения и представления актуальной информации населению об угрозе возникновения кризисных ситуаций.

Состав комплекса и расположение оборудования:

- Цифровое видеонаблюдение на въездах на территорию квартала и на перекрестках улиц.

-Обзорное видеонаблюдение на территориях и у входов объектов производственного и административного назначения.

Технические требования, предъявляемые к видеокамерам подсистемы обзорного видеонаблюдения:

Требования к цифровым купольным сетевым PTZ-видеокамерам:

- а) оптическое увеличение не менее 18х, цифровое - не менее 12х;
- б) прогрессивная развертка;
- в) разрешение сенсора не менее 1280х720 точек;
- г) возможность управления параметрами камеры дистанционно;
- д) возможность одновременной передачи нескольких индивидуально настроенных потоков видео в форматах MJPEG и H.264;
- е) возможность регулирования частоты кадров и пропускной способности в H.264;
- ж) детектирование движения, автоматическое слежение;
- з) класс защиты не менее IP66;
- и) металлический корпус;
- к) возможность обеспечения электропитания видеокамеры и кожуха видеокамеры по технологии High Power over Ethernet;

Требования к цифровым стационарным видеокамерам:

- а) прогрессивная развертка;
- б) разрешение сенсора не менее 1280х720 точек;
- в) возможность управления параметрами камеры дистанционно;
- г) возможность одновременной передачи нескольких индивидуально настроенных потоков видео в форматах MJPEG и H.264;
- д) возможность регулирования частоты кадров и пропускной способности в H.264;
- е) детектирование движения;
- ж) класс защиты не менее IP66;
- з) металлический корпус;
- и) возможность обеспечения электропитания видеокамеры и кожуха видеокамеры по технологии High Power over Ethernet;

Прочие требования к видеокамерам:

а) видеокамеры должны сохранять работоспособность при наружном монтаже в диапазоне температур от -40 до +50 град. С;

б) должны быть предусмотрены меры по защите от загрязнения;

Места установки - конструкции зданий, опоры мачт освещения и другое.

Выбор места установки видеокамер следует производить из расчета:

а) максимально затрудненного несанкционированного доступа, при невозможности этого - предусмотреть конструктивные элементы, затрудняющие доступ;

б) обеспечения максимальных углов обзора и отсутствия непрозрачных помех (препятствий);

в) недопустимости избыточной или недостаточной освещенности (блики, тени) в зоне видеонаблюдения.