

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.

Графические материалы

1. Общие данные;
2. Схема расположения элемента планировочной структуры. М1:5000;
3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М1:2000;
4. Схема организации улично-дорожной сети, в составе которой разрабатывается схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта и места размещения остановочных пунктов общественного транспорта в границах разработки проекта планировки территории. М 1: 2 000;
5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М1:1000;
6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М1:2000;

Текстовая форма

1. Анализ существующего использования планируемой территории.
 - 1.1. Природно-климатические условия.
 - 1.2. Существующее использование территории.
2. Обоснование положений по определению параметров территориального развития и планируемого строительства жилой застройки.
 - 2.1. Обоснование положений по определению параметров планируемого строительства систем социального обслуживания.
 - 2.2. Обоснование положений по определению параметров развития систем транспортного обслуживания.
 - 2.3. Обоснование положений о характеристиках развития систем инженерной подготовки.
 - 2.4. Обоснование положений о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения.
 - 2.5. Обоснование положений о защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и пожарной безопасности.
3. Основные технико-экономические показатели.
4. Этапы реализации проекта планировки и сроков строительства объектов на планируемой территории.

1. Анализ существующего использования планируемой территории.

Проект планировки охватывает территорию, расположенную 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.

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.

1.1 Природно-климатические условия.

Проект планировки разработан для следующих геолого-климатических условий:

- климатические условия – II климатический район;
- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -31°C ;
- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодных суток -35°C ;
- полная расчетная нагрузка от снегового покрова для IV района -240 кг/м^2 ;
- нормативный скоростной напор ветра для I района – 23 кгс/м^2 ;
- коэффициенты перегрузки и динамичности приняты по СНИП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия».

1.2. Существующее использование территории

Таблица №1

№ п/п	Наименование территории	Площадь, га	Соотношение площади, %
1.	Всего в границах проекта планировки	7.4	100
2.	Земли, гос. собственность на которые разграничена,	4.8	64.8
3.	Земли, гос. собственность на которые не разграничена	2.6	35.2

4.	Улицы, дороги, проезды	0.3	4.0
5.	Озеленение	0.4	5.4

2. Обоснование положений по определению параметров территориального развития.

2.1. Положения о характеристиках развития систем социального обслуживания.

Рассматриваемая территория представляет собой квартал, сформированный в основном объектами производственного и торгового назначения.

Развитие системы социального обслуживания проектом планировки не предусмотрено.

2.2. Положение о характеристиках развития систем транспортного обслуживания

Вся исходная информация градостроительного характера взята из утвержденного Генерального плана города Костромы.

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 15х15 метров, покрытие асфальтобетонное. Тротуар организован с одной стороны.

Планировочное решение территории обеспечивает проезд ко всем объектам капитального строительства.

Автомобильные стоянки.

Временного хранения 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.

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

Таблица №4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Состояние на расч. срок
1.	Магистральная улица районного значения регулируемого движения	км	-	0,71
2.	Улицы местного значения	км	1,1	0,87
3.	Проезды местного значения	км	0,1	0,31

2.3. 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 0,1м. 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.

2.4. 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.

2.5. 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-технических 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 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;

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.

3. Основные технико-экономические показатели.

№ 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

4. Этапы реализации проекта планировки и сроков строительства объектов на планируемой территории.

Срок реализации проекта планировки составляет 4 года.