
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.

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

Состав тома 1, часть 2.

Положения в текстовой форме.

Материалы:

1. Общая часть3
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения3
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....4
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 инфраструктур6
5. Положения об очередности планируемого развития территории8

1. Общая часть.

Проект планировки территории, 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;

- Постановлением Администрации города Костромы №240 от 03 февраля 2017года

Исходные данные представлены:

- технические условия и рекомендации от эксплуатирующих организаций спецслужб города Костромы для проектирования инженерных сетей.

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

На территории элемента планировочной структуры, объекты капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют и не планируются.

На территории планируется объект местного значения – детское дошкольное образовательное учреждение на 200 мест.

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

- объекты административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли: торгово-офисное здание, административное здание, офисные здания.

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1. Градостроительные регламенты зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Таблица 1

Наименование зоны	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Максимальный процент застройки	Максимальная этажность (надземная)	Предельная высота зданий	Минимальный отступ от границ земельного участка	Минимальное расстояние от красной линии улиц
Зона среднеэтажной жилой застройки	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Ж-3	В соответствии с установленной линией отступа
Многофункциональная зона	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	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Д-1	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны Д-1	
Зона промышленных и коммунально-складских объектов IV, V класса опасности	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны П-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны П-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны П-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны П-3	В соответствии с действующими ПЗЗ* для зоны П-3	
Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	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 действующими ПЗЗ* для зоны Ж-6	
Территория общего пользования.	Земельные участки (территории) общего пользования	-	-	-	-	

*ПЗЗ - Правила землепользования и застройки г. Кострома.

2. Плотность и параметры застройки территории.

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	-	11,0 8,33	100
1	Территория жилой застройки	га	-	4,02	36,54
3	Участок детского сада	мест/ га	31/0,124	200/0,98	8,90
4	Территории объектов административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли.	га	0,072	1,28	11,64
5	Территория объектов промышленных и коммунально- складских объектов IV, V класса опасности	га	-	2,05	18,64
6	Территории объектов физической культуры и массового спорта	га	-	-	-
7	Территория общего пользования	га		2,67	24,28
8	Территория размещения объектов инженерной инфраструктуры:	га	0,03	0,03	0,27
9	Население	чел.	-	602	
10	Плотность населения	чел/га	150	150	

11	Процент застройки	%	-	25,88	
12	Площадь озеленения жилой зоны (на 1 человека)	м ²	6,0	8,3	
13	Общая площадь квартир	тыс.м ²	-	18,08	
14	Жилищная обеспеченность на 1 человека	м ² /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 приведены в таблице 2.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Фактическое положение	Количество по проекту
1	Дошкольное образовательное учреждение.	мест	0	200
2	Административные и офисные здания	м ²	-	4500
3	Здания торговли	м ²	-	3500
4	Гостиница с спортивно-оздоровительным центром	м ²	-	2200

Проектируемое дошкольное образовательное учреждение расположено в нормативной доступности 300 метров от проектируемой жилой застройки.

Письмом Комитета образования, культуры, спорта и работы с молодежью Администрации г. Костромы от 21 июля 2017 г. подтверждена информация о возможности принять дополнительное количество обучающихся в количестве 46 мест в Средней общеобразовательной школе № 37 г. Костромы, находящейся в шаговой доступности в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г.Костромы.

4.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания.

Магистральная сеть

Система основных магистралей включает:

Существующая магистральная улица общегородского значения ул. Северной Правды .

Существующая магистральная улица районного значения ул. Гагарина. – реконструкция.

Существующая улица местного значения ул. Волжская - реконструкция.
Проектируемая улица местного значения, от улицы Волжской в глубь территории и далее до ул. Гагарина.

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 с необходимым количеством машиномест в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования г. Костромы.

Для кратковременного хранения автомобилей проектом предусмотрены стоянки у всех общественных, административных зданий и сооружений.

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество по проекту
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего:	км	2,02
2	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	км	0,35
3	Магистральная улица районного значения регулируемого движения	км	0,28
4	Улицы местного значения	км	1,39
5	автостоянки для хранения транспортных средств , всего:	машино-мест	374
6	гостевые парковки в жилой застройке	машино-мест	180
7	парковки при дошкольном образовательном учреждении	машино-мест	10
8	парковки легковых автомобилей при общественных объектах	машино-мест	150
9	парковки легковых автомобилей при производственного назначения.	машино-мест	34

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

Теплоснабжение – индивидуальное от автономных источников на природном газе.

Газоснабжение – в соответствии с письмом АО «Газпром газораспределение Кострома» от 14 июля 2017 г. №АТ-15/2413 возможность подключения к сетям газоснабжения имеется с учетом схемы газоснабжения г.Костромы.

Водоснабжение – в соответствии с письмом МУП г. Костромы «Костромагорводоканал» от 12 июля 2017 г. №2/4359 возможность технологического присоединения проектируемых объектов к сетям водоснабжения с расчетным объемом 356 м³/сутки. В соответствии с данным письмом предусматривается строительство водопровода Д-400 по ул. Северная Правда от Чернореченского проезда до ул. Гагарина и строительство внутриплощадочных сетей водопровода.

Водоотведение - в соответствии с письмом МУП г. Костромы «Костромагорводоканал» от 12 июля 2017 г. №2/4359 возможность технологического присоединения проектируемых объектов к сетям водоотведения с расчетным объемом 356 м³/сутки. В соответствии с данным письмом предусматривается реконструкция канализационных сетей по ул. Гагарина от здания №144 по ул. Советская до коллектора Д-1200 в районе здания №26 по ул. Гагарина и строительство внутриплощадочных сетей канализации.

В соответствии с существующим рельефом, на территории проектируемого бульвара предусматривается место для размещения канализационной насосной станции для объектов проектируемой территории.

Дождевая канализация.

В соответствии с письмом МКУ г.Костромы «Дорожное хозяйство» №1337 от 19 июля 2017 г. проектом планировки предусматривается закрытая система ливневой канализации со сбором и удалением поверхностных стоков со всей территории с исключением попадания стоков на соседние участки. Проектом предусматривается устройство коллекторов ливневой канализации от перепускных труб от железной дороги в районе ул. 2-й Волжской до коллектора р. Черная диаметром 2000 мм. с заключением в него р. Субботка. Сброс всех ливневых стоков предусматривается в проектируемый коллектор. Перед выпуском в коллектор р.Черная предусмотрена установка локальных очистных сооружений заводского изготовления.

Сети ливневой канализации по проектируемому микрорайону предусматривается проложить из труб ПВХ.

Электроснабжение – в соответствии с информационным письмом ОАО МРСК имеется от 18 июля 2017 г. № МР-1-КМ/7/4388 возможность технологического присоединения проектируемых объектов общей мощностью 1,7 МВт имеется. Для обеспечения технологического присоединения объектов, которые планируется размещать на проектируемой территории и для функционирования которых требуется электроснабжение, предусматриваются коридоры для строительства распределительных сетей 6/0,4 кВ.

5. Положения об очередности планируемого развития территории.

Освоение и новое строительство на участках, находящихся в существующей санитарно-защитной зоне ООО «Космол», преобразуемых в зону среднеэтажной жилой застройки, зону объектов дошкольного, начального и среднего общего образования и в зону промышленных и коммунально-складских объектов IV, V класса опасности, на основании статьи 24 части 1 Правил землепользования и застройки г. Костромы, возможно только после разработки проекта изменения границ санитарно-защитной зоны ООО «Космол» соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.

Срок реализации проекта составляет 10 лет.

Проектом планировки предусматривается освоение территории в несколько очередей.

1-я очередь строительства – строительство новой дороги местного значения с сетями дождевой канализации и очистными сооружениями, до ул. Северной правды. Строительство зданий вдоль ул. Северной Правды, ул. Гагарина, ул. Волжской, строительство административных и офисных зданий по ул. Волжской, строительство гостиницы со спортивно-оздоровительным центром по ул. Гагарина. Срок реализации 1 очереди – 6 лет.

2-я очередь Строительства – строительство детского садика, жилых и общественных зданий вдоль новой дороги местного значения. Срок реализации 2 очереди – 4 года.