

**Авторский коллектив ООО "Строй Стандарт"**

<b>Главный инженер проекта</b>	Ляхова О.В.
<b>Главный архитектор проекта</b>	Кольцов А.А.
<b>Инженерная инфраструктура</b>	Ляхова О.В. Кольцов А.А. Митрофанов С.С
<b>Инженерная подготовка и вертикальная планировка</b>	Кольцов А.А.
<b>Защита от чрезвычайных ситуаций</b>	
<b>Природного и техногенного характера</b>	Громыко Н.П.
<b>Экологическая ситуация и охрана окружающей среды</b>	Громыко Н.П.

**Состав проекта:****- том 1 - Основная часть проекта планировки территории**

- часть 1 - чертежи основной (утверждаемой) части проекта планировки территории
- часть 2 – основные положения проекта планировки территории.

**- том 2 - Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

- часть 1 - материалы в графической форме (схемы)
- часть 2 - пояснительная записка.

**- том 3 - Проект межевания территории**

- часть 1 - материалы в графической форме (схема межевания)
- часть 2 - текстовая часть проекта межевания территории
- часть 3 - материалы по обоснованию проекта межевания территории

**Состав Тома 1, часть 1:****Чертежи основной (утверждаемой) части проекта планировки территории.**

1. План архитектурно-планировочной организации территории (основной чертеж). М 1:1000
2. Чертеж красных линий М 1:1000.
3. Чертёж 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
5. Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000.
6. Чертеж фасадов зданий и сооружений. М 1:500.

---

**СОСТАВ ТОМА I, ЧАСТЬ 2.**  
**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

1. Общая часть.	4
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения	5
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории	6
4. Положения об очередности планируемого развития территории	10

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Документация по планировке территории, расположенной в кадастровом квартале 44:27:040733 в районе улиц Гагарина, «Северной правды», Волжской (садовое товарищество "Мир") выполнена по заказу ЗАО "Юнит".

Проект разработан на основании:

- Постановления Администрации города Костромы № 3116 от 16 ноября 2016 года «О подготовке документации по планировке территории, расположенной в кадастровом квартале 44:27:040733 в районе улиц Гагарина, «Северной правды», Волжской»;

- Задания на проектирование (градостроительного задания) утвержденного ЗАО «Юнит» и согласованного с Управлением архитектуры и градостроительства.

Проектные решения приняты в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Водным кодексом Российской Федерации;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- РДС 30-201-98 "Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";

- Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

- Решением Думы города Костромы от 26.03.2015 N 52 (ред. от 27.04.2017) "Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы";

- Постановлением Администрации Костромской области от 01.10.2010 N 344-а (ред. от 09.12.2011) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области",

и другими 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 действующего 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.

### ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ:

- Постановление Администрации города Костромы № 3116 от 16 ноября 2016 года;
- Задание на проектирование (градостроительного задания) утвержденного ЗАО «Юнит» и согласованного с Управлением архитектуры и градостроительства;

- Ситуационный план территории, расположенной в кадастровом квартале 44:27:040733 в районе улиц Гагарина, "Северной Правды", Волжской (приложение к постановлению Администрации города Костромы от 16.11.2016 №3116);

- Извещение от ЗАО "Костромской химзавод" №17 от 11.01.2017 о том, что предприятие находится по новому адресу;

- Письмо от Управления архитектуры и градостроительства №13-01-39 исх-190/17 от 20.03.2017 о зоне градостроительных преобразований в зону смешанной жилой застройки;
- Письмо от Управления архитектуры и градостроительства №13-01-39 исх-400/17 от 22.05.2017 о отсутствии утвержденных красных линий по улицам: Гагарина, "Северной Правды, Волжская;
- Письмо от Комитета образования, культуры, спорта и работы с молодежью №обр-01-29-302/17 от 26.04.2017 о возможности обеспечения населения объектами социального назначения;
- Письмо от Комитета образования, культуры, спорта и работы с молодежью №обр-01-29-326/17 от 11.05.2017 о вместимости объектов социального назначения;
- Письмо от Комитета городского хозяйства Администрации города Костромы № КГХ01-13исх2261/17 от 05.05.2017 о рассмотрении обращения;
- Письмо от Управления строительства и капитального ремонта №12-239/17 от 25.04.2017 о направлении информации;
- Письмо от Управления имущественных и земельных отношений №005/2017 от 07.04.2017 о предоставлении информации;
- Письмо от Управления городского пассажирского транспорта №01-22исх-504/17 от 14.04.2017 об отсутствии предложений по изменению схем движения и объемов транспортного обслуживания городским пассажирским транспортом данного района;
- Письмо от Управления Государственной инспекции безопасности дорожного движения №9/-2810 от 27.04.2017 о рассмотрении обращения;
- Письмо от Филиала ПАО "МРСК Центра" - "Костромаэнерго" № МР1-КМ/7/2697 от 12.05.2017 о возможности технологического присоединения электроустановок к электрическим сетям филиала.
- Письмо от МКУ города Костромы "Дорожное хозяйство" №827 от 11.05.2017 об устройстве подъездов к территории проектируемого квартала;
- Письмо от МУП "Костромагорводоканал" №2/2965 от 16.05.17 о возможных точках подключения к сетям водопровода и канализации;
- Письмо от МУП "Костромагорводоканал" №9/2319 от 13.04.17 о местах расположения действующих существующих пожарных гидрантов на сетях водопровода в обозначенном районе;
- Письмо от АО "Газпром Газораспределение Кострома" №АТ-15/2238 от 29.06.2017 о подтверждении технической возможности подачи газа;
- Расчет тепла и топлива по объектам проектируемого квартала от ООО "Строй Стандарт";
- Письмо от МУП "Городские сети" №1972 от 18.05.2017 об отсутствии технической возможности подключения объектов капитального строительства в проектируемом квартале;
- Письмо от Касаткиной П.В. от 01.06.2017 об использовании земельного участка с кадастровым номером 44:27:040733:20.
- Иные исходные данные

## **2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.**

На проектируемой территории, расположенной в кадастровом квартале 44:27:040733 в районе улиц Гагарина, "Северной правды", Волжской, планируется размещение объектов местного значения:

- встроенный объект дошкольного образования;
- объекты физической культуры и массового спорта;

- встроенный объект розничной торговли;
- встроенные офисные помещения.

Объекты федерального и регионального значения отсутствуют.

### 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Проектом осуществляется формирование застройки территории в соответствии с функциональным зонированием генплана г. Костромы и видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки города Костромы для функциональных зон в границах проекта планировки.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы территория, в границах элемента планировочной структуры, на который выполнен проект планировки, расположена в зоне градостроительных преобразований в жилую зону.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы указанная территория расположена в зоне градостроительных преобразований в зону смешанной жилой застройки.

Проектом планировки территории предлагается разместить:

- дома малоэтажной, индивидуальной жилой застройки (1-3 этажа);
- дома малоэтажной жилой застройки (2-4 этажа)
- дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (5 этажей)
- дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки (6-12 этажей) с встроенными нежилыми помещениями;
- встроенные объекты детского дошкольного образования;
- встроенные объекты розничной торговли;
- встроенные нежилые помещения;
- открытые плоскостные физкультурно-оздоровительные сооружения объектов физической культуры и спорта.

Плотности и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), а также характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории, приведены в таблице 1.

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Современное состояние на 2017г.	Расчетный срок.
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории в красных линиях (границах участков) - всего	га	2,8302	2,863207

	<b>в том числе:</b>			
	- зон размещения малоэтажной, индивидуальной застройки (1-3 этажа)	га	0,0037	0,046063
	- зон размещения малоэтажной жилой застройки (2-4 этажа)	га	0,2967	0,3739
	- зон размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (5 этажей)	га	0,3715	0,3715
	- зон размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки (6-12 этажей)	га	-	1,251519
	- зон размещения объектов физической культуры и массового спорта	га	-	0,658819
	- зон садово-огородных участков	га	2,1583	0,142006
	- общего пользования	га	-	0,0194
1.2	Коэффициент застройки	%	-	0,22
1.3	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,78
1.4	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	га	-	-
	- земли субъектов Российской Федерации	га	-	-
	- земли муниципальной собственности	га	-	-
	- земли частной собственности	га	2,8302	2,843807
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел	-	631
2.2	Плотность населения	чел/га	-	220
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь жилых домов	м <sup>2</sup>	-	22230
3.2	Общая площадь жилищной обеспеченности	м <sup>2</sup>	-	18930
3.3	Средняя этажность застройки	эт	-	6
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	-	-	-
3.5	Убыль жилищного фонда - всего	-	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего			22230
	<b>в том числе:</b>			
	- малоэтажное	м <sup>2</sup>	-	2510
	- среднеэтажное	м <sup>2</sup>	-	5200
	- многоэтажное	м <sup>2</sup>	-	14520
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
<b>Учреждения образования:</b>				
4.1	Детские дошкольные учреждения (50 мест на 1000 человек), радиус обслуживания 300м	мест	-	32
4.2	Объекты общего среднего образования (75 мест на 1000 человек), радиус обслуживания 500 м; объекты дополнительного образования (41 место на 1000 человек)	мест	-	47
4.3	Внешкольные учреждения (10% от общего числа школьников)	учащиеся	-	5

<b>Учреждения здравоохранения и социального обеспечения:</b>				
4.9	Амбулаторно-поликлинические учреждения (22 посещения в смену на 1000 человек), радиус обслуживания 1000м.	посещ. в смену	-	14
4.10	Станция (подстанция) скорой помощи (0,1 автомобиль на 1000 жителей)	автомобиль	-	1
4.11	Аптеки (4 объекта на 1000 человек), радиус обслуживания 500м.	объектов	-	3
<b>Учреждения культуры и искусства:</b>				
4.12	Помещения досуга и любительской деятельности, (50 м <sup>2</sup> на 1000 человек), радиус обслуживания 750м.	м <sup>2</sup>	-	32
4.13	Танцевальные залы (6 мест на 1000 человек)	мест	-	4
4.14	Клубы (80 мест на 1000 человек)	мест	-	51
4.15	Кинотеатры (25-35 мест на 1000 человек)	мест	-	16-22
4.16	Театры (5-8 мест на 1000 человек)	мест	-	3-5
4.17	Концертные залы (3,5-5 мест на 1000 человек)	мест	-	3
4.18	Лектории (2 места на 1000 человек)	мест	-	2
4.19	Видеозалы, залы аттракционов (3 м <sup>2</sup> общей площади на 1000 человек)	м <sup>2</sup>	-	2
<b>Физкультурно-спортивные сооружения:</b>				
4.20	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий (70-80 м <sup>2</sup> на 1000 человек), радиус обслуживания 500м.	м <sup>2</sup>	-	44-51
4.21	Спортивные залы общего пользования (60-80 м <sup>2</sup> площади пола на 1000 человек)	м <sup>2</sup>	-	38-51
4.22	Детско-юношеские спортивные школы (20 мест на 1000 человек)	мест	-	13
4.23	Бассейны крытые и открытые общего пользования (20-25 м <sup>2</sup> площади зеркала воды на 1000 человек)	м <sup>2</sup>	-	13-16
<b>Торговля и общественное питание:</b>				
4.24	Объекты торговли и общественного питания - 200-300 м <sup>2</sup> торговой площади (площади обслуживания) на 1000 человек, радиус обслуживания при застройке многоэтажной - 500м, малоэтажной – 800м.	м <sup>2</sup>	-	126-190
4.25	Предприятия бытового обслуживания населения. (5 объектов на 1000 человек), радиус обслуживания при застройке многоэтажной - 500м, малоэтажной – 800м.	объектов	-	3
<b>Административно-деловые и хозяйственные учреждения:</b>				
4.26	Жилищно-эксплуатационные организации (1 объект на микрорайон до 20 тыс. человек)	объектов	-	1
4.27	Отделение связи и филиалы банков, радиус обслуживания 500м		-	1
4.28	Районный (городской) суд (1 судья на 30 тыс жителей)	1 судья	-	-



4.29	Юридические консультации (1 юрист на 10 тыс. жителей)	1 юрист, адвокат	-	1
4.30	Нотариальная контора (1 нотариус на 30 тыс. жителей)	1 нотариус	-	-
4.31	Опорный пункт охраны порядка, (10 м <sup>2</sup> нормируемой площади на 1000 человек), радиус обслуживания 750 м.	м <sup>2</sup>	-	7
4.32	Общественные туалеты, (1 прибор на 1000 жителей)	прибор	-	1
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего		-	0,500
	<b>в том числе:</b>			
	- магистральные дороги		-	-
	<b>из них:</b>			
	- скоростного движения		-	-
	- регулируемого движения		-	-
	- магистральные улицы:		-	-
	<b>из них:</b>			
	- общегородского значения:		-	-
	- непрерывного движения		-	-
	- регулируемого движения		0,270	0,270
	- районного значения		0,105	0,105
	- улицы и проезды местного значения		0,125	0,125
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		0,270	0,270
	<b>в том числе:</b>			
	- трамвай		-	-
	- троллейбус		-	-
	- автобус		0,270	0,270
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	<b>в том числе:</b>			
	- постоянного хранения		-	-
	- временного хранения (временные (гостевые) стоянки (парковки) автомобилей)		-	206
	<b>в том числе:</b>			
	- на дворовых территориях			179
	- у зданий общественного назначения			27
<b>6</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
6.1	Теплоснабжение	Гкал/час	-	-
6.2	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	-	826,13
6.3	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	-	182
6.4	Водоотведение	м <sup>3</sup> /сут	-	182
6.5	Электроснабжение	кВт	-	600

6.6	Количество твердых бытовых отходов		-	-
	в том числе утилизируемых		-	-

#### **4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

Сроки реализации проекта:

Срок реализации проекта составляет 6 лет, из них:

Проект поделен на 3 очереди строительства:

1-я очередь строительства - 11 881,8 м<sup>2</sup> ограничена улицей "Северной Правды", улицей Гагарина, зоной размещения объектов физической культуры и массового спорта, северо-западной границей проектируемого квартала. Территория включает в себя: строящийся пятиэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, проектируемые пятиэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и трехэтажный жилой дом. Срок строительства 2 года.

2-я очередь строительства - 8 348,14 м<sup>2</sup> ограничена улицей "Северной Правды", улицей Волжская, зоной размещения объектов физической культуры и массового спорта, юго-западной границей проектируемого квартала. Территория включает в себя: проектируемые семиэтажный многоквартирный жилой дом с встроенным детским садом и семиэтажный многоквартирный жилой дом с встроенным магазином. Срок строительства 3 года.

3-я очередь строительства - 8 245,39 м<sup>2</sup> ограничена улицей "Северной Правды", территориями первой и второй очередей строительства. Территория включает в себя: зону размещения объектов физической культуры и массового спорта. Срок строительства 1 год.