

## Состав проекта

Том 1, часть 1 – Основная часть проекта планировки территории. Положение в текстовой форме.

Том 1, часть 2 – Основная часть проекта планировки территории. Чертежи.

Том 2, часть 1 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.

Том 2, часть 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Чертежи.

Разработал	Подлужная			-18 ОПЗ			
ГАП	Подлужная						
ГИП	Веселов						
				Положения в текстовой форме	Стадия	Листов	Листов
					П		

## Основные положения проекта планировки территории.

Состав основной части проекта планировки территории, подлежащей утверждению:

Графические материалы.

1. Ведомость чертежей.
2. Чертеж планировки территории. М 1:1000;

Положения в текстовой форме.

### Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Исходные данные;
2. Анализ существующего использования планируемой территории;
3. Положения о характеристиках планируемого развития территории;
  - 3.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом);
  - 3.2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения;
  - 3.3. Положения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
  - 3.4. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
  - 3.5. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
4. Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

### Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории.

1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых 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.

## Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

### 1. Исходные данные

Проект планировки территории, ограниченной улицей местного значения от улицы Заречной до улицы Запрудня, улицей Запрудня, урезом воды реки Кострома (далее - проект планировки). разрабатывается на основании:

- постановления Администрации города Костромы № 938 от 16 мая 2018 года № «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей местного значения от улицы Заречной до улицы Запрудня, улицей Запрудня, урезом воды реки Кострома;

- 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;
- 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 27.04.2017 №54);

- Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (в редакции, актуальной с 16 февраля 2018г. с изменениями и дополнениями, внесенными в текст, согласно приказу Минэкономразвития от 01.09.2014 г. № 540 (ред. от 06.10.2017);

- 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, от 9 февраля 2018 года № 21);

- письмо Инспекции по Охране объектов культурного наследия Костромской области от 19.12.2017г. № 01-23/2502;

- справки о резервных мощностях инженерных сетей от АО “Костромская верфь”.

При разработке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки 1:500, представленной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы.

## 2. Анализ существующего использования планируемой территории

Проект планировки территории, ограниченной улицей местного значения от улицы Заречной до улицы Запрудня, улицей Запрудня, урезом воды реки Кострома разрабатывается на основании градостроительного задания на разработку проекта планировки.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы планируемая территория расположена в нескольких функциональных зонах:

- многофункциональная зона (Д-1);
- зона градостроительных преобразований в жилые зоны (ГП-1);
- зона градостроительных преобразований в общественно-деловые зоны (ГП-2);
- зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1);
- зона набережных (Р-2);
- зона с особыми условиями использования территории в границах объектов культурного наследия:
- граница зон охраны исторической части города Костромы;
- граница объектов археологического наследия.

Границами проекта планировки территории являются:

- с севера и запада – улица местного значения;
- с востока – улица Запрудня.
- с юга – река Кострома

Проект планировки охватывает территорию площадью – 32,8 га.

Большая часть территории не застроена. В восточной части расположены, преимущественно, объекты производственного назначения, основная часть которых принадлежит АО «Костромская верфь». Кроме того, на участке расположены объекты складского назначения, гаражи и предприятие розничной торговли. В настоящее время на данной территории жилая застройка не располагается.

Согласно Правил землепользования и застройки города Костромы территория имеет ряд ограничений по использованию. В границах проектируемой территории расположены:

- зона подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров (35 % территории);
- зона катастрофического затопления (100 % территории);
- водоохранная зона реки Волга – 200 метров (83 % территории);
- прибрежная защитная полоса - 200 метров (61 % территории)
- береговая полоса реки Волга – 20 метров (11 % территории).

Проектируемая территория располагается в границах исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г.Кострома» (Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Согласно информации, предоставленной Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области, планируемая территория частично входит в зону охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденному постановлением главы администрации Костромской области от 19.12.1997 №837. На территории расположены объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации:

- здание духовной семинарии (церковно-приходская школа), кон. XVIII – XIX в.;  
-участок культурного слоя на территории и вблизи церкви Спаса на Запрудне, XIII-XVII вв.

Зоны охраны объектов культурного наследия не утверждены. Выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия на территории, отсутствуют. На территорию не распространяются защитные зоны от объектов культурного наследия.

Виды разрешенного использования земельных участков на территории в границах зон охраны памятников истории и культуры г. Костромы указаны в статьях 69, 70 ПЗЗ г. Костромы и включаются в проект планировки территории с учетом функционального зонирования Генерального плана г. Костромы.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

В границах проекта планировки территории расположен объект производственного назначения АО «Костромская верфь». Размеры санитарно-защитной зоны существующего промышленного объекта установлены согласно «Проекта обоснования размеров расчетной (предварительной) санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для АО «Костромская верфь», на которой получено экспертное заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Костромской области» № 72 К-П от 26.04.2018. Выдано Решение об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитной зоны № 614801 от 13.08.2018, выданное Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Согласно заключения, граница расчетной санитарно-защитной зоны проходит:

- в северном направлении – по границе промплощадки;
- в северо-восточном направлении – по границе промплощадки;
- в восточном направлении – по правой стороне ул. Запрудня на расстоянии 20 метров от границы промплощадки;
- в юго-восточном направлении – на расстоянии 20 метров от границы промплощадки;
- в южном направлении – по границе жилой зоны, расположенной на левом берегу р. Кострома, на расстоянии 76 метров от границы промплощадки;
- в юго-западном направлении – на расстоянии 12 метров от границы промплощадки;
- в западном направлении – на расстоянии 12 метров от границы промплощадки;
- в северо-западном направлении – на расстоянии 12 метров от границы промплощадки;

В границах расчетной (предварительной) СЗЗ жилых зданий и других нормируемых объектов нет.

Планировочная система застраиваемой территории обусловлена:

-16 ОПЗ.	Лист
	5

- конфигурацией земельного участка производственного предприятия и рельефом техногенного характера (отметки поверхности земли на участке изменяются от 83,5 до 76,7);

- существующей жилой застройкой на смежных земельных участках;
- существующими транспортными связями.

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/м<sup>2</sup>;
- нормативный скоростной напор ветра для I района – 23 кгс/м<sup>2</sup>;
- коэффициенты перегрузки и динамичности приняты по СНИП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия».

**Существующее использование территории.** Таблица №1

№ п/п	Наименование территории	Площадь, га	Соотношение площади, %
1.	Всего в границах проекта планировки	32,8	100
2.	Земли, гос. собственность на которые разграничена,	26,6	81,1
3.	Земли, гос. собственность на которые не разграничена,	6,2	18,9

### **3. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

Планировочное решение проекта планировки территории направлено на сокращение площадей промышленного предприятия с сохранением действующего производственного предприятия АО «Костромская верфь», путем формирования по периметру зоны общественно- делового назначения, которая отделяет планируемую и существующую жилые застройки с учетом установленной санитарно-защитной зоны. Благоустройство зоны набережных и зоны зеленых насаждений общего пользования.

Проектом планировки предусматриваются:

1. Формирование транспортной системы квартала, предусматривающую строительство улицы местного значения, проездов, а также реконструкцию существующей проезжей части дамбы;
2. Зонирование территории;
3. Развитие жилой застройки;
4. Формирование системы социально-бытового обслуживания жилой застройки;
5. Формирование системы инженерного обеспечения проектируемой территории;
5. Формирование новых границ земельных участков и определение видов разрешенного использования образованных земельных участков;
6. Формирование красных линий.

В зоне градостроительного преобразования ГП-1 предлагается разместить следующие территориальные зоны:

- многофункциональную зону;
- зону малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- зону объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- территории общего пользования.

В зоне градостроительного преобразования ГП-2 предлагается разместить

- многофункциональную зону;
- зону промышленных и коммунально-складских объектов;
- территории общего пользования.

Земельные участки, расположенные по периметру производственной зоны, имеющие видом разрешенного использования - для эксплуатации объекта промышленного назначения, изменяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы на вид использования территориальной зоны Д-1 многофункциональная зона. Режимы использования не должны противоречить СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

### 3.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Планировочное решение территории направлено на создание благоприятной среды для проживания населения, обеспечения условий для отдыха и спорта.

На планируемой территории предусматривается строительство 4-этажных многоквартирных жилых домов.

Объем нового жилищного строительства составит 15 600 м<sup>2</sup> с учетом обеспеченности населения зелеными насаждениями, благоустроенными дворами с детскими игровыми площадками, площадками для занятий физкультурой, хозяйственными площадками, а также, парковочными местами.

Проектная численность населения жилых зон 520 человек. В проектируемых жилых домах площадь жилищной обеспеченности принята равной 30 м<sup>2</sup>/чел.

Коэффициент застройки – 0,13.

Коэффициент плотности застройки – 0,25.

Плотность застройки – 3,2 тыс.м<sup>2</sup>/га

#### Технико-экономические показатели

Таблица №2

№ п/п	Наименование территории	Ед. изм.	Количество
1.	Всего в границах проекта планировки	га	32,8
Жилая застройка			
2.	Площадь застройки жилых зданий	м <sup>2</sup>	6 000
3.	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	15 600
4.	Количество жителей	чел.	520
5.	Норма обеспеченности жильем	м <sup>2</sup> /чел.	30
6.	Этажность	этажей	4
Общественно-деловая застройка			
7.	Площадь застройки общественных зданий	м <sup>2</sup>	10 040
	в том числе существующих	м <sup>2</sup>	3 870

8.	Этажность	этажей	2-3
Производственная застройка			
9.	Площадь застройки производственных зданий	м <sup>2</sup>	25130
	в том числе существующих	м <sup>2</sup>	12 240
10.	Этажность	этажей	1-2

### **3.2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.**

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства сформированы, объектами производственного и складского назначения, объектами общественно-делового, социального назначения и жилой застройкой.

Предельные параметры объектов капитального строительства необходимо определить на стадии рабочего проектирования, в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Костромы в соответствии с параметрами использования характерных для общественно-деловой зоны Д-1, зоны набережных Р-2, зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2, зоны промышленных и коммунально-складских объектов.

### **3.3. Положения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Ресурсоснабжающими организациями предоставлена информация о возможности подключения территории к источникам инженерного обеспечения:

МУП «Костромагорводоканал» письмо № 2/898 от 29.02.2016;

АО «Газпром газораспределение Кострома» письмо № АТ -15/951 от 29.03.2016;

ПАО «МРСК Центра» - «Костромаэнерго» письмо № МРСК-КТ/7/962 от 19.02.2016;

МКУ «Дорожное хозяйство» письмо № 3269 от 25.12.2018.

Подключение проектируемого квартала предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения.

Источников инженерного обеспечения, согласно справки об объемах потребляемых ресурсов предприятия, достаточно для обеспечения всех подключаемых объектов капитального строительства на территории промпредприятия АО «Костромская верфь».

Теплоснабжение многоквартирных жилых домов от индивидуальных газовых двухконтурных котлов, установленных в каждой квартире: один контур для обеспечения горячего водоснабжения, другой – для системы отопления. Система отопления в квартирах двухтрубная, проложенная либо в полу, либо в плинтусах в зависимости от планировки.

Для общественных зданий предусмотрено отопление от пристроенных, встроенных или крышных блочных котельных, работающих на газе. В качестве аварийного топлива предусматривается дизельное топливо.

-16 ОПЗ.	Лист
	8



Существующие инженерные сети, попадающие в зону нового строительства, подлежат демонтажу и перекладке. Объем демонтируемых сетей определяется на стадии рабочего проектирования.

### **3.4. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Согласно Генеральному плану города Костромы, на проектируемой территории не размещаются и не планируются к размещению магистральные улицы.

Развитие улично-дорожной сети на данной территории предусматривает реконструкцию улицы местного значения и улицу Запрудня, строительство улицы в жилой застройке, проездов и пешеходных дорожек. Реконструкция улицы местного значения включает устройство тротуаров и оборудование вблизи дома №11 по улице Запрудня, а также в районе дамбы по четной и нечетной стороне участка улично-дорожной сети от улицы Запрудня до улицы Заречная четырех остановочных пунктов, с павильонами и заездными карманами. Реконструкция улицы Запрудня предусматривает устройство тротуара по левой стороне улицы и оборудование разворотной площадки 15 x 15 м. Проектируемая улица проходит по периметру жилой застройки и имеет два въезда/выезда на существующую улицу местного значения. Движение по улице двустороннее, проезжая часть двухполосная, шириной 6 м с устройством тротуаров шириной 1,5м. Ширина улицы в красных линиях 15 – 16,5 м.

Транспортное обслуживание внутри квартала предусмотрено с проездов с шириной проезжей части 3,5-6 м, запроектированных таким образом, чтобы обеспечить изоляцию зон отдыха, детских площадок и других пешеходных зон от путей движения транспорта.

#### **Общественный транспорт.**

В рассматриваемом районе не предусмотрено изменения видов общественного транспорта и их маршрутов. Для обеспечения комфортных условий пользования общественным транспортом необходимо выполнить благоустройство и оборудовать места остановок крытыми остановочными павильонами.

#### **Автомобильные стоянки и гаражи**

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

Для постоянного и временного хранения автомобилей в соответствии с требованием СП и Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы определён расчётный парк легковых автомобилей, зарезервирована территория на 786 машиномест.

Для объектов промышленного назначения размещение парковок предусмотрено на существующих и планируемых парковочных местах в границах участка промпредприятия. Учитывая, что планируемое количество рабочих мест при модернизации производства составит 350 человек, на промышленной территории предусмотрено размещение 105 машиномест.

Расчет ёмкости стоянок автомобилей выполнен в соответствии с уровнем автомобилизации (1 машино-место на 90 м.кв. общей площади многоквартирного жилого дома).

### Сводные показатели обеспеченности территории парковками автомобилей

Таблица №3

Расположение машиномест в квартале	Ед. изм.	Количество
Всего машиномест – 786		
- для жилых зданий	шт.	226
- для общественных зданий		265
-для производственных зданий		105
- на территориях общего пользования,		190
в том числе для объекта дошкольного образования с начальной школой на 100 мест		10

\* Расчет парковочных мест должен уточняться на стадии рабочего проектирования объектов в соответствии с нормами, действующими на период разработки проектной и рабочей документации.

### Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

Таблица №4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Состояние на расч. срок
1	Протяженность улично-дорожной сети	км	1,70	9,4
2	Улицы местного значения	км	1,70	2,5
3	Проезды основные	км	-	0,3
4	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта (автобус)	км	1,36	1,36

**3.5. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

В соответствии местными нормативами градостроительного проектирования для проектируемой жилой застройки требуется 25 мест в дошкольных детских образовательных учреждениях. Обеспеченность объектами дошкольного образования решается проектируемым детским садом с начальной школой на 100 мест.

В соответствии местными нормативами градостроительного проектирования для проектируемой жилой застройки требуется 38 мест в общеобразовательных учреждениях. Обеспеченность объектами начального и среднего образования решается существующей средней общеобразовательной школой №1 располагающейся на улице Боровой, 2 в радиусе 1 км на, что превышает нормативный показатель доступности,

однако, в виду сравнительно небольшого количества жителей строительство полно-комплектной школы не целесообразно.

Обеспеченность объектами повседневного обслуживания населения предусмотрена размещением их площадей во встроенно-пристроенных помещениях и в отдельно стоящих проектируемых зданиях. Виды разрешенного использования встроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и /или классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Обеспеченность объектами физической культуры и спорта решается размещением закрытого спортивно-оздоровительного центра.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются действующими Правилами землепользования и застройки города Костромы в соответствии с параметрами использования характерных для общественно-деловой зоны Д-1. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в санитарно-защитной зоне производственных объектов, определяются в соответствии с режимами территории санитарно-защитной зоны (Сан-Пин 2.2.1/2.1.1.1200-03, пункт 5.3).

В соответствии с Генеральным планом на рассматриваемой территории расположена зона зеленых насаждений общего пользования. В настоящее время эта территория не благоустроена, частично заболочена. Проектом предусмотрено благоустройство парковой зоны с размещением пешеходных дорожек, спортивных площадок, мест отдыха и огражденных площадок для выгула собак.

#### **4. Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.**

В соответствии с Генеральным планом города Костромы на проектируемой территории объекты федерального, регионального и местного значения не расположены и не предусмотрены к размещению, однако, с учетом расчетных показателей обеспечения жилой застройки учреждениями обслуживания, проектом планировки предусмотрено размещение на проектируемой территории следующих объектов:

- детский сад с начальной школой на 100 мест;
- спортивный зал.

### **Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории.**

**1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых 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.**

-16 ОПЗ.	Лист
	11

Первый этап строительства:

- строительство нового проезда с сетями дождевой канализации и очистными сооружениями;
- строительство многоквартирных жилых домов (поз. №№ 1,2,3,4,6, согласно варианта планировочных решений);
- реконструкция производственных объектов на территории АО «Костромская верфь».

Срок реализации первого этапа – 5 лет.

Второй этап строительства:

- строительство многоквартирных жилых домов (поз. №№ 5,7,8,9, согласно варианта планировочных решений);
- строительство детского сада с начальной школой (поз. №10, согласно варианта планировочных решений);
- строительство магазина (поз. №13, согласно варианта планировочных решений).

Срок реализации второго этапа – 5 лет.

Третий этап строительства:

- строительство спортивного зала (поз. №11, согласно варианта планировочных решений);
- строительство объектов общественного назначения (поз. №№ 14,15,16,17, согласно варианта планировочных решений);
- строительство гостиницы (поз. №12, согласно варианта планировочных решений).

Срок реализации второго этапа – 5 лет.

На каждом этапе возведения жилой застройки, в соответствии с рабочей документацией, будет осуществляться прокладка сетей инженерного обеспечения.