

Авторский коллектив ООО "КФК Проект"

Главный инженер проекта

Целищев А.П.

Главный архитектор проекта

Якимов В.В.

Ведущий архитектор

Шошин И.А.

Архитектор

Румянова Л.Е.

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.
- **том 3**– проект межевания
- часть 1 материалы в графической форме (Чертеж межевания территории)
- часть 2 текстовая часть.

*Состав тома 3, часть 1**Чертежи проекта планировки:*

1. Чертеж межевания территории

*Состав тома 3, часть 2.**Текстовая часть.**Материалы:*

1. Общая часть.3
2. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города Костромы.....3
3. Современное использование территории проектирования.4
4. Планировочное решение4

1. Общая часть.

Проект планировки территории, ограниченной шоссе Волгореченским, улицами Магистральной, Олега Юрасова, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:410, юго-западной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:408, юго-восточными, восточными и северо-восточными границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:21, улицами Магистральной, Радиозаводской, северо-западной и северо-восточной границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:080608:4, границей города Костромы выполнена по заказу Администрации города Костромы.

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;
- Законом Костромской области от 28 апреля 2007 года №141-4-ЗКО «О проектах планировки территорий Костромской области»;

- Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы 27.07.2010 года № 112; Решение Думы города №247 от 18 декабря 2014 по генплану.

- Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62; Решение Думы города №248 от 18 декабря 2014 по ПЗЗ.

- Постановлением главы города Костромы от 2 июля 2007 года №1535 «Об утверждении порядка подготовки документации по планировке территории города Костромы»;

- СП 2.07.01-89* «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 №1368 от 10 июня 2015 года «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Волгореченским, улицами Магистральной, Олега Юрасова, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:410, юго-западной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:408, юго-восточными, восточными и северо-восточными границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:21, улицами Магистральной, Радиозаводской, северо-западной и северо-восточной границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:080608:4, границей города Костромы».

2. Размещение территории проекта планировки в планировочной структуре города Костромы.

Территория, ограниченная шоссе Волгореченским, улицами Магистральной, Олега Юрасова, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:410, юго-западной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:408, юго-восточными, восточными и северо-восточными границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:21, улицами Магистральной, Радиозаводской, северо-западной и северо-восточной границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:080608:4, границей города Костромы, расположена в южной части Заволжского района г. Костромы на въезде в город со стороны г. Москвы и г. Иваново на землях населенных пунктов.

Примерное расстояние территории проектирования до основных структурообразующих элементов города:

- до центра города 6,6 км
- до железнодорожного пассажирского вокзала 6,7 км
- до автовокзала 7,5 км.

3. Современное использование территории проектирования.

Проект планировки охватывает территорию площадью 156,7 га.

Существующей жилой застройки в границах проекта планировки нет. Территория практически свободна от застройки.

На территории выделены земельные участки:

земельные участки градостроительного освоения; для эксплуатации объектов промышленного назначения; для эксплуатации гаражных боксов; для нужд железнодорожного транспорта; для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов; для строительства рынка по продаже сельскохозяйственной продукции; для эксплуатации ПС Южная и для эксплуатации стационарной автозаправочной станции, для строительства дилерского центра по продаже автомобилей, для благоустройства территории, организации проезда и парковки автомобилей без права возведения объектов недвижимого имущества, строений и установки ограждений для организации работ по проектированию территориальных схем инженерных и транспортных инфраструктур.

Зеленые насаждения на участке представлены дикорастущими деревцами и кустарником. В восточной части территории между полосой отвода железной дороги, существующей жилой застройкой и коридором ЛЭП остались насаждения бывшего плодопитомника.

Рельеф участка сильно изменен деятельностью человека: имеет котлованы после выемки грунта. Рельеф участка достаточно активный с перепадом отметок по направлению с юго-запада к северо-востоку 23м.

Краткая климатическая характеристика:

- климатический район для строительства – II В;
- средняя температура наиболее холодной пятидневки –32 о С;
- нормативное значение снегового покрова 268 кг/м²;
- нормативный напор ветра – 17 кг/м²

3. Планировочное решение.

Проектом осуществляется формирование застройки территории в соответствии с генпланом г. Костромы и видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки г. Костромы для функциональных зон в границах проекта планировки. То есть территория должна застраиваться малоэтажными, среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами, а также встроенно-пристроенными помещениями и отдельно стоящими объектами общественно-социального назначения и обслуживания населения согласно действующим нормам.

В соответствии с Генпланом г. Костромы проектом предусмотрена реконструкция улиц общегородского значения Магистральной и Радиозаводской, а также формирование сети улиц общегородского, районного и местного значения, согласно заданным направлениям.

Генеральным планом г. Костромы, на вышеуказанной территории установлены следующие функциональные зоны:

1) Жилые зоны:

-дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки (5-12 этажей), в условно разрешенных видах дома многоэтажной жилой застройки, кол-во этажей 13-17 эт.;

-дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (3-5 этажей), в условно разрешенных видах дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки предельное количество этажей – 9;

-дома малоэтажной жилой застройки количество этажей до 4-х этажей;

2) Многофункциональная зона;

3) Промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов V класса опасности;

4) Зона размещения объектов здравоохранения.

5) Зона объектов железнодорожного транспорта.

6.) Зона объектов транспортной инфраструктуры.

7.) Природно-рекреационные зоны (зона зеленых насаждений общего пользования).

Правилами землепользования и застройки г. Костромы на вышеуказанной территории установлены следующие территориальные зоны:

ГО – зона градостроительного освоения;

Д1 – многофункциональная зона;

П 4 – промышленные и коммунально-складские зоны;

ТЖ – зона объектов железнодорожного транспорта;

Т- зона объектов транспортной инфраструктуры

Р-1 – Зона зеленых насаждений общего пользования

В соответствии с генеральным планом г. Костромы проектом предусмотрено размещение объектов здравоохранения регионального значения:

- Поликлиника;*
- Областной противотуберкулезный диспансер СаНПиН 2.1.3.2630–10 санитарный разрыв до жилой застройки 100 м*

В западной части территории предлагается разместить объекты общественно-делового назначения: многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, рыночный комплекс;

Сооружения для хранения транспортных средств предлагается разместить:

- подземные автостоянки – на территории размещаемого рыночного комплекса;*
- многоуровневые автостоянки – вдоль железной дороги Кострома–Москва (не на земельных участках для нужд железнодорожного транспорта); на промышленной и коммунально-складской зоне Вкласса опасности, и в зоне среднеэтажной жилой застройки на участке пересечения газопровода высокого давления с проектируемой магистральной улицей районного значения.*

Рядом с существующей АЗС в северо-западной части территории – предлагается выделить территорию для размещения сооружений для обслуживания транспортных средств (АЗС,)

В соответствии с генеральным планом г. Костромы на существующей территории производственного объекта ОАО «Тюменский завод медицинского оборудования и инструментов» установлена функциональная зона–зона многоэтажной жилой застройки.

Объем нового жилищного строительства составляет 2928170,7 м³ при возможности достижения нормативных показателей 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 10800 человек. В проектируемых жилых домах площадь жилищной обеспеченности принята равной 30 м²/чел.

Планировочное решение направлено на создание максимального удобных условий проживания. Здания, выходящие на магистральные улицы, исполняют роль экранов для внутриквартальных территорий.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

Установление границ земельных участков под планируемое строительство.

В результате процесса межевания могут быть образованы:

- земельные участки под объектами недвижимости;*
- участки (территории) занятые улицами и проездами общего пользования;*
- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;*
- участки территории зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;*
- участки, предназначенные для перспективной застройки.*

Разделение территории земельного участка производится на основании Схемы планировочной организации земельного участка.

При формировании учитываются основные планировочные характеристики земельных участков объектов землепользования, местоположение земельного участка в микрорайоне относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы.

Возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами, структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Площади земельных участков вынесенных в натуру могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

Разработаны линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Данные линии необходимы для регулирования застройки и сформированы с учетом охранных зон инженерной инфраструктуры, а так же учитывая параметры, разработанные в проекте планировки.