

# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

1 июля 2016 года

№ 1770

**Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трасы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории "Роща в карьере по ул. Ярославской", юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества "Березка-2", улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30**

В соответствии со статьями 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Костромской области от 28 апреля 2007 года № 141-4-ЗКО «О проектах планировки территорий Костромской области», Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 21 февраля 2006 года № 16, учитывая протокол публичных слушаний по проекту планировки территории от 12 апреля 2016 года, заключение (итоговый документ) публичных слушаний, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трасы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории "Роща в карьере по ул. Ярославской", юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества "Березка-2", улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30, в форме проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории.

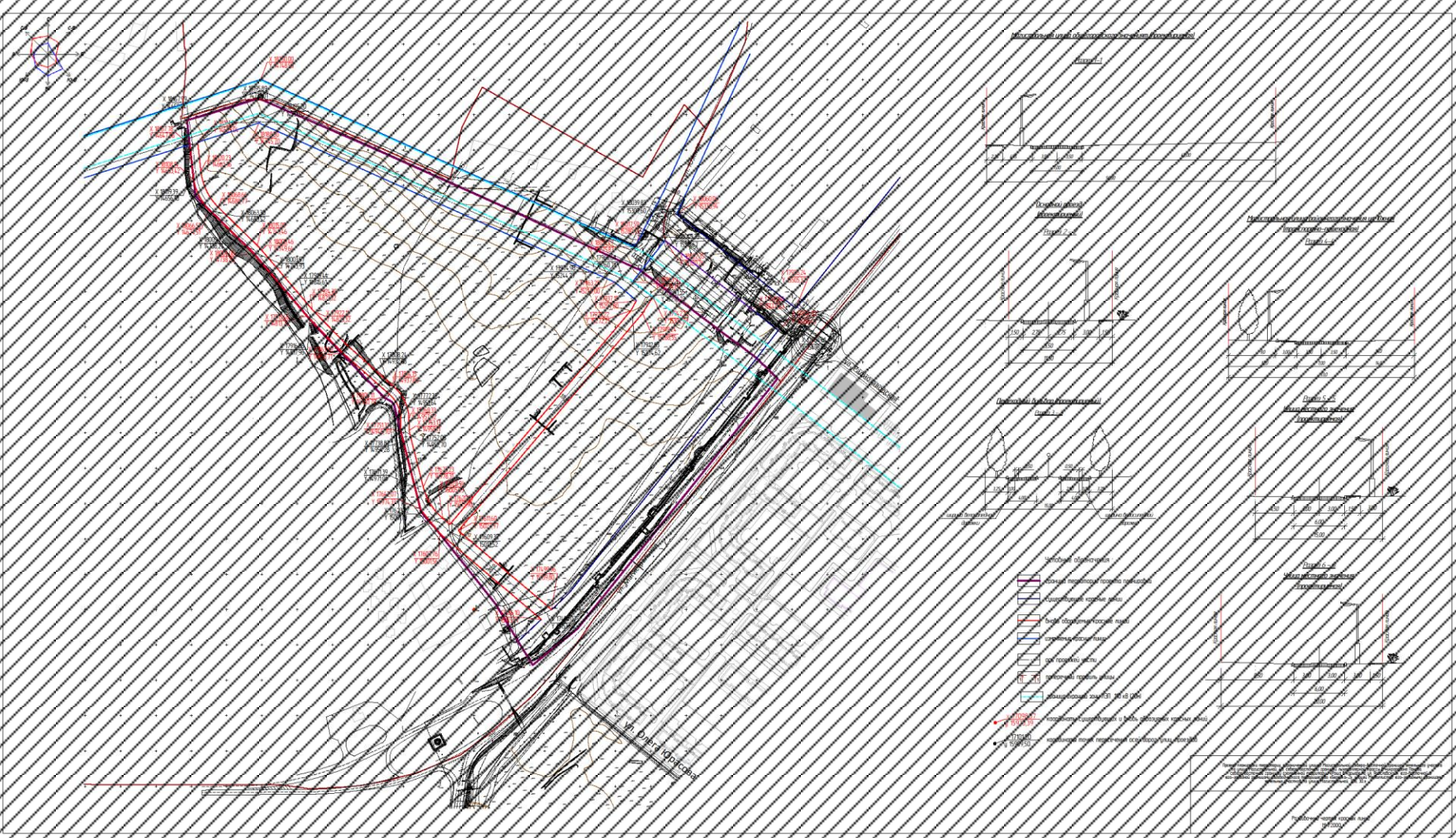
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в течение семи дней со дня его принятия и размещению на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Администрации города Костромы

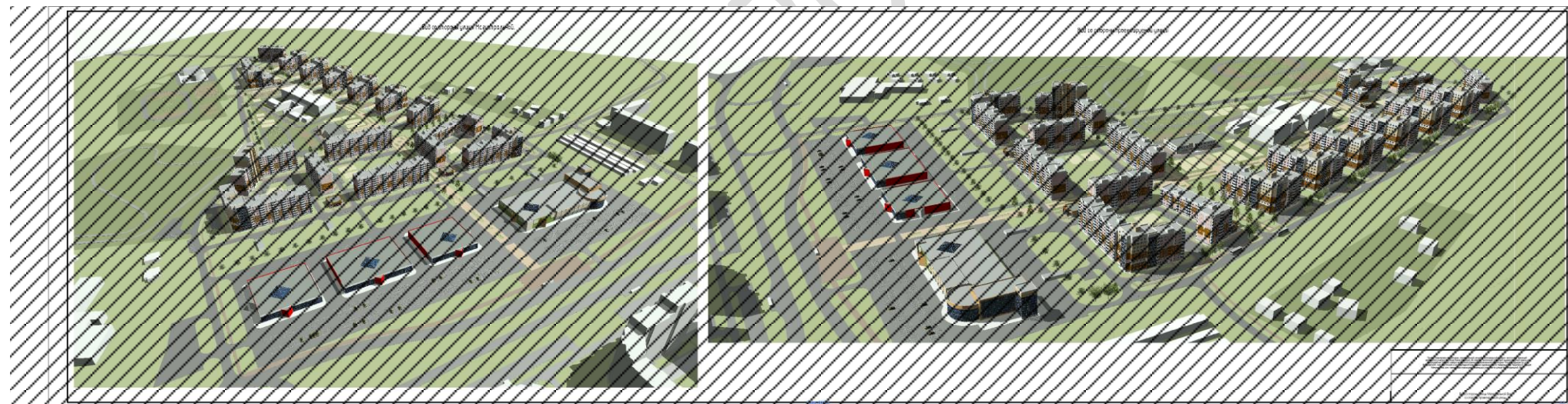
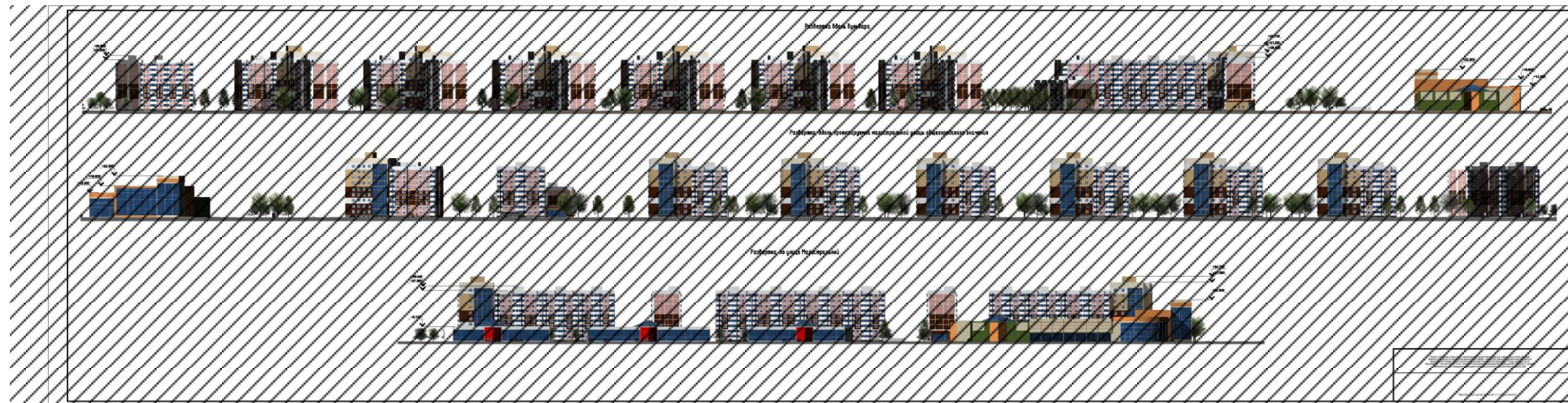
В. В. Емец













---

**Авторский коллектив ООО "КФК Проект"**

*Главный инженер проекта*

*Целищев А.П.*

*Главный архитектор проекта*

*Вершинин М.А.*

*Ведущий архитектор*

*Шошин И.А.*

*Архитектор*

*Вершинин М.А.*



## 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.	Общие	положения,	исходные	данные
.....3				
2.	Анализ	существующего		использования
	территории.....	4		
3.	.	Проектные		решения.
.....5				
4.		Чертеж		межевания
	территории.....			11

## 1. Общие положения, исходные данные.

Проект межевания территории разработан на планировку территории, ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30. выполнена по заказу ООО "АгроПромышленная Компания".

Планировочная документация на территорию разрабатывается на основании:

- постановления Администрации города Костромы № 1060 от 13 мая 2015 года.
- задания на проектирование (градостроительного задания) утвержденного ООО «АгроПромышленная Компания» и согласованного с Управлением архитектуры и градостроительства.

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября № 136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 года №540.

Исходные данные для разработки проекта межевания квартала:

- «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.

При разработке проекта межевания территории использованы материалы топографической съемки М 1:500.

При разработке проекта межевания территории использованы материалы топографической съемки М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к незастроенным и подлежащим застройке земельным участкам, расположенным в границах элемента планировочной структуры.

Проект межевания территории выполнен в местной системе координат. Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:080522.

Формирование земельных участков осуществляется из земельных участков, принадлежащих, юридическим лицам на иных видах прав, установленных законодательством РФ.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам, под размещение объектов жилого и нежилого назначения.

## 2. Анализ существующего использования территории

Территория, ограниченная улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30.» расположена в юго-западной части Заволжского района г. Костромы на въезде в город со стороны г. Ярославля (г. Москвы) и г. Иваново на землях населенных пунктов.

Примерное расстояние территории проектирования до основных структурообразующих элементов города:

- до центра города 6,0 км
- до железнодорожного пассажирского вокзала 6,1 км
- до автовокзала 6,9 км.

Проект межевания охватывает территорию площадью 29,1 га.

Границами проекта межевания является территория, ограниченная улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30

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

На территории выделены земельные участки: земельные участки градостроительного освоения; для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов.

Зеленые насаждения на участке представлены дикорастущими деревьями и кустарником.

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 11 м.

Краткая климатическая характеристика:

- климатический район для строительства - II В;
- средняя температура наиболее холодной пятидневки -32 о С;
- нормативное значение снегового покрова 268 кг/м<sup>2</sup>;
- нормативный напор ветра - 17 кг/м<sup>2</sup>

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, расположенных в границах проекта межевания, их правовой статус и корректность установленных границ.

На рассматриваемой территории по данным государственного кадастра недвижимости учтено 5 земельных участков. Сведения об учтенных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица №1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, га
1	44:27:080522:136	Костромская Область, Костромской район, город Кострома	Для сельскохозяйственного производства	5,687
2	44:27:080522:315	Костромская Область, Костромской район, город Кострома	Для сельскохозяйственного производства	9,4624
3	44:27:080522:316	Костромская Область, Костромской район, город Кострома	Для сельскохозяйственного производства	3,2151
4	44:27:080522:317	Костромская Область, Костромской район, город Кострома	Для сельскохозяйственного производства	3,2434
5	44:27:080522:318	Костромская Область, Костромской район, город Кострома	Для сельскохозяйственного производства	5,3919

### 3. Проектные решения

Проектом межевания территории определены:

- площадь и границы земельных участков;
- площади и границы частей земельных участков, образованных в целях обеспечения доступа к объектам капитального строительства, расположенных в границах изменяемых, образуемых земельных участков;

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории сформировано 57 земельных участков, из них:

57 земельных участков – вновь образуемых, (З.У.1 – З.У.58)

Сведения о сформированных земельных участках представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый и /или/ условный номер земельного участка	Адрес (описание местоположения) земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Площадь земельного участка, га
1	2	3	2	5	6	7
1	ЗУ1	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Южная, 40	Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,694985
2	ЗУ2		Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,582575
3	ЗУ3	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Южная, 38	Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,423026
4	ЗУ4	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Южная, 34	Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,553242
5	ЗУ5	-	Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,589799
6	ЗУ6	-	Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,315252
7	ЗУ7	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Южная, 30	Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,627805
8	ЗУ8	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 20	Многоквартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,567157

9	ЗУ9	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,748505
10	ЗУ10	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 14	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,605547
11	ЗУ11	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 12	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,550444
12	ЗУ12	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 10	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,582398
13	У13	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 8	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,577465
14	ЗУ14	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 6	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,520593
15	ЗУ15	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 4	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,493424
16	ЗУ16	-	Многokвартирные жилые дома.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	0,351451
17	ЗУ17	-	Многokвартирные жилые дома. Объекты общественного назначения.	Многokэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	0,429866
18	ЗУ18	-	Школа	Образование и просвещение	3.5.1	2,486917
19	ЗУ19	-	Детский сад	Образование и просвещение	3.5.1	0,840722
20	ЗУ20	-Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 18	Магазин.	Предпринимательство	4.0	0,065545
21	ЗУ21	-	Административное здание	Предпринимательство	4.0	0,082755
22	ЗУ22	Российская Федерация, Костромская область,	Магазин	Предпринимательство	4.0	0,066128

		г. Кострома, улица Южная, 32				
23	ЗУ23	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Южная, 38	Магазин	Предпринимательство	4.0	0,084163
24	ЗУ24	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Магистральная, 34	Административно-офисный комплекс с торгово-выставочными помещениями	Предпринимательство	4.0	3,078554
25	ЗУ25	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Магистральная, 36	Дилерский центр по продаже автомобилей	Предпринимательство	4.0	1,416190
26	ЗУ26	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Магистральная, 36а	Дилерский центр по продаже автомобилей	Предпринимательство	4.0	1,39333
27	ЗУ27	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Магистральная, 38	Дилерский центр по продаже автомобилей	Предпринимательство	4.0	1,434812
28	ЗУ28	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Магистральная, 34, сооружение 1	Трансформаторная подстанция	Коммунальное обслуживание	3.1	0,0144
29	ЗУ29	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Магистральная, 38, сооружение 1.	Трансформаторная подстанция	Коммунальное обслуживание	3.1	0,0144
30	ЗУ30	Российская Федерация, Костромская область, г. Кострома, улица Южная, 30, сооружение 1.	Трансформаторная подстанция	Коммунальное обслуживание	3.1	0,0144
31	ЗУ31	-	Трансформаторная подстанция	Коммунальное обслуживание	3.1	0,0144
32	ЗУ32	- Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 12, сооружение 1	Трансформаторная подстанция	Коммунальное обслуживание	3.1	0,0144
33	ЗУ33	-	Трансформаторная подстанция	Коммунальное обслуживание	3.1	0,0144
34	ЗУ34	-	Пешеходный бульвар	Общее пользование территории	12,0	0,205658

35	ЗУ35	-	Пешеходный бульвар	Общее пользование территории	12,0	0,885099
36	ЗУ36	-	Магистральная улица регулируемого движения общегородского значения транспортно-пешеходная	Общее пользование территории	12,0	2,425896
37	ЗУ37	-	Улица местного значения	Общее пользование территории	12,0	0,619861
38	ЗУ38	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Магистральная, 38, сооружение 2.	Газораспределительный пункт.	Коммунальное обслуживание	3.1	0,149549
39	ЗУ39	-	Улица местного значения, основной внутриквартальный проезд	Общее пользование территории	12,0	1,500252
40	ЗУ40	-	Проезд, пешеходный бульвар	Общее пользование территории	12,0	0,379968
41	:ЗУ41	-	Пешеходный бульвар	Общее пользование территории	12,0	0,08042
42	ЗУ42	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,035502
43	ЗУ43	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,021133
44	ЗУ44	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,031433
45	ЗУ45	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,021132
46	ЗУ46	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,014028
47	ЗУ47	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,017876
48	ЗУ48	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,018692
49	ЗУ49	-	Магистральная улица общегородского значения	Общее пользование территории	12,0	2,187317



50	ЗУ50	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Магистральная, 38, сооружение 3.	Котельная.	Коммунальное обслуживание	3.1	0,050788
51	ЗУ51	-	Пешеходный бульвар	Общее пользование территории	12,0	0,086292
52	ЗУ52	-	Пешеходный бульвар	Общее пользование территории	12,0	0,087515
53	ЗУ53	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,012062
54	ЗУ54	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,012062
55	ЗУ55	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,01758
56	ЗУ56	-	Проезд	Общее пользование территории	12,0	0,017577
57	ЗУ57	Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Магистральная, 38, сооружение 4.	КНС.	Коммунальное обслуживание	3.1	0,172832

*Присвоение адресов вновь образуемым и изменяемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов в соответствии с проектом межевания территории.*

*Градостроительный планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на государственный кадастровый учет.*

*Координаты и площади земельных участков могут быть скорректированы при постановке на кадастровый учет в разрешённых пределах согласно действующего законодательства.*

---

---

### **Авторский коллектив ООО "КФК Проект"**

*Главный инженер проекта*

*Целищев А.П.*

*Главный архитектор проекта*

*Вершинин М.А.*

*Архитектор*

*Шошин И.А.*

*Архитектор*

*Пуртова Н.В.*

*Архитектор*

*Румянова Л.Е.*

*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.
- **том 3**- проект межевания
- часть 1 материалы в графической форме (схема межевания)
- часть 2 пояснительная записка.

**Состав тома 1, часть 1**

**Чертежи проекта планировки:**

1. План архитектурно-планировочной организации территории (основной чертёж). М 1:2000
2. Разбивочный чертёж красных линий. М 1:2000
3. Чертёж организации транспорта и сети дорог и улиц. М 1:2000
4. Чертёж размещения инженерных сетей и сооружений. М1:2000
5. Чертеж фасадов зданий и сооружений.
6. Виды со стороны ул. Магистральной, со стороны проектируемой улицы городского значения.

**Состав тома 1, часть 2.**

**Положения в текстовой форме.**

**Материалы:**

1. Общая часть. .... 2
2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения ..... 3
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории ..... 4
4. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. .... 6
5. Положения о защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности. .... 11

**1. Общая часть.**

Проект планировки территории, «ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40,

северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30.» выполнен по заказу ООО «АгроПромышленная Компания».

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», 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 №1368 от 13 мая 2015года «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30..

Исходные данные представлены:

-задание на проектирование (градостроительное задание) выданное ООО «АгроПромышленная Компания»

-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, «ограниченную улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославской», юго-восточной и юго-западной границами

садоводческого товарищества «Березка-2», улицей Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30.» объекты капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют.

На территории элемента планировочной структуры планируется размещение объектов местного значения:

- объекты дошкольного образования и общеобразовательных учреждений.
- объекты физической культуры и массового спорта.
- подземная автостоянка.

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

- объекты административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли: административно-офисное здание с торгово-выставочными помещениями, административно-офисный комплекс с торгово-выставочными помещениями.

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

1. Плотность и параметры застройки территории, необходимые для развития территории, приведены в таблице 1.

**Таблица 1**

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Количество по проекту	%
	Территория проекта планировки всего: в красных линиях - в том числе:	га	29,1 24,75	100
1	Территория жилой застройки	га	9,10	31,3
2	Участок школы	га	2,49	10,06
3	Участок детского сада	га	0,84	2,9

4	Территории объектов административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли: В том числе: - территория размещения административно-офисного комплекса с торгово-выставочными помещениями; - территория размещения диллерских центров по продаже автомобилей;	га	7,22 3,08 4,14	24,81 10,58 14,23
5	Территории объектов физической культуры и массового спорта	га	-	-
6	Территории для размещения проектируемых сооружений для хранения транспортных средств (подземные автостоянки)	га	-	-
11. 11. 1 11. 2 11. 3 11. 4 11. 5	Территория общего пользования В том числе: Участки зеленых насаждений Улицы, основные проезды Бульвары (мощение) Тротуары вдоль улиц Автостоянки в пределах территории общего пользования	га	8,49 5,96 1,05 1,28 0,15 0,05	29,18
8	Территория размещения объектов инженерной инфраструктуры: проектируемая кнс проектируемая котельная проектируемый газораспределительный пункт	га га га	0,08 0,07 0,01 0,04	0,28 0,24 0,03 0,14
9	Прочие территории	га	-	-
10	Население	тыс.чел.	3,86	
11	Плотность населения	чел/га	250	
12	Процент застройки	%	15,90	
13	Площадь озеленения жилой зоны (на 1 человека)	м2	5	

14	Общая площадь квартир	тыс.м2	115,665	
15	Жилищная обеспеченность на 1 человека	м2/чел.	30, 0	

### 3.1 Сроки реализации проекта:

Срок реализации проекта составляет 11 лет, из них:

Проект поделен на 2 очереди строительства:

1-я очередь строительства – ограничена ул. Магистральной, проектируемой магистральной улицей городского значения, проектируемым основным внутриквартальным проездом, территорией детского сада пешеходной дорогой вдоль проектируемого детского сада связывающей проектируемую улицу общегородского значения и основной внутриквартальный проезд включает в себя: 60% общей площади планируемой жилой застройки территории - 8 многоквартирных жилых домов дома №1-8 по ГП, детский садик на 240 мест, автомобильную развязку на пересечении ул. Магистральной и ул. Радиозаводской, 3 магазина, Административно-офисный комплекс с торгово-выставочными помещениями, три дилерских центра по продаже автомобилей и подземную парковку. Срок строительства 6 лет.

2-я очередь строительства - ограничена проектируемой магистральной улицей общегородского значения, проектируемым основным внутриквартальным проездом связывающим проектируемую улицу общегородского значения и улицу местного значения, территорией проектируемой школы, пешеходной дорогой от проектируемого детского сада до проектируемой улицы общегородского значения, включает в себя: 40% общей площади планируемой жилой застройки территории - 9 многоквартирных жилых домов №9-17 по ГП, школу на 1135 мест. Срок строительства 5 лет.

## 4. Положения о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории.

4.1. Характеристики развития системы социального обслуживания, необходимой для развития территории, приведены в таблице 2.

**Таблица 2**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество по проекту
1	Детские образовательные учреждения	мест	240
2	Общеобразовательные учреждения	мест	1135
3	Административное здание	м <sup>2</sup>	220
4	Магазин	м <sup>2</sup>	220

5	Магазин	м <sup>2</sup>	220
6	Магазин	м <sup>2</sup>	220
7	Административно-офисный комплекс с торгово-выставочными помещениями	м <sup>2</sup>	5800

#### **4.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории.**

Объекты местного значения в области развития улично-дорожной сети: - магистральная улица городского значения регулируемого движения (от ул. Магистральной до ул. Ярославской) с овальной развязкой.

##### Магистральная сеть

Система основных магистралей, заложенных генпланом, включает:

Проектируемая овальная транспортная развязка на пересечении ул. Магистральной и ул. Радиозаводской. Предлагается разместить круглую развязку вместо проектируемой ранее развязки в 2-х уровнях. Данное решение более функционально и экономически реализуемо. При выполнении данной развязки не ущемляются права жителей дома по ул. Магистральной в части соблюдения санитарно-защитных зон как было в ранее запроектированной 2-х уровневой развязке. Рядом с данной развязкой предлагается устройство подземного пешеходного перехода для пешеходной связи.

Проектируемая магистральная улица общегородского значения - от ул. Магистральной до ул. Ярославской. Проектом планировки предлагается выполнить проектируемую улицу общегородского значения регулируемого движения (согласно генеральному плану г. Кострома) проходящую «от ул. Магистральной до ул. Ярославской» в 2 полосы. Данное решение обусловлено невозможностью выполнить дорогу общегородского значения в соответствии с генпланом города Костромы в 4 полосы в связи с существующими стесненными условиями застройки – расположением существующего гаражного кооператива, опоры ЛЭП и существующих жилых домов по ул. Магистральной и ул. Металлистов, а так же гаражного кооператива по ул. Ярославской. При этом оставляется возможность расширения улицы до 4 полос при дальнейшем освобождении данной территории от гаражного кооператива по ул. Магистральной и ул. Ярославской.

Ширина улицы в красных линиях – 56,0 м., ширина проезжей части 7,0 м, газон по 4,75 м и тротуар шириной по 2,25 м. Ширина обусловлена существующей охранной зоной ЛЭП

В Продолжение улицы Южной до проектируемого внутриквартального проезда и далее до ул. Магистральной запроектирована улица местного значения. Ширина проезда в красных линиях – 15,0 м., ширина проезжей части 7,0, газон 3,0 м и тротуар шириной 1,5 м для подъезда к объектам местного значения и к жилой застройке.

Вдоль западной границы территории проекта от продлеваемой ул. Южной до проектируемой улицы общегородского значения запроектирован основной внутриквартальный проезд. Ширина проезда в красных линиях – 11,5



м., ширина проезжей части 5,5 м, газон 3,0 м, тротуар шириной 1,5 м.

К объектам капитального строительства предусмотрены проезды шириной 5,5 м, вдоль проездов запроектированы тротуары по 1,5 м.

Для удобной пешеходной связи в микрорайоне запроектирован пешеходный бульвар с двумя тротуарами, шириной 4,0 (с возможностью размещения велосипедной дорожки, шириной 1м), и газоном посередине, шириной 3,5 м.

#### 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 подземные многоуровневые автостоянки, расположенные в радиусе доступности.

Для кратковременного хранения автомобилей проектом предусмотрены стоянки у всех общественных, административных, и культурно-зрелищных зданий и сооружений. Для временного хранения расчет емкости стоянок автомобилей выполнен в соответствии с нормативами градостроительного проектирования города Костромы – (1 машино-место на 1 квартиру с коэффициентом-0,75 для 9 этажного жилого дома.)

#### Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

**Таблица 3**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество по проекту
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего:	км	3,944
2	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	км	1,188
3	Улицы местного значения	км	1,40
4	Проезды основные	км	1,356
5	автостоянки для хранения транспортных средств , всего: многоуровневые подземные автостоянки, открытые автостоянки	машино-мест	1470 1270 200
6	гостевые парковки	машино-мест	200
7	парковки легковых автомобилей при общественных объектах	машино-мест	800

При недостатке количества машино-мест проектом предлагается использовать в ночное время парковки на территории размещения объектов административного, делового и коммерческого назначения, розничной торговли, с обеспечением доступности не более 800м.

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

**Теплоснабжение** – индивидуальное и от газовых котельных.

**Газоснабжение** – осуществляется от существующего газопровода высокого давления II категории (0,6Мпа) согласно условиям подключения ОАО «Газпром газораспределение Кострома»

**Водоснабжение** – в соответствии с ТУ выданными - МУП «Костромагорводоканал» № 2/4656 от 25.06.13г; Расход воды на водоснабжение проектируемого микрорайона Паново-2 составляет 2160 м<sup>3</sup>/сут. Расходы воды на наружное и внутреннее пожаротушение приняты:

-для 12-ти этажной блок-секции со строительным объемом 13323,2 м<sup>3</sup> на наружное пожаротушение - 25,0 л/с;

-для общеобразовательной школы со строительным объемом 24270,0 м<sup>3</sup> на внутреннее пожаротушение не предусматривается, на наружное пожаротушение - 30 л/с ;

-для детского сада со строительным объемом 8194,4 м<sup>3</sup> расход воды на внутреннее пожаротушение составит 2,6 л/с, на наружное пожаротушение - 20 л/с;

-для многоуровневых стоянок со строительным объемом 21542 м<sup>3</sup> по аналогии составляет на внутреннее пожаротушение составит 30,38 л/с, на наружное пожаротушение - 30 л/с.

Расход воды на полив территории принят в соответствии с прим.1 к табл 2 СНиП 2.04.02-84 и составит:

-4000 чел x 70 л/чел=280,00 м<sup>3</sup>/сут.

Подключение предусматривается от существующего и проектируемого водоводов d=500 мм расположенных вдоль улицы Магистральной. Для зданий высотой более 25 метров планируется установка локальных РНС для повышения высоты подъема воды. По микрорайону планируется выполнить закольцовку водопроводных сетей для обеспечения бесперебойного водоснабжения жителей и инфраструктуры. Для обеспечения проектируемого микрорайона водой необходимо выполнить строительство резервуара чистой воды объемом 10000 м<sup>3</sup> на ДОСВ г. Кострома с их реконструкцией, комплекс скважин в п. Козелино, магистральный водовод Ø500 мм от ДОСВ по ул. Солониювская до ул. Магистральная-ул. Радиозаводская с присоединением к существующему аналогичному водоводу, проходящему по ул. Магистральная-Радиозаводская, кольцевых водопроводных сетей в пределах проектируемого микрорайона с двумя присоединениями к городскому водоводу Ø500 мм.

Схема водоснабжения микрорайона обеспечивает подачу воды ко всем потребителям и пожарным гидрантам.

Гарантированный напор в точках подключения к магистральному водопроводу составляет 25 м.

Потребный напор для 12-ти этажных домов составляет 50 м. Для повышения давления предусматривается в технических помещениях объектов строительства установка повысительных насосных станций фирмы GRUNDFOS типа Gidro MPC-E.

Внутреннее пожаротушение предусматривается от повысительных противопожарных насосных установок фирмы GRUNDFOS.

Наружные сети предусматривается укладывать из труб ПВХ.

**Хозяйственно-бытовая канализация** - Выполняется из полиэтиленовых труб Канализация по микрорайону самотечная до КНС-1 у улицы Магистральной в самой нижней точке Далее сети напорной канализацией 2хФ315мм проходят под ул. Магистральной и через колодец гаситель напора подключаются в проектируемые сети канализации микрорайона Агашкина гора.

**Дождевая канализация -**

В соответствии с техническими условиями МКУ г. Костромы «Дорожное хозяйство» №61 от 22.04.2016 г. предусматривается закрытая система ливневой канализации со сбором и удалением поверхностных стоков со всей прилегающей территории и сбросом в приток реки Ключевка. Перекачивание ливневых стоков осуществляется с помощью 3-х насосных станций. На выпуске объединённых коллекторов перед последней насосной станцией предусматриваются локальные очистные сооружения.

Концентрация загрязнений дождевых вод принята в соответствии с «Рекомендациями по расчету систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий, площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты», выпущенного ФГУП «НИИ ВОДГЕО», М.-2006г. и составляют:

-взв. в-ва - 650 мг/л;

-БПК<sup>20</sup> =60 мг/л

-нефтепрод- 12 мг/л.

Канализационные сети по проектируемому микрорайону предусматривается проложить из труб ПВХ.

**Электроснабжение** - предусматривается от 1 и 2 секции КРУ-6кВ ПС-110/6 кВ «Строммашина». В микрорайоне проектируется 6 трансформаторных подстанций.

Инженерное обеспечение территории принято по таблице 4.

**Таблица 4**

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество по проекту
1	Теплоснабжение	Гкал/час	9,81
2	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	3190
3	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	2160
4	Водоотведение	м <sup>3</sup> /сут	2160
5	Электроснабжение	МВт	3,2

## **5. Положения о защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.**

Чрезвычайная ситуация (ЧС)- обстановка на определённой 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 (ЧС) – комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения ЧС, а также на сохранение здоровья людей, снижение размера ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

На проектируемой территории возможны аварии на системах жизнеобеспечения энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации.

Для их ликвидации и подачи энергоносителей потребителям по дублирующим сетям города создаётся штаб по ликвидации ЧС. Кроме того, постоянно действуют службы экстренного реагирования города.

Наиболее опасными природными явлениями для города Костромы являются грозы, ливни, ураганы, сильные ветры (ураганы- средняя частота возникновения ураганов- раз в два-три года), сильные морозы, гололёд.

При урагане, смерче возникают разрушения зданий и сооружений, лесоповал с завалами на дорогах, опрокидывание опор электропередач, рекламных щитов. Наиболее вероятное время появления стихийных бедствий: июнь, июль, август- по времени с 15-00 до 18-00ч.

Климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья людей находящихся в здании, за исключением ураганов и смерчей. Однако они могут нанести ущерб зданию, поэтому в проектной документации на жилые дома предусмотрены технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений.

К заблаговременным мероприятиям по снижению возможных разрушений и потерь- относятся своевременная оценка и проверка прочности слабых элементов конструкций зданий и их укрепления с целью обеспечения их сохранности. Элементы зданий рассчитываются на восприятие ветровых и снеговых нагрузок, характерных для Костромской области. Затопление территории и подтопление фундаментов и техподполий при ливневых дождях предотвращается сплошным водонепроницаемым покрытием проездов, устройством отмотки и планировкой территории застройки с уклонами в сторону прохождения сетей ливневой канализации.

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 указаниями правительственных органов защите подлежит всё трудоспособное население, проживающее в данном

квартале, а также население работающее на территории квартала.

Нетрудоспособное население по планам гражданской обороны должно быть заблаговременно эвакуировано в безопасную зону. Работающие смены укрываются по месту работы.

Основной способ защиты населения - укрытие в защитных сооружениях, оборудованных с учётом требований инженерно-технических мероприятий гражданской обороны (ИТМ ГО). По данным проекта численность населения на расчётный срок составляет 3860 человека.

Важной задачей является организация своевременного оповещения, при угрозе нападения или нападения противника в военное время, при авариях и катастрофах.

Существует несколько способов оповещения:

- с использованием радио и телевидения,
- с 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.

На проектируемой территории не планируется строительство новых объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности, нет таких объектов и на сопредельных территориях.

Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть выполнена с учётом: требований противопожарных норм проектирования-СНиП 2.01.02-85\* и «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» №123-ФЗ, которые обеспечивают доступ пожарных машин ко всем объектам строительства;

- размещения подземных и наземных инженерных коммуникаций;
- озеленения.

Проект планировки территории учитывает, также перспективное развитие уличной дорожной сети города Костромы, что показано на чертеже «Схемы организации улично-дорожной сети».

Обеспечение санитарно - гигиенических требований в жилой зоне достигается комплексом мероприятий по благоустройству и озеленению, наличием открытых площадок для установки контейнеров по сбору твёрдых бытовых отходов и вывоза их автотранспортом на полигон захоронения.

Требования пожарной безопасности обеспечиваются соблюдением норм по размещению объектов строительства, наличием подъездов с твёрдым покрытием для пожарных машин, водопроводной сетью хозяйственно-питьевого назначения с установкой на ней пожарных гидрантов.

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народно-хозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-спасательных работ.

Проектом предусматривается реконструкция существующей дорожной сети общегородского значения. На территории проекта планировки

*запроектирована сеть улиц и внутриквартальных проездов, соответствующая требованиям норм ИТМ ГО.*