



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30 августа 2021 года

№ 1536

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Комсомольской, 1 Мая, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7, урезом воды реки Волги

В соответствии со статьями 42, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 2017 года № 887 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений Федерального значения», Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2018 года № 212, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, Порядком организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по проектам муниципальных правовых актов города Костромы в сфере градостроительной деятельности от 26 апреля 2018 года № 64, учитывая протокол общественных обсуждений по проекту планировки территории от 1 июня 2021 года, заключение о результатах общественных обсуждений от 1 июня 2021 года, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 7 июля 2021 года № 12214-12-02, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории, ограниченной улицами Комсомольской, 1 Мая, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7, урезом воды реки Волги, в виде 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

А. В. Смирнов



УТВЕРЖДЕНА
постановлением Администрации
города Костромы

от 30 августа 2021 года № 1536

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ КОМСОМОЛЬСКОЙ, 1 МАЯ, ЮГО-
ВОСТОЧНОЙ ГРАНИЦЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 44:27:040116:7, УРЕЗОМ ВОДЫ РЕКИ ВОЛГИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Состав проекта

Обозначение	Наименование	
Том 1. Проект планировки территории		
Часть 1- Основная часть проекта планировки территории		
Часть 1.1	Чертежи планировки территории	
Часть 1.2	Положения в текстовой форме	
Часть 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Часть 2.1	Графическая часть	
Часть 2.2	Пояснительная записка	
Часть 2.3	Результаты инженерных изысканий	

Основная часть проекта планировки территории
Часть 1.2 - Положения в текстовой форме
Содержание.

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.
 - 4.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов;
 - 4.2. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории

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 улицами Комсомольской, 1 Мая, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7, урезом воды реки Волги (далее - проект планировки территории).

Проектная документация выполнена в соответствии со следующей нормативной базой:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 418 и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
9. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
10. Закон Костромской области от 27 февраля 2019 года № 517-6-ЗКО «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории в Костромской области».
11. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
12. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
14. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
15. Постановление Администрации города Костромы от 21 января 2021 года № 37 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Комсомольской, 1 Мая, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7, урезом воды реки Волги».

Исходные данные для проектирования:

- Письмо Комитета образования, культуры, спорта и работы с молодежью № обр01-36-237/21 от 4 июня 2021 года;
- кадастровый план территории, представленный Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Костромской области;
- при разработке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки М 1:500.
- Технические отчеты по результатам инженерных изысканий:
 - Инженерно-геологические изыскания, выполненные в 2020 году ООО «СТРОЙИЗЫСК», СРО «МРИ» № 06-01-ПП/18;
 - Инженерно-экологические изыскания, выполненные в 2020 году ООО «СТРОЙИЗЫСК», СРО «МРИ» № 06-01-ПП/18;
 - Инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 2020 году ООО «СТРОЙИЗЫСК», СРО «МРИ» № 06-01-ПП/18;
 - Инженерно-гидрометеорологические изыскания, выполненные в 2020 году ООО «ГЕОСТРОЙЭКОЛОГИЯ», СРО «Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве»» (СРО-И-001-28042009);

2. Анализ существующего использования планируемой территории

В соответствии с Генеральным планом города Костромы планируемая территория расположена в двух функциональных зонах: зоне градостроительных преобразований в зону малоэтажной жилой застройки, зоне набережных.

Границами проекта планировки территории являются:

- с северо-востока – улица 1 Мая;
- с юго-востока – граница земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7;
- с юго-запада – урезом воды реки Волги;
- с северо-запада – улица Комсомольская.

В границах проектирования расположены два земельных участка, границы которых поставлены на государственный кадастровый учет:

- земельный участок с кадастровым номером 44:27:040116:7, с видом разрешенного использования - для размещения промышленных объектов, на котором расположено производственное предприятие;
- земельный участок с кадастровым номером 44:27:040116:35, на котором расположена Главная канализационная насосная станция.

Общая площадь земельного участка градостроительного преобразования – 36 399 кв. м.

Согласно Карты градостроительного зонирования территории города Костромы Правил землепользования и застройки города Костромы планируемая территория расположена в зоне, на которую действие градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки не распространяется. Планируемая территория расположена в границах зоны охраны исторической части города Костромы (постановление главы администрации Костромской области от 19 января 1997 года № 837).

По информации предоставленной Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области планируемая территория располагается:

- на территории исторического поселения федерального значения “Историческое поселение город Кострома” (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года “Об утверждении перечня исторических поселений”);

- в границах зоны охраны исторической части города Костромы (постановление главы администрации Костромской области от 19 января 1997 года № 837);

- вне защитных зон объектов культурного наследия;

- территория является частью объектов культурного наследия федерального значения “Участок культурного слоя по берегам реки Сулы (посад города)”, XII-XVIII вв., “Участок культурного слоя на территории и вблизи первого кремля”, XII-XVIII вв.

Зоны с особыми условиями использования территории.

В границах разрабатываемой территории расположены:

- озелененная территория специального назначения "Зеленые насаждения вдоль берега реки Волги в районе дома 13 по улице Комсомольской и дома 17 по улице 1 Мая";

- санитарно-защитная зона от производственного предприятия НАО “Свеза Кострома” (по адресу: город Кострома, улица Комсомольская, 13);

- санитарно-защитная зона от Главной канализационной насосной станции;

- граница катастрофического затопления;

- зона подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2х метров;

Зона затопления и подтопления установлена в Генеральном плане города Костромы.

Ограничения использования земельного участка в границах зоны затопления и подтопления считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (пункт 24 статья 106 Земельного кодекса Российской Федерации).

- береговая полоса реки Волга – 20 метров;

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса реки Волга – 200 метров;

- санитарный разрыв от объектов железнодорожного транспорта;

- по юго-западной границе территории проходит граница второго и третьего пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Ограничения использования территории в связи с наличием на планируемой территории зон с особыми условиями использования территории:

1. Зона археологического культурного слоя.

Территория полностью расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории. Зона установлена постановлением главы администрации Костромской области от 30 декабря 1993 года № 598 «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры».

В границах объектов археологического наследия запрещаются:

1) свалка отходов производства и потребления в границах территории объектов археологического наследия;

2) поиск и (или) изъятие археологических предметов из мест залегания на поверхности земли, в земле или под водой без разрешения (открытого листа);

3) поиск археологических предметов с использованием специальных технических средств поиска (металлоискатели, радары, магнитные приборы и иные средства, определяющие наличие археологических предметов в месте залегания) и (или) землеройных машин;

4) снос выявленных в результате археологических полевых работ недвижимых объектов и их остатков, фрагментов (оборонительных, производственных, хозяйственных, ритуальных и иных объектов), образовавшихся в результате деятельности человека и подлежащих музеефикации и государственной охране в качестве недвижимых объектов культурного наследия.

2. Зона охраны исторической части города Костромы.

Территория полностью расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории. Зона устанавливается в соответствии с постановлением главы администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837 «Об утверждении зон охраны исторической части города Костромы».

В границах зон охраны исторической части города Костромы предусмотрено:

1) новое строительство и реконструкция, при этом при формировании участка под новое строительство в режиме регенерации и реновации историко-градостроительной среды, определяющим должен быть принцип сохранения территории памятника истории и культуры;

2) сохранение планировочной структуры, в том числе:

а) строительство по линии застройки;

б) запрет строительства по линии застройки гаражей, иных (хозяйственных) дворовых построек;

в) сохранение и восстановление периметральной застройки кварталов с формированием зон отдыха, спорта, озеленения, хозяйственной и других зон внутри квартала;

г) восстановление и устройство (каменных с металлическими коваными пряслами) оград между зданиями по линиям застройки;

д) ограды внутри квартала не должны превышать по высоте 1,2 м и должны иметь архитектурное решение, не диссонирующее с исторической застройкой (запрещено строительство глухих оград, бетонных, из ж/б сборных элементов и так далее);

е) угловые здания (на пересечении улиц) должны быть решены в традициях существующей исторической застройки (должны крепить углы кварталов);

3) сохранение объемно-пространственной структуры.

3. Санитарно-защитная зона предприятия НАО «СВЕЗА Кострома», улица Комсомольская, 13 (отражена в соответствии с выпиской из ЕГРН от 6 февраля 2021 года № КУВИ- 002/2021-9139353 и письмом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Костромской области от 16 мая 2018 года № 3541-01).

Территория частично расположена в границах зон с особыми условиями использования территории. Зоны устанавливаются в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 года М 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и

нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Работы в санитарно-защитной зоне предприятия должны выполняться с соблюдением действующих санитарных правил, гигиенических нормативов, строительных норм и правил, и государственных стандартов.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Проект планировки территории предусматривает размещение планируемой жилой застройки за границей санитарно-защитной зоны предприятия НАО «СВЕЗА Кострома», в части земельного участка, на который наложена санитарно-защитная зона предприятия НАО «СВЕЗА Кострома», возможно размещение пристроенного объекта капитального строительства общественного назначения.

4. Санитарный разрыв от объектов железнодорожного транспорта.

Территория частично расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории. Зона устанавливается в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», постановлением администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».

В пределах санитарного разрыва вне границ полос отвода допускается (при условии обязательного озеленения не менее 50 процентов площади санитарного разрыва) размещение автомобильных дорог, гаражей, стоянок автомобилей, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

5. Водоохранная зона. Прибрежная защитная полоса.

Территория полностью расположена в границах зон с особыми условиями использования территории. Зоны устанавливаются в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 10 января 2009 года № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

Работы в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе должны выполняться с соблюдением действующих санитарных правил, гигиенических нормативов, строительных норм, правил и государственных стандартов. В границах водоохранных, прибрежных зон запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»), В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В границах прибрежных защитных полос наряду с выше установленными ограничениями запрещаются:
 - распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

6. Береговая полоса.

Территория частично расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории. Зона устанавливается в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В береговой полосе запрещено осуществлять хозяйственную и иную деятельность, если такая деятельность несовместима с обеспечением безопасности судоходства.

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Проектом планировки предусматриваются следующие освоения территории:

1. Формирование границ зон размещения объектов капитального строительства;
2. Формирование новой малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
3. Формирование системы инженерного обеспечения проектируемой застройки;
4. Формирование системы обслуживания:
 - размещение общественно-деловой инфраструктуры, организаций сферы услуг во встроенных, встроенно-пристроенных помещениях жилых зданий;
6. Установление красных линий;
7. Формирование продолжения городской набережной.

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

Технико-экономические показатели

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь расчетной территории всего квартала	га	13
2.	Площадь территории в красных линиях (в границах проектирования территории)	га	3,976
3.	Общая площадь застройки (в границах проектирования территории)	тыс.м ²	10,000
4.	Общая площадь проектируемых зданий (в границах проектирования территории)	тыс.м ²	21,300
5.	Общая площадь существующих зданий (в границах расчетной территории всего квартала)	тыс.м ²	11,754
6.	Общая площадь зданий (в границах расчетной территории всего квартала) проектная +существующая	тыс.м ²	33,054
7.	Общая площадь планируемых помещений общественно-деловой инфраструктуры -	тыс.м ²	3,050

	встроенно-пристроенные помещения (в границах проектирования территории)		
8.	Общая площадь планируемых жилых домов (в границах проектирования территории)	тыс.м ²	18,250
9.	Площадь планируемых квартир (в границах проектирования территории)	тыс.м ²	17,200
10.	Жилищная обеспеченность	м ² /чел	30
11.	Расчетное количество жителей (в границах проектирования территории)	чел.	573
12.	Планируемая плотность населения (max-80) (в границах расчетной территории всего квартала)	чел/га	44*
12.1	Планируемая плотность населения (в границах проектирования территории)	чел/га	144*
13.	Плотность застройки (max-2,5)	тыс м ² /га	2,5
14.	Коэффициент застройки (max-0,3)	%	0,25
15.	Коэффициент плотности застройки (max-0,8)	%	0,53
16.	Количество мест объекта начального и среднего общего образования (по расчетной численности человек в границах проекта планировки территории) 93 мест на 1000 человек	мест	53
17.	Количество мест объекта дошкольного образования (по расчетной численности человек в границах проекта планировки территории) 65 мест на 1000 человек	мест	37
18.	Доля озелененных территорий общего пользования (границах проекта планировки территории)	%	22

Площадь территории всего квартала.

При расчете показателей плотности застройки территории принята сложившаяся территория квартала, ограниченная улицей Комсомольской, улицей 1 Мая, улицей Лесной, авто пешеходным мостом через реку Волга и береговой полосой реки Волга. Площадь сложившегося квартала составляет – 13 га.

Расчет **общей площади зданий** (в границах территории всего квартала):
21300 (в границах проектирования) + **6711.2** (окс 44:27:040116:36) +
1216.8 (окс 44:27:040116:16) + **244.1** (окс 44:27:040116:26) + **584.3** (окс
44:27:040115:23) + **1510** (окс 44:27:040115:44) + **227.1** (окс 44:27:040115:45) + **444.1**
(окс 44:27:040115:43) + **361.3** (окс 44:27:040703:69)+ **455.52** (объект инженерной
инфраструктуры КНС)= **33054.42 м² = 33,054 тыс.м²**

Расчет плотности застройки сложившегося квартала: 33,054/13 =2,5

*Расчетная плотность населения – 44 чел./га (573 чел./ 13 га) в границах

квартала (в соответствии с пунктом 5.1. постановления Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы» показатель плотности не превышает (max-80)).

*Расчетная плотность населения – 144 чел./га (573 чел./ 3,976 га) в границах участка (в соответствии с пунктом 5.1. постановления Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы» показатель плотности не превышает 300 человек на один гектар территории).

Коэффициент застройки - отношение площади застройки зданий и сооружений к площади территории в красных линиях в границах проектирования:

$$10\ 000\ \text{м}^2 / 39\ 760\ \text{м}^2 = 0,25\ \%$$

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений (общей площади зданий) в границах проектирования:

$$21\ 300\ \text{м}^2 / 39\ 760\ \text{м}^2 = 0,53\ \%$$

Градостроительные регламенты зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Костромы)

Предельные параметры (габариты и конфигурацию) планируемых объектов капитального строительства необходимо определить на стадии рабочего проектирования, в соответствии с действующими (на момент разработки рабочей документации) Правилами землепользования и застройки города Костромы, в соответствии с параметрами использования характерных для территориальной зоны и на основании Заключения об использовании земельного участка выданного Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области.

Виды разрешенного использования земельных участков на разрабатываемой территории устанавливаются в соответствии с подразделом 4.4 Раздела 4 Правил землепользования и застройки города Костромы в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана города Костромы.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы планируемая территория расположена в двух функциональных зонах: зоне градостроительных преобразований в малоэтажную жилую зону, зоне набережных.

Таблица №2

Наименование зоны	Вид разрешенного использования	Примечание
-------------------	--------------------------------	------------

<p>зона малоэтажной жилой застройки</p>	<p><u>Основные виды использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - Дошкольное, начальное и среднее общее образование - Магазины - Бытовое обслуживание - Спорт - Общественное питание - Культурное развитие - Общественное управление - Деловое управление - Банковская и страховая деятельность - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200 квадратных метров - Коммунальное обслуживание - Социальное обслуживание - Земельные участки (территории) общего пользования 	<p>Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в санитарно-защитной зоне, определяются в соответствии с режимами территории санитарно-защитной зоны (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, пункт 5.3)</p> <p>При размещении объектов капитального строительства, требующих установления своей санитарно-защитной зоны, необходимо учитывать существующую застройку.</p>
<p>Зона набережных</p>	<p><u>Основные виды использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Земельные участки (территории) общего пользования - Общее пользование водными объектами 	

Мероприятия по охране объектов культурного наследия

Для определения градостроительных регламентов зон планируемого размещения объектов капитального строительства был выполнен запрос в Инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области, на основании которого проектируемая территория располагается:

- на территории исторического поселения федерального значения “Историческое поселение город Кострома” (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года “Об утверждении перечня исторических поселений”);

- в границах зоны охраны исторической части города Костромы (постановление главы администрации Костромской области от 19 января 1997 года № 837);

- территория является частью объектов культурного наследия федерального значения “Участок культурного слоя по берегам реки Сулы (посад города)”, XII-XVIII вв., “Участок культурного слоя на территории и вблизи первого кремля”, XII-XVIII вв.;

- вне защитных зон объектов культурного наследия.

Так как разрабатываемая территория расположена в границах территории объекта культурного наследия федерального значения “Участок культурного слоя по берегам реки Сулы (посад города)”, XII-XVIII вв., “Участок культурного слоя на территории и вблизи первого кремля”, XII-XVIII вв. согласно статей 33, 36, 40, 45, 45.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» до начала строительства объекта капитального строительства либо линейного объекта необходимо подготовить и направить в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области для согласования план (раздел) проведения спасательных археологических полевых работ, проект обеспечения сохранности, (раздела об обеспечении сохранности) объекта культурного наследия (памятников архитектуры).

Планом (разделом) необходимо предусмотреть проведение мероприятий по сохранению объекта археологического наследия. Реализация плана (раздела) проведения мероприятий по сохранению памятника археологии проводится до начала строительства объекта специалистом-археологом, имеющим полномочия на проведение археологических полевых работ на основании разрешения (открытого листа) Минкультуры России и в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации, утвержденное постановлением Отделения историко-филологических наук РАН от 20 июля 2018 года № 32.

При осуществлении строительства зданий и сооружений или их реконструкции, капитальном ремонте должны соблюдаться градостроительные регламенты, установленные для каждого исторического квартала города Костромы, после проведения предварительных археологических исследований и при согласовании планов (проектов, разделов) проведения таких работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области.

Согласование архитектурного облика объектов капитального строительства выполняется согласно пункту 10.1. статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах зон охраны исторической части города Костромы устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) общественное управление;
- 2) деловое управление;
- 3) банковская и страховая деятельность;
- 4) коммунальное обслуживание;
- 5) социальное обслуживание;
- 6) бытовое обслуживание;
- 7) культурное развитие;
- 8) общественное питание;
- 9) гостиничное обслуживание;
- 10) амбулаторно-поликлиническое обслуживание площадью не более 200 квадратных метров;
- 11) дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 12) среднее и высшее профессиональное образование с площадью участков до 0,4 га;
- 13) религиозное использование;
- 14) рынки;
- 15) магазины;
- 16) развлечения;
- 17) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 18) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 19) спорт;
- 20) историко-культурная деятельность;
- 21) общее пользование водными объектами;
- 22) земельные участки (территории) общего пользования;
- 23) для индивидуального жилищного строительства;
- 24) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 25) блокированная жилая застройка;

- 26) объекты гаражного назначения;
- 27) обслуживание автотранспорта.

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

При размещении новой застройки в структуре рассматриваемой территории возможно применение нескольких типов объектов капитального строительства с индивидуальной планировкой (конфигурация и площадь застройки объектов капитального строительства может меняться, в соответствии с предельными параметрами определенными правилами застройки и землепользования города Костромы).

Основной целью проекта планировки территории является:

- создание комфортной обособленной городской среды;
- функциональное разнообразие объектов обслуживания жилой застройки;
- пешеходная доступность для всех категорий населения и связанность объектов жилого и общественного назначения.

Основной концепцией проекта является формирование малоэтажной многоквартирной жилой застройки с применением разных типов жилых домов, а также создание благоприятных условий для развития разнообразных объектов общественной инфраструктуры в уровне первых этажей жилых домов, выходящих главным фасадом на улицу 1 Мая и улицу Комсомольская.

Проект планировки территории предусматривает размещение планируемой жилой застройки за границей санитарно-защитной зоны предприятия НАО «СВЕЗА Кострома», в части земельного участка, на который наложена санитарно-защитная зона предприятия НАО «СВЕЗА Кострома», возможно размещение пристроенного объекта капитального строительства общественного назначения.

Принятая в проекте сеть внутриквартальных проездов обеспечивает связь планируемой территории и планируемой застройки в увязке с существующей транспортной сетью - улицы 1 Мая и улицы Комсомольская.

Внутри планируемой территории использован принцип периметральной застройки и разграничение публичных (зона городской набережной) и частных пространств (жилая застройка). По периметру застройки предусмотрена сеть веломаршрутов, вливающих в существующую и планируемую городскую систему благоустройства города и набережной вдоль реки Волги.

Создание рекреационной зоны вдоль набережной реки Волги по юго-западной границе планируемой жилой застройки продолжает существующую городскую набережную.

Жилой квартал формируется фронтом жилых домов малоэтажной многоквартирной жилой застройки, конфигурация которых позволяет создать приватную дворовую территорию с регулируемым доступом от общегородской зоны. Дворовая территория обеспечена базовым набором элементов благоустройства: детская площадка для малышей, озеленение, скамейки и пр. в соответствии с нормативными показателями, а в качестве улучшения городской среды в рекреационной зоне предложено организовать различные игровые площадки, в том числе для занятия активными играми. Элементы благоустройства жилых пространств,

мощение, озеленение, малые архитектурные формы — во всем прослеживаются единый стиль, пропорции, геометрия, ритм, фактуры и материалы, таким образом формируя собственную айдентику жилого квартала.

В первых этажах жилых домов, выходящих на улицу 1 Мая и улицу Комсомольская размещены коммерческие помещения, универсальные по функционалу.

Виды разрешенного использования применимые для общественно-деловой застройки в зоне малоэтажной жилой застройки:

- общественное управление;
- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность;
- коммунальное обслуживание;
- социальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- культурное развитие;
- общественное питание;
- магазины;
- развлечения;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- спорт.

Со стороны улицы 1 Мая предлагается создание дублера, с которого возможен подъезд к гостевой парковке.

В планировочной структуре квартала запланировано совместное использование парковок и подъездов к парковочным местам, что исключает установление ограждений по границам парковочных зон.

Внешний облик жилых домов представляет собой отдельные крупные сегменты, что позволяет избежать монотонности и добавить пластики в сплошные уличные фасады. В объемно-планировочных решениях зданий определяется на стадии рабочего проектирования объекта капитального строительства.

Жители прилегающих кварталов также будут иметь возможность пользоваться новыми встроенно-пристроенными объектами общественно-деловой инфраструктуры планируемой жилой застройки.

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

Подключение проектируемого квартала предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения в соответствии с полученными техническими условиями от всех инженерно-эксплуатационных организаций.

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

Вертикальная планировка. Организация поверхностного стока

Рельеф участка имеет уклон в юго-восточном направлении, колебания отметок поверхности на площадке изменяются от 80,5 до 87,5 метров.

При выполнении планировочных работ почвенно-растительный слой, пригодный для последующего использования и озеленения, должен предварительно сниматься и складироваться.

Рекомендации по использованию почв: ограниченное использование под отсыпки выемок и котлованов с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м. При наличии эпидемиологической опасности – использование после проведения дезинфекции (дезинвазии) по предписанию органов госсанэпидслужбы с последующим лабораторным контролем.

Вся свободная от застройки территория, озеленяется путем устройств газонов. Для освоения данной территории под капитальную застройку необходим следующий комплекс инженерных мероприятий:

- организация поверхностного стока;
- отвод ливневых стоков в ливневую канализацию.

Вертикальная планировка выполнена методом красных горизонталей сечением рельефа через 0,1 метр. Сбор дождевых и талых вод осуществляется в пониженные участки местности по открытым лоткам проездов и по ливневой канализации закрытого типа. Для отвода поверхностных стоков непосредственно от здания предусмотрена отмостка шириной 1 метр с уклонами от зданий. Преобразование существующего рельефа выполнено с учетом наименьших объемов земляных работ, наиболее рациональной посадки здания в высотном отношении, в увязке отвода атмосферных осадков по открытым лоткам вдоль бортовых камней проездов.

Отвод поверхностных вод предусмотрен в проектируемую ливневую канализацию по рассматриваемой территории переменного диаметра, до $d=500$ мм с установкой дожде приемных колодцев (диаметр трубопровода определен расчетом).

Вертикальная планировка по проектируемым проездам решена с учетом водоотвода с прилегающих к ним территорий. Продольные уклоны проектируемых проездов назначены в пределах требований СП.

Ливневая канализация

Сброс ливневых стоков будет осуществляться в колодец коллектора ливневой канализации, проходящей вдоль улицы 1 Мая.

Проектом планировки территории предусмотрена прокладка сетей ливневой канализации, состоящей из:

- самотечных сетей и напорного коллектора, проложенных по внутриквартальным проездам и канализационной насосной станции, которая подает стоки в проектируемую сеть ливневой канализации по улице 1 Мая и далее в существующий колодец коллектора по улице 1 Мая в районе дома № 18 ($d=1000$ мм.);
- самотечных и напорных сетей, проложенных по улице Комсомольской, а также канализационной насосной станции, которая подает стоки в проектируемую сеть ливневой канализации по улице 1 Мая и далее в существующий колодец коллектора по улице 1 Мая в районе дома № 18.

Диаметр трубопровода принимаем по расчету $d=500$ мм. Для очистки сточных вод предусмотрена установка фильтр-патронов ФОПС-МУ с комбинированной загрузкой в каждом дожде-приемном колодце. В существующий коллектор сеть ливневой канализации по улице 1 Мая ливневые стоки попадают по внутриквартальным сетям с помощью канализационной насосной станции, установленной в колодце.

Водоснабжение

Водопотребление, расчётные расходы и потребные напоры определены в соответствии с СП «Внутренний водопровод и канализация зданий» (СП 30.13330.2020), «Водоснабжение» (СП 31.13330.2012).

Водоснабжение проектируемых объектов планируется осуществлять от водопровода по улице 1 Мая.

Расходы воды на пожаротушение составляют:

- на наружное - 20 л/с;

- на внутреннее – согласно рабочей документации внутренних сетей водоснабжения;

На территории жилой застройки запроектированы следующие системы водоснабжения: система хозяйственно-питьевого В1.

Система наружного хозяйственно-питьевого -В1- обеспечивает вновь проектируемые дома водой питьевого качества на хозяйственно-питьевые, душевые, и бытовые нужды.

Потребность в воде на хозяйственно-питьевые нужды: $Q_{сут} = 210.44 \text{ м}^3/\text{сутки}$.

Уличные сети Ø225мм приняты из полиэтиленовых напорных труб типа «С» питьевая по ГОСТ 18599-2001 «Трубы напорные из полиэтилена. Технические условия».

Глубина заложения труб 2,2 - 2,5 м от поверхности земли до низа трубы. На подключении к уличным сетям и на вводах в здания, для установки отключающей арматуры предусматриваются колодцы из сборных железобетонных элементов типового проекта 901-09-11.84.

Система водоотведения. Бытовая канализация

Бытовые стоки от комплекса зданий и сооружений собираются в самотечные сети бытовой канализации –К1- и далее поступают в коллектор по улице 1 Мая.

Гарантированный напор в точке присоединения – 10,0 м вод. ст.

Наружные сети водоотведения запроектированы из труб ПЭ80 SDR13,6 диаметром 200 мм по ГОСТ 18599-2001.

Газоснабжение

На рассматриваемой территории сети системы газоснабжения существуют.

Разработка модернизации сети газоснабжения вызвана:

- изменением потребления расходов газа в связи с новым строительством.

Наружные газопроводы.

Прокладка наружных газопроводов предусмотрена подземной в соответствии с требованиями СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы».

Газопроводы среднего давления прокладываются подземно.

Для строительства подземных газопроводов среднего давления полиэтиленовые трубы ПЭ100 ГАЗ SDR11 ГОСТ Р 50838.

Расчетный расход газа.

Расчетный часовой расход определен по сумме номинальных расходов газа газовыми приборами с учетом коэффициента одновременности их действия и составляет $957,2 \text{ м}^3/\text{ч}$.

За расчетный срок принят 2021 год.
ГРПШ располагаются на фасадах зданий.

Электроснабжение

Возможность электроснабжения проектируемых объектов капитального строительства имеется.

Для жилой застройки, производится модернизация существующей трансформаторной подстанции (ТП) расположенной на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 44:27:040116:7.

Степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемников жилых и общественных зданий приняты в соответствии с СП 31-110-2003 и составляют - жилые дома с газовыми плитами — III и II.

Общая расчетная мощность проектируемых объектов капитального строительства –429 кВт.

Учет электроэнергии предусмотреть в проектируемой трансформаторной подстанции с применением электрических счетчиков с GSM модемом.

Электроснабжение объектов предусматривается на напряжении 380/220В с системой заземления TN-C-S. Разделение PEN проводника выполняется на вводе в ВРУ зданий.

Уличное освещение выполняется светильниками марки ЖКУ с лампами ДНаТ мощностью 100-250 Вт. На улицах предусматривается однорядная установка светильников. Управление освещением выполнить по каскадной схеме.

Теплоснабжение

В представленном проекте предусмотрено 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.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа города Костромы в отношении планируемой территории предусматриваются следующие мероприятия:

- на перекрестке улицы Комсомольская и 1 Мая расположена ГСН – 2 главная канализационная насосная станция. От акватории реки Волга до ГСН-2 проложен существующий коллектор сети напорной канализации, по улице 1 Мая проходит существующий коллектор самотечных сетей канализации;

- по улице Комсомольская проходит сеть существующего распределительного газопровода среднего давления (0,3 МПа);

- главная канализационная насосная станция ГСН – 2 имеет существующее подключение к сетям теплоснабжения проходящих по улице 1 Мая.

Мероприятия, заложенные Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры в отношении развития сетей электроснабжения и ливневой канализации, в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

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

Проектом планировки территории не предусмотрено изменение существующей транспортной схемы магистральных улиц города.

Существующее состояние улично-дорожной сети

Улицы 1 Мая и Комсомольская – магистральные улицы районного значения. По ним осуществляется связь планируемой территории с центральными кварталами города.

Ширина дорожного полотна улицы 1 Мая - 7 метров, движение двухстороннее, двух-полосное. Тротуар организован со стороны жилой застройки.

Ширина дорожного полотна улицы Комсомольская - 7 метров, движение двухстороннее, двух-полосное. Тротуар организован с двух сторон. Улица имеет тупиковое завершение с площадками для парковки автомобильного транспорта существующего производственного предприятия. Тупик ул. Комсомольской имеет круговой проезд.

Проектное предложение

Проектом устанавливаются красные линии с трех сторон проектируемой территории:

- по улице 1 Мая;
- по улице Комсомольской;
- по границе с озелененной территорией специального назначения "Зеленые насаждения вдоль берега реки Волги в районе дома 13 по улице Комсомольской и дома 17 по улице 1 Мая";
- частично вдоль набережной реки Волги.

Формирование красных линий принято с учетом существующих границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет.

По улице 1 Мая вдоль проезжей части запланирована прокладка тротуара шириной 2,25 метра и велосипедной дорожки шириной 1,5 метра, а также тротуара вдоль границы планируемой застройки.

Проектом планировки территории предусмотрены выезды с территории на существующие улицы 1 Мая и Комсомольская.

Ширина дорожного полотна внутриквартальных проездов составит 3,5; 4,2 и 6 метров.

Ширина проездов внутри квартала для специализированного транспорта (скорая помощь, пожарный автомобиль, уборочная техника, грузовой транспорт до 3,5 тонн) - 3,5 метра. Проезды внутри жилой застройки не имеют тупиковых разворотов, для осуществления доступа пожарной техники к планируемой жилой застройке со стороны набережной предусмотрен проезд с разворотной площадкой 15x15 метров.

В проекте планировки территории запроектирована сеть велодорожек, проходящая вдоль улицы 1 Мая и в границах озелененной территории специального назначения "Зеленые насаждения вдоль берега реки Волги в районе дома 13 по улице Комсомольской и дома 17 по улице 1 Мая".

Велосипедные дорожки, проходящие транзитом через зону набережной, приняты одностороннего движения, ширина полосы движения 1,5 метра.

Общественный транспорт на данной территории отсутствует. Маршруты общественного транспорта проходят по магистральной улице общегородского значения – проспекту Текстильщиков. Радиус доступности остановки общественного транспорта не превышает 1000 метров.

Согласно концепции развития центральной (исторической) части города Костромы, планируется прокладка новых маршрутов общественного транспорта по улице 1 Мая.

Автомобильные стоянки.

Личный транспорт жителей, планируемых многоквартирных жилых домов осуществляется на внутри-дворовой территории жилых домов в границах отведенного земельного участка (необходимое количество парковочных мест рассчитываются на стадии рабочего проектирования объекта капитального строительства). На стадии рабочего проектирования расчет гостевых парковок производится в соответствии с пунктом 5.7. Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы.

Зоны парковок расположены вдоль проездов по периметру жилой застройки.

Для нежилых помещений, не входящих в состав общедомового имущества многоквартирного жилого дома, применяются нормативы обеспеченности стоянками автомобилей в соответствии с пунктом 5.9. Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы расчет которых производится на стадии рабочего проектирования объектов капитального строительства.

Размещение парковочных зон для жителей и посетителей встроенных, встроенно-пристроенных объектов обслуживания должно быть предусмотрено в непосредственной близости от объектов на нормативном расстоянии от жилых домов в соответствии с пунктом 5.5. Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы.

В границах территории общего пользования между участками с кадастровыми номерами 44:27:040116:7 и 44:27:040220:15 по улице Комсомольской имеется существующая не организованная автомобильная парковка, которой пользуются работники и посетители производственных предприятий. Проектом планировки территории предложено выделить зону парковки на 54 машиноместа и организовать к ней подъезд шириной 6 метров для парковки легкового транспорта, предназначенные для объекта существующего производственного предприятия.

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

Генеральным планом города Костромы не предусмотрено размещение в границах проектирования 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 границах проектирования отсутствуют существующие объекты социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Смежно с проектируемой территорией (по улице 1 Мая) расположен объект регионального значения Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования “Костромской государственный университет” (КГУ).

Существующих объектов детского дошкольного образования и объектов начального и среднего общего образования в нормативном радиусе доступности нет.

Расчетная численность детей проектируемой жилой застройки, посещающих учреждения образования, составит (общая численность жителей – 573 человек):

- для объекта детского дошкольного образования – 37 мест;
- для объекта начального и среднего общего образования (школа) – 53 мест.

Расчет выполнен в соответствии со значениями расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения в соответствии с показателями установленными Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

Проведенный анализ обеспеченности учреждениями образования прилегающих районов выявил необходимость строительства нового объекта начального и среднего общего образования, а также объекта детского дошкольного воспитания.

Площадь свободных земельных участков на планируемой территории не позволяет предусмотреть размещение объекта детского дошкольного образования или объекта начального и среднего общего образования ввиду расположения планируемой территории вдоль магистральной улицы районного значения, а также снижения экономической эффективности земель, предусмотренных для размещения жилой застройки.

В максимальном радиусе доступности 700 метров расположены существующий объект детского дошкольного образования – детский сад № 5, по адресу улица Комсомольская, 34а и объект начального и среднего общего образования - школа общеобразовательная № 29 расположенная по адресу: улица Островского, 38.

В радиусе территориальной доступности 1500 метров расположен объект начального и среднего общего образования – средняя общеобразовательная школа № 29.

Так как проектом планировки территории не предусмотрено размещение новых объектов образования в границах проектирования проектом предусмотрено размещение детей планируемой жилой застройки в существующие объекты образования.

Проектом планировки территории предложено разместить в жилых домах, расположенных по периметру квартала, объекты обслуживания населения во встроенных, встроенно-пристроенных в уровне первого этажа либо пристроенных нежилых помещениях, а именно:

- магазин продовольственных товаров;
- парикмахерская;
- магазин не продовольственных товаров;
- магазин кулинарии;

- объекты бытового обслуживания населения;
- аптека;
- кафе;
- отделение банка;
- опорный пункт охраны порядка;
- офисы;
- спорт.

Расчёт учреждений обслуживания по проекту планировки территории

Таблица №3

№	Наименование	По норме на 1 тыс. чел.	Требуется по нормативу	Сущ. Состояние	Принято по проекту планировки
1	Объект детского дошкольного образования	65 мест на 1000 человек	37	Имеется в транспортной доступности	-
2	Объект начального и среднего общего образования	93 места на 1000 человек	53	Имеется в транспортной доступности	-
3	Аптечный пункт	По радиусу обслуживания 800 метров	1 объект	-	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях квартала
4	Продовольственный магазин	По радиусу обслуживания 800 метров	1 объект	-	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях квартала
5	Магазины кулинарии	По радиусу обслуживания 800 метров	1 объект	-	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях квартала
6	Магазин непродовольственных товаров	По радиусу обслуживания 800 метров	1 объект	-	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях квартала
7	Предприятия общественного питания	По радиусу обслуживания 800 метров	1 объект	Имеется в пешеходной доступности	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях квартала
8	Предприятия бытового обслуживания	По радиусу обслуживания 800 метров	1 объект	Имеется в пешеходной доступности	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях квартала
9	Отделение связи	По радиусу обслуживания 500 метров	1 объект	Имеется в транспортной доступности	-

10	Отделение банка	По радиусу обслуживания 500 метров	1 объект	Имеется в пешеходной доступности терминал	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях
11	Опорный пункт охраны порядка	1 объект на жилую группу	1 объект		Размещено во встроенно-пристроенных помещениях
12	Медицинские организации, оказывающие амбулаторную медицинскую помощь	22 посещения в смену на 1000 жителей	1 объект	Имеется в транспортной доступности	-
13	Спорт. Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	По радиусу обслуживания 500 метров	1 объект	Имеется в пешеходной доступности	Размещено во встроенно-пристроенных помещениях

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы в границах разрабатываемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения.

Проектом планировки не предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

По информации предоставленной Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области планируемая территория располагается:

- на территории исторического поселения федерального значения “Историческое поселение город Кострома” (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года “Об утверждении перечня исторических поселений”);

- в границах зоны охраны исторической части города Костромы (постановление главы администрации Костромской области от 19 января 1997 года № 837);

- территория является частью объектов культурного наследия федерального значения “Участок культурного слоя по берегам реки Сулы (посад города)”, XII-XVIII вв., “Участок культурного слоя на территории и вблизи первого кремля”, XII-XVIII вв.

4.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов

Проектом планировки не предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

4.2. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности

территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Обеспеченность планируемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры сохраняется.

Планируемая территория располагается в границах исторического поселения федерального значения “Историческое поселение города Кострома” (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года “Об утверждении перечня исторических поселений”).

Объекты культурного наследия на данной территории отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы на планируемой территории объекты федерального и регионального значения отсутствуют.

В границах проектирования расположена Главная канализационная насосная станция проект планировки территории не предусматривает изменения данного объекта коммунальной инфраструктуры.

Маршруты общественного транспорта проходят по магистральной улице общегородского значения – проспекту Текстильщиков. Радиус доступности остановки общественного транспорта не превышает 1000 метров.

В максимальном радиусе доступности 700 метров расположены существующий объект детского дошкольного образования – детский сад № 5, по адресу улица Комсомольская, 34а и объект начального и среднего общего образования - школа общеобразовательная № 29 расположенная по адресу: улица Островского, 38.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории

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

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению проектируемой застройки, создание комфортного проживания жителей. Ввод в эксплуатацию проектируемых объектов капитального строительства выполняется одновременно.

Строительство жилой застройки планируется в три этапа (смотри рисунок 1).

Первым этапом строительства планируется:

- возведение малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- строительство новых внутриквартальных проездов;

Реализация этапа 2021- 2023 год.

Вторым этапом планируется:

- возведение малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
 - строительство новых внутриквартальных проездов.
- Реализация этапа 2023- 2025 год.

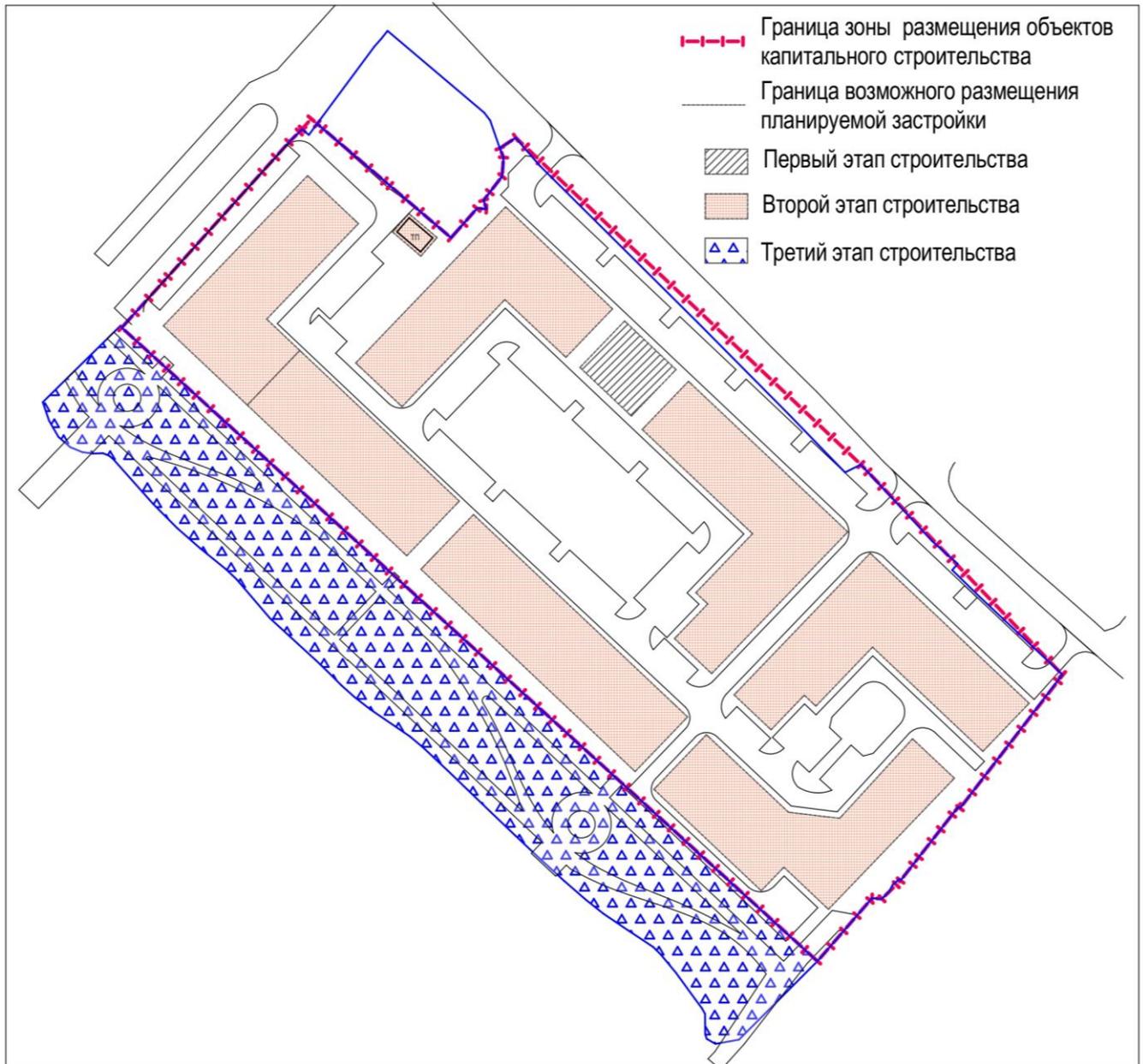
Третьим этапом планируется:

- благоустройство территории общего пользования – городская набережная реки Волги.

Реализация этапа 2025- 2027 год.

На каждом этапе возведения застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов и демонтаж существующих объектов.

Рис. 1. Схема очередности реализации проекта планировки территории



Состав проектной документации по планировке территории:

Обозначение	НАИМЕНОВАНИЕ	Примечание
Том 1.Проект планировки территории.		
Часть 1	Основная часть проекта планировки территории.	
Часть 1.1	Чертежи планировки территории	
Часть 1.2	Положения в текстовой форме	
Часть 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
Часть 2.1	Графическая часть	
Часть 2.2	Пояснительная записка	
Часть 2.3	Результаты инженерных изысканий	

Разработал	Смирнова			Стадия	Лист	Листов
ГАП	Смирнова					
Н. контроль				Состав проекта		
ГИП						

Ведомость чертежей

Обозначение	Наименование	Примечание
ПП-1	Ведомость чертежей	
ПП-2	Чертеж красных линий. М 1:1000.	
ПП-3	Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий.	
ПП-4	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000.	
ПП-5	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000.	

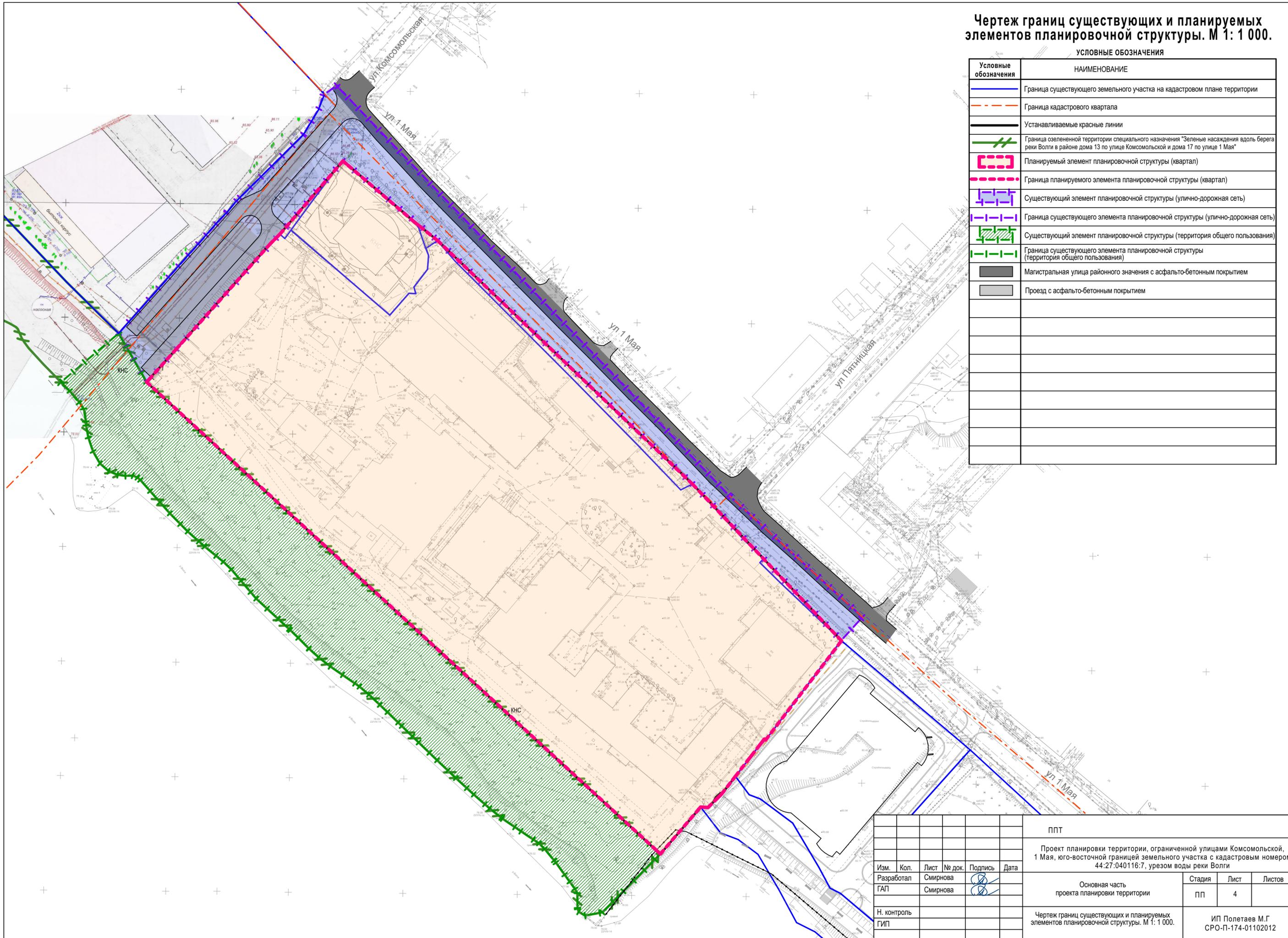
<p>Проект планировки территории, ограниченной улицами Комсомольской, 1 Мая, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7, урезом воды реки Волги</p>					
--	--	--	--	--	--

						ППТ Том 1. Часть 1.1			
						Проект планировки территории, ограниченной улицами Комсомольской, 1 Мая, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7, урезом воды реки Волги			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал		Смирнова				Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Смирнова					ПП	1	
Н. контроль						Общие данные			
ГИП									

Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1: 1 000.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения	НАИМЕНОВАНИЕ
	Граница существующего земельного участка на кадастровом плане территории
	Граница кадастрового квартала
	Устанавливаемые красные линии
	Граница озелененной территории специального назначения "Зеленые насаждения вдоль берега реки Волги в районе дома 13 по улице Комсомольской и дома 17 по улице 1 Мая"
	Планируемый элемент планировочной структуры (квартал)
	Граница планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
	Существующий элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
	Граница существующего элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
	Существующий элемент планировочной структуры (территория общего пользования)
	Граница существующего элемента планировочной структуры (территория общего пользования)
	Магистральная улица районного значения с асфальто-бетонным покрытием
	Проезд с асфальто-бетонным покрытием



Изм.						Лист						Дата											
Разработал						Смирнова						Смирнова											
ГАП						Смирнова						Смирнова											
Н. контроль						ГИП																	
ППТ												Проект планировки территории, ограниченной улицами Комсомольской, 1 Мая, юго-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:040116:7, урезом воды реки Волги											
Основная часть проекта планировки территории												Стадия			Лист			Листов					
												ПП			4								
Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1: 1 000.												ИП Полетаев М.Г						СРО-П-174-01102012					

