УТВЕРЖДЕНА

постановлением Администрации

города Костромы

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 года № \_\_\_\_

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,

В ГРАНИЦАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА КОСТРОМЫ ПО ПРОЕЗДУ СУДОСТРОИТЕЛЕЙ, В РАЙОНЕ ДОМОВ 1-19

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

**Основная часть проекта планировки территории**

**Часть 1.2 - Положения в текстовой форме**

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

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

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

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;

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;

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;

6. Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Положения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов;

7. 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**

Проектом планировки территории в границах комплексного развития территории предусматривается формирование зон размещения объектов:

- дошкольного образования;

- среднеэтажной жилой застройки;

- для индивидуального жилищного строительства;

- коммунального обслуживания.

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

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единицы измерения | Количество |
|  | Площадь территории в границах комплексного развития территории | м2 | 24 814 |
|  | Площадь территории в границах  красных линий | м2 | 49 940 |
|  | Общая площадь застройки | м2 | 8 400 |
|  | Площадь застройки  (планируемая, в границах крт) | м2 | 4 200 |
|  | Площадь застройки  (существующая, в красных линиях) | м2 | 4 200 |
|  | Общая площадь зданий | м2 | 20 595 |
|  | Площадь зданий планируемых объектов | м2 | 17 000 |
|  | Площадь зданий существующих объектов | м2 | 3 595 |
|  | Общая площадь квартир | м2 | 16 123 |
|  | Площадь квартир планируемых объектов | м2 | 13 000 |
|  | Площадь квартир существующих объектов | м2 | 3 123 |
|  | Общее расчетное количество жителей | чел. | 537 |
|  | Расчетное количество жителей (проектируемое) | чел. | 433 |
|  | Расчетное количество жителей (существующая) | чел. | 104 |
|  | Потребность количества мест объекта начального и среднего общего образования (по расчетной численности человек в границах квартала) | мест | 66 |
|  | Потребность количества мест объекта детского дошкольного образования (по расчетной численности человек в границах квартала) | мест | 38 |
|  | Коэффициент застройки, max-0,3\* | - | 0,2 |
|  | Коэффициент плотности застройки,  max-0,8\* | - | 0,4 |
|  | Максимальный показатель плотности застройки в границах территории | тыс.м2/га | 1,68 |

\* коэффициент установлен в соответствии с максимальными показателями плотности застройки территориальных зон Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы.

Проектом планировки территории установлены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, соответствующие функциональному зонированию Генерального плана города Костромы. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствующих зонах планируемого размещения согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы и соответствуют функциональному назначению, непосредственно связанному с наименованием зоны планируемого размещения.

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

Проектом планировки территории предусмотрено строительство шести среднеэтажных многоквартирных домов взамен многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащим сносу и многоквартирных домов, включенных в решение по комплексному развитию территории жилой застройки.

Предельные параметры разрешенного строительства каждого планируемого объекта капитального строительства определены в соответствии с предельными параметрами, установленными Приложением 3 к постановлению Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 10-19».

Предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 метра;

- максимальный процент застройки - 25 процентов;

иные показатели:

- минимальное количество этажей - 3 этажа;

- предельное количество этажей – 5 этажей;

- максимальный показатель плотности застройки в границах территории – 9,012 тыс.м2/га.

Планировочное решение территории направлено на:

- формирование фронта среднеэтажной жилой застройки по красным линиям проезда Судостроителей и улицы Судостроительная при помощи новых типов жилых домов;

- четкое разграничение открытых пространств: отделение фронтом застройки улиц и внутриквартальных территорий, выделение площадок автостоянок, благоустройства дворов.

Отдельно стоящих объектов производственного, общественно-делового и иного назначения в границах комплексного развития территории проектом планировки не запланировано.

Существующий объект дошкольного образования, расположенный в границах комплексного развития территории на земельном участке с кадастровым номером 44:27:020332:367 остается без изменений.

Существующий индивидуальный жилой дом, расположенный в границах комплексного развития территории на земельном участке с кадастровым номером 44:27:020332:367 остается без изменений. Использование земельного участка и объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования осуществляется в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством. Существующий объект капитального строительства, не соответствующий градостроительному регламенту, может использоваться без установления срока приведения его в соответствие с градостроительным регламентом.

**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 планируемых объектов капитального строительства предусматривается к существующим и планируемым источникам инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями, полученными при рабочем проектировании конкретного объекта капитального строительства.

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

**3.1. Ливневая канализация**

Для отвода воды поверхностных сточных вод, образующихся на территории твёрдых покрытий и газонов при выпадении атмосферных осадков, предусматривается их сбор в планируемую ливневую канализацию закрытого типа. Сброс ливневых стоков будет осуществляться в существующий колодец коллектора ливневой канализации, проходящего по улице Судостроительной.

Для очистки сточных вод требуется предусмотреть установку фильтр-патронов в каждом дождеприемном колодце.

**3.2. Водоснабжение и водоотведение**

Планируемая территория обеспечена сетями водоснабжения и водоотведения. Имеется возможность подключения к существующим сетям по проезду Судостроителей и улице Судостроительной.

**3.3. Газоснабжение**

Территория в границах проектирования газифицирована. Подключение планируемых объектов капитального строительства возможно от существующих внутриквартальных сетей газоснабжения, проложенных по улице Сплавщиков.

Проектом планировки территории предусмотрена перекладка существующего газопровода, питающего жилые дома по Речному проспекту.

**3.4. Электроснабжение**

Планируемая территория обеспечена сетями электроснабжения. Возможность электроснабжения планируемых объектов капитального строительства имеется.

Электроснабжение планируемых объектов капитального строительства на планируемой территории предусматривается от существующих источников электроснабжения с помощью распределительных электросетей 10 и 0,4 кВ.

**3.5. Теплоснабжение**

В представленном проекте по перспективному развитию застройки по теплоснабжению района предусмотрено теплоснабжение планируемых многоквартирных домов от индивидуальных газовых двухконтурных котлов, установленных в каждой квартире. Параметры и характеристики оборудования будут уточнены на стадии рабочего проектирования объектов капитального строительства.

Теплоснабжение объекта детского дошкольного образования остается без изменений.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры предусмотрено техническое переоснащение (реконструкция) существующей котельной, расположенной в границах комплексного развития территории на земельном участке с кадастровым номером 44:27:020332:232.

**3.6. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа города Костромы в отношении планируемой территории**

В границах проектирования развитие системы водоотведения не предусмотрено.

Система ливневой канализации:

- по улице Судостроительной проложены существующие сети ливневой канализации, подлежащие реконструкции.

Система теплоснабжения:

- внутри планируемой территории проложены существующие сети теплоснабжения и источник теплоснабжения (котельная Сплавщиков 4), подлежащая реконструкции.

Система газоснабжения:

- по улице Сплавщиков проложен существующий распределительный газопровод среднего давления (0,3 МПа).

В границах проектирования развитие системы электроснабжения не предусмотрено.

**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**

Красные линии по периметру квартала, в границах которого разрабатывается проект планировки территории, установлены документацией по планировке территории, ограниченной улицами Сплавщиков, Водяной, Судостроительной, проспектом Речным в виде проекта межевания территории, утвержденной постановлением Администрацией города Костромы от 30 октября 2019 года № 2098.

Проект планировки территории не предполагает изменения установленных красных линий.

Доступ к территории проектирования осуществляется с существующих улиц, ограничивающих квартал и территорию в отношении, которой разрабатывается проект планировки территории:

- улица Сплавщиков – улица местного значения;

- проезд Судостроителей – улица местного значения;

- улица Судостроительная – улица местного значения;

- проспект Речной – магистральная улица общегородского значения 3 класса.

Маршруты общественного транспорта проходят по проспекту Речному.

Транспортная доступность к объектам внутри территории осуществляется по планируемым проездам. Проектом планировки территории предложена реконструкция дорожного полотна трех внутриквартальных проездов до планируемых объектов капитального строительства:

1. проезд в центральной части квартала (с проезда Судостроительного). Ширина дорожного полотна 6 метров, движение двухстороннее, тротуар предусмотрен с одной стороны шириной 2 метра. Проезд тупиковый, завершен разворотной площадкой размером 15х15 метров.
2. проезд к существующей котельной по улице Сплавщиков, 4. Проезд для доступа специализированной техники к объекту коммунального обслуживания – тупиковый, шириной 3,5 метра, завершен разворотной площадкой размером 15х15 метров.
3. проезд в южной части квартала (с улицы Судостроительной). Подъезд к существующему жилому дому и планируемой жилой застройке, соединяется с существующими и планируемыми дворовыми проездами, организованными по периметру многоквартирных домов. Ширина дорожного полотна 5,5 метра.

Автомобильные стоянки.

Личный транспорт жителей квартала размещается на открытых автостоянках, расположенных внутри дворовой территории и по периметру жилой застройки в границах отведенного земельного участка.

Для проектируемых жилых домов расчетное количество машино-мест будет определено на стадии рабочего проектирования в границах отведенного земельного участка в соответствии с действующими нормами расчета.

**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**

Территория представляет собой квартал со сложившейся жилой застройкой. Объекты социальной инфраструктуры, в том числе объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры в границах элемента планировочной структуры, отсутствуют. Проектом планировки территории не запланировано новых объектов социальной инфраструктуры.

Учреждения повседневного использования и социально-бытового обслуживания населения расположены в смежных кварталах.

Муниципальной программой города Костромы "Развитие образования, культуры, спорта, физической культуры и совершенствование молодежной политики в городе Костроме" утвержденной постановлением Администрации города Костромы от 6 августа 2020 года № 1474, в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры не предусмотрено мероприятий развития объектов образования, культуры, спорта и физической культуры. Срок реализации муниципальной программы 2021-2025 годы.

В границах проекта планировки территории распложен объект дошкольного образования - детский сад № 84 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Сплавщиков, 4. Вместимость объекта дошкольного образования – 122 места. Общее расчетное число детей квартала, посещающих учреждения дошкольного образования (с учетом существующей и планируемой застройки) составит 38 мест.

Развитие и реконструкция существующего объекта дошкольного образования не требуется и проектом планировки территории не запланировано, так как полностью покрывает потребности населения существующей и планируемой застройки рассматриваемого квартала.

Общее расчетное число детей квартала, посещающих учреждения начального и среднего общего образования составит 66 мест.

В нормативном радиусе доступности - 500 метров расположен объект начального и среднего образования - ​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​*​​​​​​​​​​​​​​​​*​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​​муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Костромы средняя общеобразовательная школа № 14 по адресу: город Кострома, улица Линейная, 11.

В границах квартала расположено областное государственное казенное учреждение Костромской социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних Родничок.

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

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

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

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

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

**6.2. 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**

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

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

**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**

Первый этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия**:**

- снос трех аварийных многоквартирных домов по адресу: город Кострома, проезд Судостроителей, дом 13, дом 15, дом 17;

- постановка на государственный кадастровый учет образованного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;

- прокладка распределительного газопровода к планируемой застройке и существующим домам по проспекту Речному;

- строительство среднеэтажного многоквартирного дома № 1;

- снос двух аварийных многоквартирных домов по адресу: город Кострома проезд Судостроителей, дом 3, дом 5;

- постановка на государственный кадастровый учет образованного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;

- строительство среднеэтажного многоквартирного дома № 2.

Перед началом строительства объекта будет проведена организация и строительство временных подъездных путей и дорог к зоне строительства планируемых объектов капитального строительства. На этапе возведения застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов.

Второй этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия**:**

- снос двух многоквартирных домов по адресу: город Кострома, проезд Судостроителей, дом 1; улица Судостроительная, дом 1;

- постановка на государственный кадастровый учет образованного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;

- строительство среднеэтажного многоквартирного дома № 3;

- снос двух многоквартирных домов по адресу: город Кострома, проезд Судостроителей, дом 11, дом 11а;

- постановка на государственный кадастровый учет образованного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;

- строительство среднеэтажного многоквартирного дома № 4.

Перед началом строительства объекта будет проведена организация и строительство временных подъездных путей и дорог к зоне строительства планируемых объектов капитального строительства. На этапе возведения застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов.

Третийэтап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия**:**

- снос двух многоквартирных домов по адресу: город Кострома, проезд Судостроителей, дом 7, дом 9;

- постановка на государственный кадастровый учет образованного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;

- строительство среднеэтажного многоквартирного дома № 5;

- снос многоквартирного дома по адресу: город Кострома, проезд Судостроителей, дом 19;

- постановка на государственный кадастровый учет образованного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;

- строительство среднеэтажного многоквартирного дома № 6.

Перед началом строительства объекта будет проведена организация и строительство временных подъездных путей и дорог к зоне строительства планируемых объектов капитального строительства. На этапе возведения застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов.

Техническое переоснащение (реконструкция) существующей котельной, расположенной в границах комплексного развития территории на земельном участке с кадастровым номером 44:27:020332:232 будет осуществляться в рамках выполнения программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Костромы.