УТВЕРЖДЕНА

постановлением Администрации

города Костромы

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года № \_\_\_\_

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,

В ГРАНИЦАХ ПРОМЫШЛЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ И ЗОНЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ В

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ПО УЛИЦАМ ГОРОДСКОЙ И МОСКОВСКОЙ

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 предусматривается:

1. Формирование зон размещения объектов:

- общественно-делового назначения;

- делового управления;

- производственной деятельности;

- складов;

- коммунального обслуживания;

- магазина;

- хранения автотранспорта;

2. Установление красных линий, ограничивающих периметр квартала.

**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 красных линий | га | 235 067 |
|  | Общая площадь застройки | м2 | 140 000 |
|  | Площадь застройки (планируемая)  | м2 | 92 900 |
|  | Площадь застройки (существующая) | м2 | 47 100 |
|  | Общая площадь зданий | м2 | 420 000 |
|  | Площадь зданий планируемых объектов | м2 | 363 800 |
|  | Площадь зданий существующих объектов | м2 | 56 200 |
|  | Коэффициент застройки, max-0,8\* |  | 0,6 |
|  | Коэффициент плотности застройки, max-2,4\* |  | 1,8 |
|  | Доля озелененных территорий общего пользования | % | 2,5 |

\* коэффициент установлен в соответствии с нормативными показателями плотности застройки территориальных зон Приложения Б.1 свода правил «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

**1.1. Градостроительные регламенты зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки 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.

Получение разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Для зоны общественно-делового назначения и зоны объектов производственной деятельности проектом планировки устанавливаются основные и условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков, виды разрешенного использования приведены в таблице 2 в соответствии с положениями Правил землепользования и застройки города Костромы.

Выбор вида разрешенного использования земельных участков, расположенных в санитарно-защитной зоне существующих производственных объектов, определяются в соответствии с режимами территории санитарно-защитной зоны (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, пункт 5.3). При размещении объектов капитального строительства, требующих установления своей санитарно-защитной зоны, необходимо учитывать существующую застройку.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование зоныв соответствии с проектом планировки территории | Основные виды использования | Условно разрешенные виды использования |
| Зона общественно-делового назначения | - Общественное управление;- Деловое управление;- Банковская и страховая деятельность;- Обеспечение внутреннего правопорядка;- Гостиничное обслуживание;- Магазины;- Общественное питание;- Бытовое обслуживание;- Спорт;- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);- Социальное обслуживание;- Коммунальное обслуживание;- Автомобильный транспорт;- Служебные гаражи;- Выставочно-ярморочная деятельность;- Объекты дорожного сервиса\* | - Связь;- Склад\*;- Хранение автотранспорта;- Рынки;- Научно-производственная деятельность\*; |
| Зона объектов производственной деятельности | - Производственная деятельность\*;- Связь;- Склад\*;- Целлюлозно-бумажная промышленность\*;- Деловое управление;- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;- Коммунальное обслуживание;- Автомобильный транспорт;- Служебные гаражи;- Хранение автотранспорта;- Обеспечение внутреннего правопорядка;- Энергетика\*;- Объекты дорожного сервиса\*;- Легкая промышленность\*;- Научно-производственная деятельность\*;- Строительная промышленность\* | - Гостиничное обслуживание;- Общественное питание;- Спорт;- Приюты для животных;- Рынки;- Выставочно-ярмарочная деятельность;- Магазины;- Тяжелая промышленность\*;- Нефтехимическая промышленность\*;- Фармацевтическая промышленность\*;- Автомобилестроительная промышленность\* |

\*классификация промышленных объектов и производств определяется в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств IV и V класса опасности СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», действующей на момент определения вида производства.

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

Предельные параметры разрешенного строительства /реконструкции каждого планируемого или реконструируемого объекта капитального строительства будут определены на стадии рабочего проектирования, в соответствии с предельными параметрами, установленными для конкретной территориальной зоны, Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Существующие объекты капитального строительства производственного назначения, расположенные в зоне ГП-2, не соответствующие градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в общественно-деловое назначение.

**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 новых объектов капитального строительства предусматривается к существующим 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**

В границах проектирования отсутствуют сети ливневой канализации.

Для отвода воды поверхностных сточных вод, образующихся на территории твёрдых покрытий при выпадении атмосферных осадков, предусматривается их сбор в планируемую напорную ливневую канализацию закрытого типа, проложенную по двум существующим внутриквартальным проездам, улице Московской и улице Городской. 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. В границах территории проекта планировки имеется возможность подключения к существующим сетям по улице Московской и от внутриквартальных распределительных сетей водоснабжения и водоотведения.

**3.3. Газоснабжение**

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

**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 трансформаторных подстанций с помощью распределительных электросетей 10 и 0,4 кВ.

**3.5. Теплоснабжение**

Теплоснабжение существующих объектов капитального строительства осуществляется от существующих тепловых сетей, а также от индивидуальных отдельно-стоящих, пристроенных, встроенных или крышных газовых котельных.

Планируемые объекты капитального строительства будут отапливаются от индивидуальных отдельно-стоящих, пристроенных, встроенных или крышных газовых котельных. Параметры и характеристики оборудования будут уточнены на стадии рабочего проектирования объектов капитального строительства.

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

Система водоотведения:

- по улице Московской проложен существующий коллектор самотечных и напорных сетей водоотведения диаметром 200 мм.

Система ливневой канализации:

- сети ливневой канализации отсутствуют.

Система теплоснабжения:

- внутри планируемой территории проложены существующие сети теплоснабжения.

Система газоснабжения:

- по улицам Городская и Московская проложены существующие распределительные газопроводы высокого давления (0,6 МПа);

- в границах проектируемой территории имеются два существующих шкафных газовых регуляторных пункта (ШГРП).

Система электроснабжения:

- в границах проекта планировки территории расположены существующие сети электроснабжения 110 кВ "Заволжская-1", "Заволжская-2";

- в границах проектируемой территории имеются существующие трансформаторные подстанции.

**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 определены красные линии по улицам Городская и Московская и по границе зоны градостроительного преобразования, ограничивающие периметр проектируемой территории.

Красные линии устанавливаются с учетом существующих границ земельных участков и сложившейся линии застройки.

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

- улица Городская – магистральная улица районного значения;

- улица Московская – магистральная улица общегородского значения 3 класса.

Маршруты общественного транспорта проходят по улицам Московской и Городской.

Транспортная доступность к объектам производства внутри территории осуществляется по существующим проездам. Проектом планировки территории предложена реконструкция дорожного полотна внутриквартального проезда до планируемых объектов капитального строительства в районе земельных участков по улице Московской, 90б. Ширина дорожного полотна 6 метров, движение двухстороннее, тротуар предусмотрен с одной стороны шириной 2 метра. Проезд тупиковый, завершен разворотной площадкой.

Проектом планировки территории предусмотрены зоны парковок на территории общего пользования для существующих объектов общественно-делового назначения и объектов производственной деятельности, расположенных по улице Московская, 90 и 90в.

Железнодорожные пути в границах разрабатываемой территории демонтируются.

Для проектируемых объектов капитального строительства расчетное количество машино-мест будет определено на стадии рабочего проектирования в границах отведенного земельного участка в соответствии с пунктом 5.9 Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы.

**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 производственной и общественно-деловой 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.

**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**

Первым этапом планируется:

- постановка на государственный кадастровый учет образованных земельных участков в соответствии с проектом межевания территории;

- разработка рабочей документации на строительство объекта делового управления;

- проведение подготовки земельных участков к строительству с выполнением мероприятий по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории;

- проектирование и реконструкция внутриквартального проезда до планируемых объектов капитального строительства в районе участков по улице Московской, 90б.

Вторым этапом планируется:

- разработка рабочей документации на строительство объекта производственной деятельности;

- разработка рабочей документации на реконструкцию существующих объектов капитального строительства;

- развитие сетей ливневой канализации по улице Московская, Городская и внутриквартальным проездам;

- организация зоны парковок для существующих объектов общественно-делового назначения и объектов производственной деятельности, расположенных по улице Московская, 90 и 90в.