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.

**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\*».

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы, действующими на момент оформления градостроительного плана земельного участка.

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.

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

В границах проекта планировки территории объектов жилого назначения не предусмотрено.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства, предусмотренных проектом планировки территории, соответствуют зонам планируемого размещения объектов капитального строительства. Строительство, реконструкция объектов производственного назначения должна отвечать нормам 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.

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 градостроительных преобразований в общественно-деловые зоны.

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

Доступ к территории в границах проекта планировки территории осуществляется с существующих улиц магистральных улиц Московской и Городской:

- 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 проезда внутри квартала до планируемых объектов капитального строительства в районе земельных участков по улице Московской, 90б. В соответствии с пунктом 5.8 Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы установлены расчетные параметры: ширина дорожного полотна 6 метров, движение двухстороннее, тротуар предусмотрен с одной стороны шириной 2 метра. Проезд тупиковый, завершен разворотной площадкой.

Проектом планировки территории предложено благоустроить проезд в районе существующего гаражного кооператива № 218. Ширина дорожного полотна проезда 6 метров, движение двухстороннее, тротуар предусмотрен с одной стороны шириной 2 метра.

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 нормативами градостроительного проектирования Костромской области и 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**

Планируемый элемент планировочной структуры, в границах которого разрабатывается проект планировки территории, представляет собой промышленный район в границах которого отсутствуют объекты жилого назначения, новых жилых объектов проектом планировки территории не предусмотрено. В связи с этим, необходимость установления границ зон планируемого размещения объектов социального назначения в проекте планировки территории отсутствует.

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

**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**

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;

- до начала строительства предусмотреть организацию подъездных путей к планируемым объектам капитального строительства с улицы Московской с представлением исполнительной съемки для занесения в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- 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.