|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНЫ  постановлением Администрации  города Костромы  от « » 2025 года № |

Изменения в документацию по планировке

территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Маршала Устинова, Долгая поляна, Сутырина,

проездом Давыдовским 5-ым, улицами Сутырина, Индустриальной

Том I

Проект планировки территории

Основная часть

Внести в часть 2 Тома 1 основные положения проекта планировки территории ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Маршала Устинова, Долгая поляна, Сутырина, проездом Давыдовским 5-ым, улицами Сутырина, Индустриальной, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 5 сентября 2018 года № 2020, с изменениями, внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 7 октября 2020 года № 1887, от 23 сентября 2024 года № 1674), следующие изменения:

1. Основные положения проекта планировки территории изложить в новой редакции:

«**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**

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы территория в границах проекта планировки территории расположена в следующих функциональных зонах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;

- многофункциональная общественно-деловая зона;

- зона специализированной общественной застройки;

- зона рекреационного назначения.

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 настоящим проектом планировки территории, а также в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Выбор вида разрешенного использования земельных участков, расположенных в санитарно-защитной зоне существующих объектов, для которых в соответствии с действующим законодательством должна быть установлена санитарно-защитная зона,, 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.

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице 1.

**Таблица 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единицы измерени*я* | Количество по проекту |
| 1 | Территория в границах красных линий | га | 26,3 |
| 2 | Территория жилой застройки | га | 11,15 |
| 3 | Территории объектов многофункциональной общественно-деловой зоны | га | 2,67 |
| 4 | Территория объектов спорта | га | 0,83 |
| 5 | Территория общего пользования | га | 12,3 |
| 6 | Коэффициент застройки |  | 0,4 |
| 7 | Коэффициент плотности застройки |  | 1,2 |
| 8 | Плотность населения | чел/га | 155 |
| 9 | Площадь озеленения жилой зоны (на 1 человека) | м2/чел | 6,0 |
| 10 | Жилищная обеспеченность  на 1 человека | м2/чел. | 30,0 |
| 11 | Численность населения (расчетная) | чел. | 4092 |

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

Проектом планировки территории строительство новых объектов жилого и производственного назначения не предусматривается. Реконструкция существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства на месте существующих, производится в установленном порядке в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы, Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы, иными нормативными актами, с учетом настоящего проекта планировки территории.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение объекта спорта в границах зоны зеленых насаждений общего пользования по улице Индустриальной.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы объект спорта – плавательный бассейн общего пользования, предусмотрен в территориальной зоне Р-1 и относится к условно разрешенным видам использования.

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида объекта | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Передельные значения расчетного показателя | Количество по проекту |
| Плавательный бассейн общего пользования | Количество объектов на 30000 чел. | 1 | 1 |
| Площадь зеркала воды бассейна общего пользования, кв. м на 1 000 чел. | 20 | 325 |

**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**

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа город Кострома на 2016-2025 годы, утвержденной решением Думы города Костромы от 27 октября 2016 года № 208, а также Генеральным планом города Костромы на территории в границах проекта планировки не предусмотрены мероприятия по строительству объектов местного значения в области объектов коммунальной инфраструктуры.

Расчетные показатели в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения устанавливаются Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

Подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется в установленном порядке путем заключения соответствующих договоров на технологическое присоединение, с учетом технических условий организаций коммунального комплекса.

Для планируемого объекта спорта предусматривается:

- помещение индивидуального теплового пункта.Источник теплоснабжения здания модульного бассейна с котлами наружного размещения предназначен для работы в районе с расчетной зимней температурой наружного воздуха – минус 23°С \*.

Для нужд горячего водоснабжения предусмотрена установка пластинчатых теплообменников, расположенных в модуле индивидуального теплового пункта.

- помещение электрощитовой и полного комплекта всего необходимого технологического оснащения, для электроснабжения всего модульного плавательного бассейна.

Модуль укомплектован вводным распределительным устройством (ВРУ) в составе:

– счетчик электроэнергии;

– трансформаторы тока с коэффициентом трансформации 100/10;

- щитовое оборудование.

Также модуль электрощитовой оборудован распределительными силовыми щитами и щитами системы освещения, оборудованными автоматическими выключателями соответствующего наминала.

- питающая сеть электроснабжения прокладывается в футляре через основание. Точка подключения 0,5м от обреза фундамента.

- ввод сетей водоснабжения в сооружение осуществляется по трубам по ГОСТ 18599-2001 Ø63х3,8мм. Гарантированный напор в точке подключения 5м. Модульное сооружение укомплектовано повысительной насосной станцией системы водоснабжения.

- планируемый объект обеспечивается системой водоотведения. Сброс стоков от модульного сооружения предусмотрен в несколько выпусков Ø110/125мм с последующим присоединением к внутриплощадочной наружной сети канализации. Материалы, применяемые в системе водоотведения комплекта, должны соответствовать требованиям действующих нормативно-правовых актов, в том числе: СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»; СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»; СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов»; СП 310.1325800.2017. Свод правил. Бассейны для плавания. Правила проектирования".

**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**

Мероприятия, предусмотренные Генеральным планом города Костромы и Программой комплексного развития систем транспортной инфраструктуры города Костромы:

- реконструкция магистральной улицы общегородского значения 3 класса шоссе Кинешемское;

- строительство развязки в одном уровне на пересечении улицы Индустриальной и шоссе Кинешемского;

- реконструкция магистральной улицы общегородского значения 3 класса улица Индустриальная;

- реконструкция магистральной улицы районного значения улица Долгая поляна;

- реконструкция магистральной улицы районного значения улица Сутырина.

Проектом планировки территории устанавливаются следующие параметры улиц, ограничивающих планируемую территорию:

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Категория | Ширина в красных линиях, м | Ширина проезжей части | Число полос движения | Ширина полосы движения | Тротуар, м |
| Шоссе Кинешемское | Магистральная улица общегородского значения 3 класса | 45 | 21 | 6 | 3,5 | 3,0 (с двух сторон) |
| Улица Индустриальная | Магистральная улица общегородского значения 3 класса | 51 | 21 | 6 | 3,5 | 3,0 (с двух сторон) |
| Улица Сутырина | Магистральная улица районного значения | 25 | 6 | 2 | 3,0 | 2,0 (с двух сторон) |
| Улица Долгая поляна | Магистральная улица районного значения | 31 | 15 | 4 | 3,75 | 3,0 (с двух сторон) |
| Улица маршала Устинова (ул. Бульварная) | Улица местного значения | 25 | 6 | 2 | 3,0 | 3,0 (два тротуара с одной стороны) |
| Проезд Давыдовский 5-й | Улица местного значения | 9,0 | 3,5 | 1 | 3,5 | 1,0 (с двух сторон) |
| Проезд Давыдовский 6-й | Улица местного значения | 12,5 | 6 | 2 | 3,0 | 2,0 (с двух сторон) |

Проектом планировки территории учтены мероприятия по строительству транспортной развязки в одном уровне на пересечении улицы Индустриальной и шоссе Кинешемского.

Проектом планировки территории вдоль улицы Индустриальной предусмотрены автостоянки общего пользования в границах зоны многоэтажной жилой застройки. Вдоль шоссе Кинешемского напротив дома 68 в границах зоны зеленых насаждений специального назначения предусмотрена стоянка общего пользования.

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя | Предельное значение расчетного показателя | Максимальное значение по проекту |
| Расчетный показатель максимально допустимого уровня обеспеченности | Обеспеченность машино-местами для хранения автотранспорта на территориях общего пользования (вдоль дорог, открытые парковки), % | 30 | 30 |

Расчетное количество маши-мест для планируемого объекта спорта:

Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя | Предельное (минимальное) значение расчетного показателя | | |
| территория | значение по нормативу | Расчет по проекту |
| Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Количество единовременных посетителей на 1 машино-место | бассейны | 7 | 6 машино-мест при обеспеченности  36 чел/в смену |

Размещение парковок индивидуального автомобильного транспорта и приобъектных автостоянок, в том числе для маломобильных групп населения осуществляется в соответствии с таблицей 7 и пунктов 1.4.1-1.4.8 Местных нормативов градостроительного проектирования.

Схема движения общественного транспорта проектом планировки территории не изменяется. Движение общественного транспорта осуществляется по улице Индустриальной, Маршала Устинова, шоссе Кинешемскому, улице Сутырина.

Таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Ед. изм.** | **Современное состояние** | **Состояние на расч. срок** |
| 1. | Протяженность улично-дорожной сети, всего: | км | 3,0 | 3,0 |
| 2. | Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:  шоссе Кинешемское  улица Индустриальная | км | 0,56  0,55 | 0,56  0,55 |
| 3. | Магистральные улицы районного значения: улица Долгая поляна,  ул. Сутырина. | км | 0,56  0,18 | 0,56  0,18 |
| 4. | Улицы местного значения:  улица Маршала Устинова (ул. Бульварная),  проезд Давыдовский 5-й,  проезд Давыдовский 6-й,  улица Сутырина. | км | 0,54  0,18  0,23  0,20 | 0,54  0,18  0,23  0,20 |

**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, муниципальной программой комплексного развития систем социальной инфраструктуры объектов социальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

Проектом планировки территории новых объектов социальной инфраструктуры не планируется.

В границах планируемой территории расположены: объект здравоохранения (микрорайон Давыдовский 3-й, 12а), объект спорта (микрорайон Давыдовский 3-й, 44), объект детского дошкольного образования (микрорайон Давыдовский 3-й, 36), кадетская школа-интернат (шоссе Кинешемское, 72), объект торговли (микрорайон Давыдовский 3-й, 32). Во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов размещаются объекты обслуживания населения.

Реконструкция существующих объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством, с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Костромы для соответствующей территориальной зоны, с учетом зон планируемого размещения объектов, установленных настоящим проектом планировки территории.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение объекта спорта в границах зоны зеленых насаждений общего пользования по улице Индустриальной.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы объект спорта – плавательный бассейн общего пользования, предусмотрен в территориальной зоне Р-1 и относится к условно разрешенным видам использования.

Характеристики планируемого объекта спорта представлены в таблице 7.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Пропускная способность | Кол-во смен | Площадь зеркала воды | Этажность | Общая площадь здания, м2 | Площадь застройки (без учета входных групп), м2 | Процент застройки |
| Плавательный бассейн | 36 чел/смену | 4 | 325 м2 | 1-2 | 1455,80 | 1490,41 | 34,4 |

Характеристики планируемого объекта могут быть уточнены, но не могут быть выше предельных параметров, установленных Правилами землепользования и застройки города Костромы для территориальной зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1.

**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.**

Генеральным планом города Костромы строительство объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения не предусмотрено.

Проектом планировки территории устанавливается граница функциональной зоны зеленых насаждений общего пользования, в которой предусмотрено размещение планируемого объекта спорта.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта спорта устанавливаются градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города Костромы.

**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**

Таблица 8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект спорта (плавательный бассейн общего пользования) | **Транспортная доступность, мин.** | **Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности** |
| 30 | Не нормируется |

В непосредственной близости от земельного участка, на котором предусмотрено строительства объекта спорта проходят сети водопровода, канализации, ливневой канализации, сети связи и электричества, газ низкого давления d=159.

Фактическая доступность от остановки общественного транспорта (остановка «микрорайон Давыдовский -1) - 200 метров; от остановки общественного транспорта «остановка «Техникум торговли») - 315 метров.

Территория в границах проекта планировки застроена объектами жилого назначения многоэтажными многоквартирными жилыми домами. В границах территории расположены:

- объект детского дошкольного образования по адресу: мкр. Давыдовский -3, д. 36;

- спортивная школа олимпийского резерва им.олимпийского чемпиона А. В. Голубева по адресу: мкр. Давыдовский -3, д. 44;

- объект здравоохранения ОГБУЗ «Родильный дом г. Костромы. Женская консультация № 1» по адресу: мкр. Давыдовский -3, д. 12а;

- ОГБОУ «Кадетская школа-интернат «Костромской кадетский корпус Государя и Великого князя Михаила Федоровича» по адресу: шоссе Кинешемское, 72.

Проектом планировки территории обеспечивается сохранение применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объекта спорта, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объекта спорта 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.

Реализация проекта планировки территории осуществляется в несколько этапов, которые предусматривают следующие мероприятия:

Первый этап:

Разработка проектно-сметной документации по объекту спорта.

Строительство объекта спорта.

Благоустройство территории объекта спорта.

Ввод в эксплуатацию объекта спорта.

Второй этап\*:

Реализация мероприятий в области развития улично-дорожной сети, предусматривающих разработку проектной документации по:

- реконструкции магистральной улицы общегородского значения 3 класса шоссе Кинешемское;

- строительству развязки в одном уровне на пересечении улицы Индустриальной и шоссе Кинешемского;

- реконструкции магистральной улицы общегородского значения 3 класса улица Индустриальная;

- реконструкции магистральной улицы районного значения улица Долгая поляна;

- реконструкции магистральной улицы районного значения улица Сутырина.

Третий этап\*:

Реконструкция магистральной улицы общегородского значения 3 класса шоссе Кинешемское;

Строительство развязки в одном уровне на пересечении улицы Индустриальной и шоссе Кинешемского;

Реконструкция магистральной улицы общегородского значения 3 класса улица Индустриальная;

Реконструкция магистральной улицы районного значения улица Долгая поляна;

Реконструкция магистральной улицы районного значения улица Сутырина.

\*Примечание. Очередность разработки проектной документации, реконструкция и строительство осуществляется по мере определения органом местного самоуправления города Костромы необходимости первоочередной реализации соответствующих мероприятий по реконструкции, строительству улично-дорожной сети с учетом обеспечения их финансирования.».

2. В часть 1 «Графические материалы» Тома I проекта планировки территории внести следующие изменения.

2.1. На чертеже красных линий:

2.1.1. Устанавливаемую красную линию по улице Долгая поляна от точки 109 до точки 110 считать отменяемой;

2.1.2. Установить, что красная линия по улице Долгая поляна взамен отменяемой красной линии от точки 109 до точки 110 установлена документацией по планировке территории, ограниченной улицами Профсоюзной, Индустриальной, Долгая поляна, Маршала Устинова, утвержденной постановлением Администрации города Костромы от 19 июня 2023 года № 1050, в виде проекта межевания территории.