Документация по планировке территории, ограниченной улицами Шарьинской, Армейской, Губернской, проездом Добрым, улицей Свадебной, границей города Костромы

Заказчик: Администрация города Костромы

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 130-мк от 06.12.2024г.

Исполнитель: ООО НПП "Инженер"

**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.И. Токмолаева**

**Авторский коллектив:**

**Начальник отдела картографии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Г. Немова**

**Инженер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Моисеев**

**Архитектурно-планировочное решение территории:**

**Инженер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Моисеев**

**Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:**

**Инженер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Моисеев**

**Межевание территории:**

**Инженер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.А. Бугрова**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Часть 1 –Основная часть проекта планировки территории.** | | |
| **Часть 1.1 -Чертежи планировки территории** | | **5** |
| 1 | Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:1000 |  |
| **Часть 1.2 -Положения в текстовой форме** | |  |
| I. | Положения о характеристиках планируемого развития территории | **6** |
| 1.2.1 | Положения о плотности и параметрах застройки территории  (в пределах, установленных градостроительным регламентом). | 6 |
| 1.2.2 | Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения. | 7 |
| 1.2.3 | 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. | 9 |
| 1.2.4 | 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 | 10 |
| 1.2.5 | 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. | 11 |
| 1.2.6 | Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. | 12 |
| 1.3 | Положения об очередности планируемого развития территории. | 14 |

**Часть 1.1. -Чертежи планировки территории**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории**

**1.2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

В соответствии с Генеральным планом города Костромы в границах разработки проекта планировки предусмотрена существующая и планируемая индивидуальная жилая застройка, планируемая многофункциональная общественно-деловая застройка, планируемая специализированная общественная застройка.

Проектом планировки территории планируется размещение следующих объектов социальной инфраструктуры:

- 5 дошкольных образовательных учреждений на 680 мест.

- школы на 1375 мест,

- школы дополнительного образования на 750 мест,

- поликлиники,

- стационара,

- стадиона,

- ФОКа,

- магазинов,

- торгового центра.

Проектом планировки территории предусматривается формирование границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства,

- Блокированная жилая застройка,

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка,

- Дошкольное, начальное и среднее общее образование,

- Объекты здравоохранения,

- Спорт,

- Гостиничное обслуживание,

- Религиозное использование,

- Обеспечение внутреннего правопорядка,

- Объекты торговли,

- Магазины,

- Объекты дорожного сервиса;

- Культурное развитие,

- Социальное обслуживание;

- Коммунальное обслуживание,

- Улично-дорожная сеть,

- Земельные участки (территории) общего пользования,

- Объекты многофункциональной общественно-деловой зоны с возможностью размещения объектов производственной деятельности, относящейся к легкой промышленности без наложения СЗЗ на зону застройки индивидуальными жилыми домами.

**1.2.2. Положения о плотности и параметрах застройки территории**

**(в пределах, установленных градостроительным регламентом).**

Планировочное решение проекта планировки территории направлено на

формирование зон жилой застройки —малоэтажной многоквартирной, блокированной и индивидуальной жилой застройки. На рассматриваемой территории предусматривается строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов, объединенных в 3-4 блока и индивидуальных жилых домов. Размещение планируемых объектов капитального строительства жилого назначения предусмотрено по линии застройки.

Проектная численность населения жилых зон составляет 8273 человека.

Плотность жилой застройки – 1,84 тыс. м2/га.

Коэффициент застройки =0,18 %.

Коэффициент плотности застройки = 0,33%.

**Таблица 1. Технико-экономические показатели жилой застройки**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Показатель,  характеристика | Единица изм. | % | Ориентировочная (расчетная) норма | Существующая (фактическая) норма |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **1.** | **Площадь проектируемой территории, в т.ч.:** |  | **100** | **242** | **242,33** |
| 1.1. | -Жилой застройки | га | 49,31 | 205,98 | 119,50 |
| -земельных участков | шт. | - | 1061 |
| 1.2. | -общественной застройки | га | 7,21 | 12,12 | 17,48 |
| 1.3. | -зеленых насаждений | га | 27,33 | 7,27 | 66,22 |
| -обеспеченность | кв.м/чел. | 6 | 47,3 |
| 1.4. | -улицы, проезды, стоянки | га | 16,15 | 16,96 | 39,13 |
| -плотность УДС | км/кв.км | 10,34 | 12,2 |
| **2.** | **Площадь застройки, в т.ч.:** |  | **100%** |  | **347,809** |
| 2.1. | -жилая застройка | га | 84,74 |  | 294,718 |
| 2.2. | -общественная застройка | га | 15,26 |  | 53,091 |
| **3.** | **Численность населения** | **чел.** | **-** | **-** | **8273** |
| **чел./га** | **40** | **34,19** |
| **4.** | **Площадь жилого фонда, в т.ч.:** | **га** | **100%** |  |  |
| 4.1 | -одноэтажные дома | га | 84,85 |  | 101,4 |
| 4.2 | -двухэтажные дома | га |
| 4.3 | -3-4-х этажные дома | га | 15,15 |  | 18,11 |
| **5.** | **Объекты социальной инфраструктуры** | **шт.** | **-** | **-** | **13** |
| **га** | **11,76** | **13,99** |
| 5.1. | Объекты образования: |  | - |  |  |
| -дошкольного образования | шт. | - | 536 | 680 |
| га | 2,69 | 5,42 |
| -общеобразователь ные | шт. | - | 1018 | 1100 |
| га | 2,64 | 3,33 |
| 5.2. | Объекты здравоох ранения | шт. | - | 166 | 200 |
| га | 0,60 | 1,91 |
| 5.3. | Объекты физической культуры | шт. | - | - | 2 |
| га | 5,79 | 2,47 |
| 5.4. | Объекты торговли | шт. | - | - | 5 |
| га | 0,58 | 2,49 |
| **6.** | **Объекты инженерной инфраструктуры** |  | **-** |  |  |
| 6.1. | -электроснабжение | кВт\*ч/год | - | 1870 | - |
| -участки подстанций | га | 0,01 | 0,0804 |
| 6.2 | -газоснабжение | куб.м/год | 376,8 |  |
| 6.3 | -водоснабжения | тыс.куб.м/сут. | 0,212 | 1754 |
| -участки станций очистки | га | - | - |
| 6.4 | водоотведения | тыс.куб.м/сут. | 0,212 | 1754 |
| -участки очистных сооружений | га | - | - |

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

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства сформированы объектами жилого и общественно-делового назначения.

Предельные параметры объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки г. Костромы.

**Таблица № 2.1. Расчетные и проектные показатели площади элементов территории жилых зон проекта планировки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование элемента территории жилой зоны | Расчетная  площадь, м2 | Проектная  площадь, м2 | Примечание |
|  | Дошкольные образовательные учреждения на 680 мест | 25840 | 33190 | 38 кв.м/место |
|  | Общеобразовательное учреждение на 1375 мест | 33000 | 33281 | 24 кв.м/место |
|  | Стадион | 57911 | 10140 | 0,7га/1000 чел |
|  | ФОК (со стадионом) | 57911 | 18148 | 0,7га/1000 чел |
|  | Объекты обслуживания населения | - | 72516 | Согласно дей ствующим нормативам |
|  | Зеленые насаждения общего пользования | 49368 | 66228 | 6 м.кв/чел |

В границах элементов планировочной структуры планируется строительство следующих объектов капитального строительства регионального значения со следующими характеристиками:

**Таблица № 2.2 Расчетные и проектные показатели площади элементов территории жилых зон проекта планировки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование элемента территории жилой зоны | Расчетная  площадь, м2 | Проектная  площадь, м2 | Примечание |
| 1 | Поликлиника на 200 посещ./смена со стационаром | 2000 | 5000 | 0,1 га/100 посещ/смена |
| 2 | Стационар | По заданию на проектирование | 14061 | Согласно дей ствующим нормативам |

**1.2.4. 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 объектов капитального строительства, размещаемых на планируемом участке территории, предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения. В рамках реализации требований полученных технических условий на планируемой территории предусматривается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения:

- строительство подземной системы централизованного водоснабжения с устройством квартальных колодцев – 29,874 км;

- строительство подземной самотечной системы сетей отведения бытовых стоков с устройством квартальных колодцев – 30,746 км;

- строительство централизованной системы электроснабжения с устройством

квартальных трансформаторных подстанций КЛ 0,4 кВ – 33,822 км;

- строительство самотечных сетей ливневой канализации – 30,746 км,

- строительство напорных сетей ливневой канализации - 1,005 км,

строительство централизованной системы газоснабжения – 29,454 км.

Строительство всех инженерных сетей предусмотрено вдоль улиц и проездов на территории общего пользования в границах красных линий.

**1.2.5. 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 предусмотрено формирование улично-дорожной сети, которая взаимосвязана со сложившимися пешеходными и транспортными связями, предусмотренными в ранее разработанных проектах планировок.

Ширина проектируемых дорог составляет от 15,0 до 24,0 метров в красных линиях, что позволяет разместить все необходимые инженерные коммуникации и парковки индивидуального транспорта, а также организовать отведение поверхностных стоков (дождевых, талых вод и т.д.).

Автостоянки предлагается разместить в границах земельных участков многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки. Гостевые парковки для жилой застройки и учебных заведений будут размещены в карманах проезжей части улиц вблизи этих объектов.

Ширина улиц в красных линиях соответствует ранее разработанной и утвержденной документации по планировке территории.

**Таблица 4.- Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование показателей | Единицы измерения | Современное  состояние | Состояние на  расчетный  срок |
| 1. | Протяженность улично-дорожной сети, всего | км | 1,21 | 29,613 |
| 1.1 | Магистральные улицы районного значения | км | 1,21 | 2,985 |
| 1.2 | Улицы местного значения | км | - | 26,628 |
| 1.3 | тротуары | км | - | 40,135 |
| 1.4 | Велодорожки | км | - | 7,338 |
| 2. | Парковки | Машино/мест | - | 1892 |
| 2.1 | Жилая застройка | Машино/мест | - | 1423 |
| 2.2 | Общественно-деловая застройка | Машино/мест | - | 469 |

**1.2.6. 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.**

Проектом планировки территории, ограниченной улицами Шарьинской, Армейской, Губернской, проездом Добрым, улицей Свадебной, границей города Костромы, предусматривается размещение поликлиники на 200 посещений/смена, стационара, школы на 1375 мест, организации дополнительного образования на 750 мест, 5 дошкольных образовательных учреждений на 680 мест, магазинов, торгового центра, объектов спортивного назначения (открытого и закрытого типа), объектов общественно-делового назначения.

Объекты социальной инфраструктуры рассчитаны на обслуживание застраиваемых территорий, входящих в нормативный радиус обслуживания:

- для дошкольного образовательного учреждения – 500 м пешеходная доступность;

- для поликлиники – 1000 м пешеходная доступность, 30 мин – транспортная доступность;

- для стационара - 60 мин – транспортная доступность;

- для школы – 500 м пешеходная доступность, 15-50 мин – транспортная доступность;

- для организации дополнительного образования 30 мин – транспортная доступность;

- для магазинов – 800 м пешеходная доступность,

- для стадиона – 1500 м пешеходная доступность, 30 мин – транспортная доступность;

- для физкультурно-оздоровительного комплекса - 500 м пешеходная доступность.

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы на проектируемой территории объекты федерального, регионального, местного значения не расположены и не предусмотрены к размещению, однако, с учетом расчетных показателей обеспечения жилой застройки учреждениями обслуживания, проектом планировки предусмотрено размещение на проектируемой территории следующих объектов местного значения:

- 5 дошкольных образовательных учреждений на 680 мест;

- общеобразовательная школа на 1000 мест;

- школа дополнительного образования;

- объекты спортивного назначения (стадион и физкультурно-оздоровительный комплекс);

и объектов регионального значения:

- поликлиника на 200 посещений/смена;

- стационар.

**Таблица 4. - Расчетные и проектные показатели вместимости объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Единица измерения | Расчетный  показатель  вместимости | Проектный  показатель  вместимости | Примечание |
|  | Дошкольные образовательные учреждения на 680 мест | 64,8мест/ 1000 чел. | 536 | 680 | Расчет выполнен на основании МНГП  г.Костромы |
|  | Общеобразовательное учреждение на 1000 мест | 123мест/ 1000 чел. | 1018 | 1375 | Расчет выполнен на основании МНГП  г.Костромы |
|  | Объект дополнительного образования | 90мест/ 1000 чел. | 745 | 750 | Расчет выполнен на основании МНГП  г.Костромы |
|  | Поликлиника | 20 посещ. смена/1000 чел. | 166 | 200 | Расчет выполнен на основании РНГП Костромской области |
|  | Стационар | По заданию на проектирование | | |
|  | Стадион | 0,7кв.м/ 1000 чел. | 57911 | 44446 | Расчет выполнен на основании МНГП г.Костромы |
|  | ФОК | 60 кв.м.пола  /1000 чел. | 467 | 1000 | Расчет выполнен на основании МНГП г.Костромы |

**1.3.. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления.**

**1.3.1. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо).**

Планируемое развитие территории предполагает 1 очередь и предусматривает этапы проектирования и строительства:

1 этап строительства:

- Проведение кадастровых работ.

Срок реализации – 1 год с даты утверждения документации по планировке территории.

2 этап строительства:

- вертикальная планировка и инженерная подготовка и территории для размещения планируемых объектов капитального строительства (проектирование и строительство улично-дорожной сети (въездов-выездов на территорию, внутриквартальных проездов), проектирование и строительство магистральных сетей инженерной инфраструктуры (водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, электроснабжение, газоснабжение), объектов инженерной инфраструктуры (пожарные гидранты, водозаборные скважины, ТП, ГРП, КНС),

Срок реализации – 3 года с даты утверждения документации по планировке территории

3 этап строительства:

- Строительство планируемых объектов капитального строительства жилой застройки (ИЖД, блокированных домов, малоэтажных жилых домов), объектов обслуживания населения (магазинов, объектов бытового обслуживания и сферы услуг, в т.ч. пожарного депо) и их подключение к системам инженерных коммуникаций.

Срок реализации – 10 лет с даты утверждения документации по планировке территории.

4 этап строительства:

- Строительство планируемых объектов капитального строительства социальной инфраструктуры (детских садов, школы, объектов здравоохранения, спорта и иного назначения) и их подключение к системам инженерных коммуникаций.

Срок реализации – 10 лет с даты утверждения документации по планировке территории.

**1.3.2. Снос объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).**

Снос объектов капитального строительства не предусмотрен.

Общий срок реализации проекта планировки территории – 10 лет.