УТВЕРЖДЕНА

постановлением Администрации

города Костромы

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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,

ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОДОЛЖЕНИЕМ УЛИЦЫ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ КО ВТОРОМУ МОСТУ ЧЕРЕЗ РЕКУ ВОЛГУ, УЛИЦЕЙ ЮБИЛЕЙНОЙ, УЛИЦАМИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ В МИКРОРАЙОНЕ ЮБИЛЕЙНЫЙ

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 устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Формирование зоны объекта дошкольного образования;
2. Формирование зоны размещения среднеэтажной жилой застройки;
3. Формирование зоны предпринимательства;
4. Формирование зоны объектов коммунального обслуживания;
5. Формирование зоны размещения коммунально-складских и промышленных объектов V класса опасности.

Проектом планировки территории предусмотрено:

1. Установление красных линий, ограничивающих периметр квартала;
2. Прокладка магистральной улицы общегородского значения 3 класса, предусмотренной Генеральным планом города Костромы;
3. Прокладка улицы местного значения, предусмотренной Генеральным планом города Костромы.

**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 | 16,1607 |
|  | Общая площадь застройки | м2 | 43 140 |
|  | Площадь застройки (проектируемая) | м2 | 7 225 |
|  | Площадь застройки (существующих гаражей) | м2 | 35 500 |
|  | Площадь застройки (существующая) | м2 | 415 |
|  | Площадь квартир (проектируемая) | м2 | 33478 |
|  | Общая площадь многоквартирных домов | м2 | 43780 |
|  | Общая площадь объектов предпринимательства | м2 | 4820 |
|  | Общая площадь гаражей | м2 | 31950 |
|  | Общая площадь зданий | м2 | 80550 |
|  | Расчетное число жителей в квартале (проектируемое) | чел. | 1083 |
|  | Норма обеспеченности жильем | м2/чел | 30,9 |
|  | Расчетная плотность населения,  max-300 | чел/га | 67 |
|  | Коэффициент застройки, max-0,6 |  | 0,27 |
|  | Коэффициент плотности застройки,  max-0,8 |  | 0,5 |
|  | Потребность количества мест объекта начального и среднего общего образования (по расчетной численности человек в квартале) 123 человек на 1000 жителей | мест | 133 |
|  | Потребность количества мест объекта дошкольного образования (по расчетной численности человек в квартале) 64,8 человек на 1000 жителей | мест | 70 |
|  | Доля озелененных территорий общего пользования | % | 25 |

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы, в границах территории разрабатываемого проекта планировки территории размещены следующие функциональные зоны:

– планируемая зона застройки многоэтажными жилыми домами;

– зона рекреационного назначения;

– производственная зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы Планируемая территория расположена в территориальных зонах:

– зона градостроительного освоения (ГО);

– зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1);

– промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов V класса опасности (П-4).

Планируемая территория расположена в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Васильевское» Карцевых (Чумаковых), XIX в.: Главный дом, 1820-е гг.; Флигель (северный), 1820-е гг.; Флигель (южный), 1820-е гг.; Парк, 2-я пол XIX в.», утвержденных Постановлением Администрации Костромской области от 4 марта 2024 года № 69-а «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Васильевское» Карцевых (Чумаковых), XIX в., режима использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территории данных зон» (далее Постановление).

Постановлением в границах проекта планировки территории определены зоны охраны регулирования застройки и хозяйственной деятельности среднего плана районного уровня, в составе подзон ЗРЗ(СП)-5, ЗРЗ(СП)-5 и ЗРЗ(ДП К)-1. Режимы использования земель и земельных участков в границах проекта планировки территории и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия определены пунктами 26, 27, 28 и 29, 30, 33 приложения 2 Постановления.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства разрешается в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, установленных для ЗРЗ (СП)-5, ЗРЗ(СП)-6, ЗРЗ(ДП К)-1 и специальными ограничениями к градостроительным регламентам.

В соответствии с пунктом 28 Постановления установлены следующие предельные параметры объектов капитального строительства:

*- для среднеэтажной жилой застройки:*

- минимальный размер земельного участка на одну квартиру– 0,004 га;

- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 метра;

- предельная этажность зданий – 8 этажей (но не более высотных параметров по подзоне);

- максимальный процент застройки - 25 процентов;

- *для дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады):*

- минимальный размер земельного участка – 35 кв.м на 1 место;

- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 метра;

- предельная этажность зданий – 3 этажа (но не более высотных параметров по подзоне);

- максимальный процент застройки - 30 процентов;

- максимальная вместимость отдельно стоящи объектов – 350 мест.

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

**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 проектируемого квартала предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения в соответствии с полученными техническими условиями от всех инженерно-эксплуатационных организаций.

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

**3.1. Вертикальная планировка. Организация поверхностного стока**

Рельеф участка имеет уклон в северном направлении, колебания отметок поверхности на площадке изменяются от 102 до 96 метров.

При выполнении планировочных работ почвенно-растительный слой, пригодный для последующего использования и озеленения, должен предварительно сниматься и складироваться.

В качестве плодородного слоя используется 100% существующего почвенно-растительного слоя, срезаемый растительный слой укладывается в резерв, а после окончания работ используется для создания плодородного слоя при озеленении газонов. После снятия и обвалования растительного грунта происходит выравнивание территории, организация рельефа, затем устраивается корыто под проезды, тротуары, площадки.

Вся свободная от застройки территория, озеленяется путем устройств газонов. Для освоения данной территории под капитальную застройку необходим следующий комплекс инженерных мероприятий:

1. Организация поверхностного стока
2. Отвод ливневых стоков в ливневую канализацию.

Сбор дождевых и талых вод осуществляется в пониженные участки местности по открытым лоткам проездов и по ливневой канализации закрытого типа. Для отвода поверхностных стоков непосредственно от зданий предусмотрена отмостка шириной 1 метр с уклонами от зданий. Преобразование существующего рельефа выполнено с учетом наименьших объемов земляных работ, наиболее рациональной посадки здания в высотном отношении, в увязке отвода атмосферных осадков по открытым лоткам вдоль бортовых камней проездов.

Вертикальная планировка по проектируемым проездам решена с учетом водоотвода с прилегающих к ним территорий. Продольные уклоны проектируемых проездов назначены в пределах требований нормативов проектирования.

Технические решения, предусмотренные проектом планировки, гарантируют сохранение гидрогеологической ситуации района.

**3.2. Ливневая канализация**

Для отвода воды поверхностных сточных вод, образующихся на территории твёрдых покрытий и газонов при выпадении атмосферных осадков, предусматривается их сбор в ливневую канализацию закрытого типа.

Проектируемая территория разделена на три участка с учетом наименьших объемов земляных работ, в увязке отвода атмосферных осадков.

Первый участок – планируемая застройка по улице Юбилейной.

Сброс ливневых стоков будет осуществляться в существующие и планируемые сети ливневой канализации по улице Юбилейной. Для очистки сточных вод предусмотрена установка фильтр-патронов в каждом дождеприемном колодце.

Второй участок – проектируемая жилая застройка вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу.

Для проектируемого жилого квартала сброс ливневых стоков будет осуществляться в планируемые сети ливневой канализации с подключением в планируемые локальные очистные сооружения.

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

**3.3. Водоснабжение**

Водопотребление, расчётные расходы и потребные напоры определены в соответствии с СП «Внутренний водопровод и канализация зданий» (СП 30.13330.2012), «Водоснабжение» (СП 31.13330.2021).

Возможность подключения к существующим сетям водоснабжение имеется по улице Юбилейной.

Расходы воды на пожаротушение составляют:

- на наружное - 20 л/с;

- на внутреннее – согласно рабочей документации внутренних сетей водоснабжения.

**3.4. Система водоотведения. Бытовая канализация**

Возможность подключения к существующим сетям водоотведения имеется по улице Юбилейной и коллектору вдоль земельного участка с кадастровым номером 44:27:070705:623.

Бытовые стоки от планируемых объектов капитального строительства будут собираться в самотечные сети бытовой канализации и далее в существующие сети бытовой канализации.

**3.5. Газоснабжение**

Основанием для разработки проекта планировки территории в части системы газоснабжения является схема расширения системы газоснабжения территории.

Ориентировочная точка подключения проектируемых объектов, является распределительный газопровод высокого давления вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу диаметром 219 мм. Для понижения давления газа предусмотрена установка газораспределительного пункта.

Прокладка наружных газопроводов предусмотрена подземной в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011\* «Газораспределительные системы».

Газопроводы среднего давления прокладываются подземно.

Для строительства подземных газопроводов среднего давления полиэтиленовые трубы ПЭ100 ГАЗ SDR11 ГОСТ Р 50838.

**3.6. Электроснабжение**

Возможность электроснабжения проектируемых объектов капитального строительства имеется.

Проектом планировки территории запланирована трансформаторная подстанция в центральной части квартала жилой застройки.

Максимальная мощность подключения кВт, напряжением 0,4 кВ, II категории надежности.

Учет электроэнергии предусмотреть в проектируемых трансформаторных подстанциях с применением электрических счетчиков с GSM модемом.

Электроснабжение объектов предусматривается на напряжении 380/220В с системой заземления TN-C-S. Разделение PEN проводника выполняется на вводе в ВРУ зданий.

Уличное освещение выполняется светильниками марки ЖКУ с лампами ДНаТ мощностью 100-250 Вт. На улицах предусмотреть однорядную установку светильников. Управление освещением выполнить по каскадной схеме.

**3.7. Теплоснабжение**

Решения по теплоснабжению объектов.

Теплоснабжение объектов предпринимательства и многоквартирных домов запланировано от индивидуальных газовых двухконтурных котлов.

Теплоснабжение объекта детского дошкольного образования, обеспечивается от центральных сетей теплоснабжения.

**3.8. Санитарная очистка территории**

В границах проектирования имеется существующая контейнерная площадка в районе земельного участка с кадастровым номером 44:27:070705:199. Проектом планировки не предусмотрено изменений существующей площадки для сбора мусора.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение одной площадки для сбора бытовых отходов в центральной части разрабатываемой территории на расстоянии не ближе 20 метров от окон многоквартирных домов. Габариты площадки для сбора отходов позволяют разместить требуемые контейнеры для сортировки мусора.

Для проектируемых объектов капитального строительства площадки с контейнерами для сбора бытовых отходов предусмотреть в границах отведенного участка.

Мусороудаление обеспечивается путем вывоза бытовых отходов от площадок с контейнерами специализированной техникой по договору с соответствующей организацией.

В непосредственной близости от планируемой территории имеется существующая площадка для выгула собак, ориентир: микрорайон Юбилейный, 12. Проектом планировки территории предусмотрено размещение площадки для выгула собак в центральной части разрабатываемой территории, по юго-западной границе земельного участка с кадастровым номером 44:27:070705:623.

**3.9. Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа города Костромы в отношении планируемой территории предусматриваются следующие мероприятия**

Система водоотведения:

- по улице Юбилейной расположены три канализационные насосные станции и камеры гашения. Напорные сети от насосных станций подключены через камеры гашения (КГ) в коллектор самотечных сетей;

- через планируемую территорию проложен существующий коллектор самотечных сетей водоотведения диаметром 1000 мм;

- вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу проложен существующий коллектор самотечных сетей бытового водоотведения.

Система теплоснабжения:

- через планируемую территорию проложены существующие подземные и наземные сети теплоснабжения;

- по северной границе проекта планировки территории расположен центральный тепловой пункт – Юбилейный 18а.

Система газоснабжения:

- по улице Юбилейной и вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу проложены существующие распределительные газопроводы высокого давления (0,6 МПа).

Система ливневой канализации:

- по улице Юбилейной запланированы сети ливневой канализации;

- через планируемую территорию проложены существующие сети ливневой канализации, подлежащие реконструкции.

Система электроснабжения:

- через планируемую территорию проложены существующие сети электроснабжения 110 кВ.

**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**

Вся исходная информация градостроительного характера взята из утвержденного Генерального плана города Костромы.

Генеральным планом города Костромы запланировано:

- строительство магистральной улицы общегородского значения 3 класса вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу. Со стороны разрабатываемой территории, проектом планировки территории, установлены красные линии. Направление устанавливаемой красной линии принято от существующих красных линий, установленных проектом планировки территории утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 4 апреля 2018 года № 608 «Об утверждении документации по планировке территории в районе парка Победы». Расчетные параметры проектируемой улицы общегородского значения 3 класса: ширина полосы движения – 3,5 м, число полос движения – 4, по 2 полосы движения в каждую сторону, ширина пешеходной части тротуара – 2,25 метра, тротуары с двух сторон;

- строительство улицы местного значения по восточной границе планируемой территории, соединяющую существующую улицу местного значения в микрорайоне Юбилейном и планируемую магистральную улицу общегородского значения 3 класса вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу. Со стороны разрабатываемой территории проектом планировки территории установлены красные линии. Расчетные параметры проектируемой улицы местного значения: ширина полосы движения – 3,5 м, число полос движения – 2, по одной полосе движения в каждую сторону, ширина пешеходной части тротуара – 1,5 метра, тротуары с двух сторон.

**4.1. Организация улично-дорожной сети внутри планируемой территории**

Проектом планировки выделены территории общего пользования для организации внутриквартальной улично-дорожной сети, состоящей из проездов и пешеходных тротуаров.

Внутри планируемой территории:

- устанавливаются красные линии минимальной шириной 15 метров;

- организуется система проездов по периметру территории планируемой застройки. Принятая в проекте система проездов исключает возможность сквозного проезда через планируемую жилую застройку. Ширина дорожного полотна проездов 6 метров, тротуары предусмотрены с двух сторон шириной 2 метра.

**4.2. Автомобильные стоянки**

На территории общего пользования запланировано 10 машино-мест для организации посадки/высадки воспитанников объекта дошкольного образования.

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

Внутри дворовых пространств парковки располагаются на нормативном расстоянии от многоквартирных домов.

Обеспеченность стоянками для парковки автомобилей при общественных и встроенных объектах обслуживания необходима с 8 часов до 19 часов, после 19 часов парковка в полном объеме будет предоставлена для жителей дома.

Для проектируемых многоквартирных домов и объектов общественного назначения расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей в границах жилых и общественно-деловых зон будет определено на стадии рабочего проектирования в границах отведенного земельного участка в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

**4.3. Общественный транспорт**

Общественный транспорт на данной территории развит. Маршруты общественного транспорта проходит по магистральной улице общегородского значения 3 класса – улице Юбилейной. На момент разработки проекта планировки территории выполнено благоустройство остановочных пунктов, устройство заездных карманов для остановки и посадки-высадки пассажиров.

Проектом планировки территории предложено перенести остановку общественного транспорта по улице Юбилейной для возможности организации перекрестка существующей улицы Юбилейной и планируемой магистральной улицы общегородского значения 3 класса вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу. Радиус доступности остановки общественного транспорта не превышает 300 метров.

**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**

**5.1. Существующее положение**

Рассматриваемая территория частично застроена.

Учреждения повседневного использования и социально-бытового обслуживания населения (магазины, аптеки, и прочее) расположены в смежных кварталах.

Ближайшие объекты начального и среднего общего образования расположены по адресу:

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, микрорайон Юбилейный, 12, муниципальное автономное образовательное учреждение города Костромы «Лицей № 20​», расположен в радиусе 150-500 метров. Проектная мощность здания учебного заведения 980 мест.

Ближайшие объекты детского дошкольного образования расположены по адресу:

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, микрорайон Юбилейный, 5А детский сад № 51, расположен в радиусе 450-700 метров;

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, микрорайон Юбилейный, 23 детский сад № 58, расположен в радиусе 370-700 метров.

Смежно с проектируемой территорией (по северной границе территории) расположено областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Костромской областной музыкальный колледж».

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 20212025 годы.

**5.2. Проектное положение**

Проектом планировки территории запланированы два объекта предпринимательства по улице Юбилейной в которых планируется разместить:

- магазины;

- общественное питание;

- бытовое обслуживание;

- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий;

- офисы.

Проектом планировки территории предложено разместить в жилых домах, расположенных по периметру квартала, объекты обслуживания населения во встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных нежилых помещениях в уровне первого этажа, а именно:

- культурно-досуговую деятельность;

- магазин продовольственных товаров;

- парикмахерская;

- магазин не продовольственных товаров;

- магазин кулинарии;

- объекты бытового обслуживания населения;

- помещения для досуга и любительской деятельности;

- аптека,

- кафе,

- отделение банка.

Проведенный анализ обеспеченности учреждениями образования внутри территории проектирования и прилегающих районов выявил необходимость строительства нового объекта детского дошкольного образования.

Объект детского дошкольного образования до 175 мест предложено расположить в центральной части планируемой территории, данная территория предложена для резервирования объекта местного значения. Площадь земельного участка – 7500 м2.

Общее расчетное число детей планируемой жилой застройки, посещающих учреждения образования составит:

- для объекта детского дошкольного образования - 70 места;

- для объекта начального и среднего общего образования - 133 мест.

Площадь свободных земельных участков на планируемой территории не позволяет предусмотреть дополнительное размещение объекта начального и среднего общего образования.

Учащиеся проживающие на закрепленной за общеобразовательными учреждениями территории, зачисляются в учреждения, расположенные по месту их проживания, при наличии свободных мест в учреждениях на момент подачи родителями (законными представителями) заявлений. При отсутствии свободных мест в учреждениях, расположенных в районе их проживания, при необходимости предоставляются места в других общеобразовательных учреждениях города Костромы.

Новых объектов начального и среднего общего образования в границах проектируемой территории не запланировано.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы в планируемой зоне застройки многоэтажными жилыми домами к юго-западу от парка Победы предусмотрено новое строительство здания общеобразовательной организации.

**Расчёт учреждений обслуживания по проекту планировки территории**

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | По норме  на 1000 человек | Требуется по нормативу | Сущ.  состояние | Принято по проекту планировки |
| 1 | Объект дошкольного  образования | 64,8 место на 1000 человек  земельный участок — 38м2 (свыше 100 мест) | 70 | Имеется в радиусе  доступности 500 метров | Новый объект до 175 мест |
| 2 | Объект начального и среднего общего образования | 123 места на 1000 человек;  земельный участок — 50м2 (до 400- мест) | 133 | Имеется в радиусе  доступности 500 метров | - |
| 3 | Аптечный пункт | По радиусу обслуживания 500 метров или  на 1 тыс. человек. 4 объекта | По радиусу обслуживания -1 объект | - | Размещено во встроенных  помещениях |
| 4 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в квартале | 70-80 м2 общ. площади на 1000 жителей | 130 | Имеется в радиусе  доступности 1000 метров | Размещено в отдельном объекте |
| 5 | Помещения для досуга и любительской деятельности | 50-60м2 общ. площади на 1000 жителей | 100 | Имеется в радиусе  доступности 500 метров | Размещено во встроенных  помещениях |
| 6 | Продовольственный магазин | По радиусу обслуживания 500 метров | 1 объект | Размещено во встроенных  помещениях | Размещено во встроенных  помещениях |
| 8 | Магазин непродовольственных товаров | По радиусу обслуживания 500 метров | 1 объект | Имеется в радиусе  доступности 500 метров | Размещено во встроенных  помещениях |
| 9 | Предприятия общественного питания | По радиусу обслуживания 500 метров | 1 объект | Имеется в радиусе  доступности 500 метров | Размещено во встроенных  помещениях |
| 10 | Предприятия бытового обслуживания | По радиусу обслуживания 500 метров | 1 объект | Имеется в радиусе  доступности 500 метров | Размещено в отдельном объекте |
| 11 | Отделение связи | 1 объект | 1 объект | Имеется в радиусе  доступности 700 метров | Размещено во встроенных  помещениях |
| 12 | Отделение банка | операционная касса | 1 объект | Имеется в радиусе  доступности 500 метров | Размещено во встроенных  помещениях |
| 13 | Опорный пункт охраны порядка | 1 объект  на жилую группу | 1 объект | Размещено во встроенных  помещениях | Размещено во встроенных  помещениях |
| 14 | Медицинские организации, оказывающие амбулаторную медицинскую помощь | По заданию на проектирование | 1 объект | Имеется в радиусе  доступности 850 метров | - |
| 15 | Библиотека | 1 на 20 тысяч человек | 1 объект | Имеется в радиусе  доступности 600 метров | - |

**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.

Генеральным планом города Костромы запланировано:

- строительство магистральной улицы общегородского значения 3 класса вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу;

- строительство улицы местного значения по восточной границе планируемой территории, соединяющую существующую улицу местного значения в микрорайоне Юбилейном и планируемую магистральную улицу общегородского значения 3 класса вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу.

Проектом планировки не предусмотрено размещение новых объектов капитального строительства федерального и регионального, в связи с этим в графической части данные объекты не отображены.

Проектом планировки территории сформирована зона планируемого размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования до 175 мест.

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

Проектом планировки территории предусмотрена зона для размещения объекта дошкольного образования - объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады).

Пунктом 28 Постановления утвержденного Администрацией Костромской области от 4 марта 2024 года № 69-а «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Васильевское» Карцевых (Чумаковых), XIX в., режима использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территории данных зон» установлены следующие предельные параметры объектов капитального строительства для дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады):

- минимальный размер земельного участка – 35 кв.м на 1 место;

- минимальный отступ от границ земельного участка - 3 метра;

- предельная этажность зданий – 3 этажа (но не более высотных параметров по подзоне);

- максимальный процент застройки - 30 процентов;

- максимальная вместимость отдельно стоящи объектов – 350 мест.

**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**

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

Ближайшие объекты начального и среднего общего образования расположены по адресу:

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, микрорайон Юбилейный, 12, муниципальное бюджетное образовательное учреждение города Костромы «Лицей № 20​», расположен в радиусе 150-500 метров.

Генеральным планом города Костромы предусмотрено строительство (в 2024-2028 годах):

- здания общеобразовательной организации в планируемом районе к юго-западу от парка Победы;

- объекта дополнительного образования с возможностью размещения объекта спорта в районе дома № 14 в микрорайоне Юбилейный.

Ближайшие объекты детского дошкольного образования расположены по адресу:

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, микрорайон Юбилейный, 5А детский сад № 51, расположен в радиусе 450-700 метров;

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, микрорайон Юбилейный, 23 детский сад № 58, расположен в радиусе 370-700 метров.

Смежно с проектируемой территорией (по северной границе территории) расположено областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Костромской областной музыкальный колледж».

В границах проекта планировки территории запланирован объект детского дошкольного образования до 155 мест.

Объекты обслуживания населения запланированы в отдельно стоящих объектах и встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные в первые этажи многоквартирных домов.

Для обеспечения планируемых объектов капитального строительства объектами коммунальной инфраструктуры запланированы: трансформаторная подстанция, газораспределительный пункт, локальные очистные сооружения.

Решения принятые в проекте планировки территории предполагают развитие улично-дорожной сети предусмотренные Генеральным планом города Костромы. Маршруты общественного транспорта проходят по улице Юбилейной. Радиус доступности остановки общественного транспорта не превышает 300 метров.

**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**

Условием реализации среднеэтажной жилой застройки, предусмотренной проектом планировки территории, попадающей в санитарно-защитную зону от Васильевских очистных сооружений канализации, является прекращение действия очистных сооружений и снятия зоны с особыми условиями использования территории с государственной регистрации.

Первой очередью планируется:

- возведение жилой застройки и объектов коммерции по улице Юбилейной. Наличие развитой транспортной инфраструктуры, а также обеспеченность инженерной инфраструктурой позволяет осуществить строительство. На этапе возведения планируемой застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов;

- строительство объектов предпринимательства;

- строительство сети внутриквартальных проездов до планируемого объекта детского дошкольного образования;

- строительство объекта детского дошкольного образования;

- организация благоустройства территории.

Второй очередью планируется:

- строительство спортивных площадок общего пользования;

- строительство сети внутриквартальных проездов для планируемой жилой застройки;

- строительство жилой застройки;

- строительство объектов коммунального обслуживания (трансформаторная подстанция, газораспределительный пункт, локальные очистные сооружения);

- развитие сетей ливневой канализации и установка локальных очистных сооружений;

- организация благоустройства территории.

Третьей очередью планируется:

- строительство магистральной улицы общегородского значения 3 класса вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу;

- строительство улицы местного значения по восточной границе планируемой территории, соединяющую существующую улицу местного значения в микрорайоне Юбилейном и планируемую магистральную улицу общегородского значения 3 класса вдоль продолжения улицы Индустриальной ко второму мосту через реку Волгу;

- перенос остановочного пункта по улице Юбилейной;

- организация благоустройства территории.

Этапы проектирования многоквартирных домов включают:

1. Создание архитектурной концепции. Разработка предварительных архитектурных и объёмно-планировочных решений объекта строительства.
2. Получение исходно-разрешительной документации. Получение ГПЗУ, выполнение инженерных изысканий, получение технических условий.
3. Разработка проектной документации в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации № 87 от 16 февраля 2008 года
4. Согласование и экспертиза проектной документации. Получение всех необходимых согласований, в том числе прохождение экспертизы проектной документации и получение разрешения на строительство.
5. Рабочая документация. Разработка рабочих чертежей в объёме, необходимом для проведения строительно-монтажных работ.
6. Авторский надзор. Ведение архитектурного надзора за строительством объекта проектирования.

Этапы строительствамногоквартирных домов включают:

1. Подготовка участка под строительство.
2. Земляные работы и подготовка фундамента.
3. Возведение несущих конструкций и стен.
4. Установка и подключение инженерных коммуникаций.
5. Отделочные работы.
6. Завершение строительства, благоустройство территории и ввод в эксплуатацию.