



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23 октября 2018 года

№ 2368

### **Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Индустриальной, Старо-караваевской, границей города Костромы**

В соответствии со статьями 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 21 февраля 2006 года № 16, учитывая протокол публичных слушаний от 22 мая 2018 года, заключение о результатах публичных слушаний, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории, ограниченной улицами Индустриальной, Старо-караваевской, границей города Костромы, в виде проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории.

2. Признать утратившим силу постановление Администрации города Костромы от 26 июля 2016 года № 2043 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Индустриальной, Старо-караваевской, границей города Костромы».

3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в течение семи дней со дня его принятия и размещению на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Администрации города Костромы

А. В. Смирнов

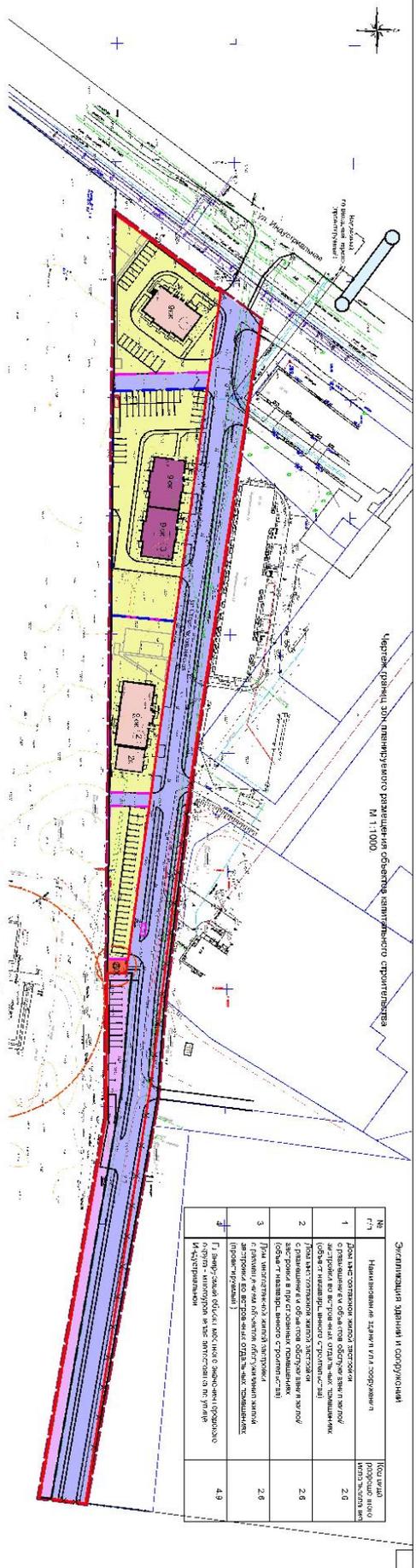
**Ведомость чертежей**

Обозначение	Наименование	Примечание
ПГ-1	Ведомость чертежей	
ПГ-2	Чертеж красных линий. М 1:1000.	
ПГ-3	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000.	
ПГ-4	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000.	





DIMA.RU



Чертеж планировки двора с планировкой озеленения благоустроенного двора №11/1000

Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
	Границы участка, охвата и граница территории
	Границы разрабатываемого участка "территория"
	Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд (земельный участок)
	Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд (земельный участок)
	Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд (земельный участок)
	Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд (земельный участок)
	Дорожные развязки, подлежащие строительству
	Установленные дорожные знаки
	Здания и сооружения

Условные обозначения	Наименование	Код цвета
	Средняя высота здания (м)	12.0
	Площадь участка (кв. м)	14.9
	Площадь участка (кв. м)	3.1
	Площадь участка (кв. м)	12.0
	Площадь участка (кв. м)	14.9
	Площадь участка (кв. м)	3.1
	Площадь участка (кв. м)	12.0

Экспликация зданий и сооружений

№	№ п/п	Наименование здания или сооружения	Код цвета
1	1	Здание многоэтажное, 10-этажное, с подземным гаражом, площадью 1200 кв. м	2.6
2	2	Здание многоэтажное, 10-этажное, с подземным гаражом, площадью 1200 кв. м	2.6
3	3	Здание многоэтажное, 10-этажное, с подземным гаражом, площадью 1200 кв. м	2.6
4	4	Здание многоэтажное, 10-этажное, с подземным гаражом, площадью 1200 кв. м	4.9

Экспликация двора и сооружений

№	№ п/п	Наименование двора или сооружения	Код цвета
1	1	Двор с озеленением, площадью 1200 кв. м	2.6
2	2	Двор с озеленением, площадью 1200 кв. м	2.6
3	3	Двор с озеленением, площадью 1200 кв. м	2.6
4	4	Двор с озеленением, площадью 1200 кв. м	4.9

Примечание:

1. Контурный застроенный участок (линия) в плане, представляющий собой территорию здания, - по "У" (подробности - в чертеже).
2. Контурный застроенный участок (линия) в плане, представляющий собой территорию здания, - по "У" (подробности - в чертеже).
3. Контурный застроенный участок (линия) в плане, представляющий собой территорию здания, - по "У" (подробности - в чертеже).
4. Контурный застроенный участок (линия) в плане, представляющий собой территорию здания, - по "У" (подробности - в чертеже).

## **Том 2 Проект межевания территории.**

### **Часть 1 Основная часть проекта межевания территории.**

#### **Часть 1.1 Текстовая часть проекта межевания территории.**

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проект межевания территории, ограниченной улицами Индустриальной, Старо-караваевской, границей города Костромы выполнен в составе проекта планировки данной территории.

Проектная документация по внесению изменений в проект планировки территории разрабатывалась на основании:

- постановления Администрации г. Костромы от 01.03.2018 года № 385;
- задания на разработку проекта планировки территории.

Проект межевания выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации « Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 года № 540.

Исходные данные для разработки проекта межевания квартала:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 04.12.2009г. № 88, от 29.07.2010г. № 112; от 16.06.2011г. № 135; от 18.12.2014г. № 247);
- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 620 (с изменениями, внесенными Думой города Костромы от 08.12.2011г. № 294; от 31.05.2012г. № 54; от 18.12.2014г. № 248; от 09.02.2018 г. №21);

Материалы топографической съемки М 1:1000.

## **1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке земельным участкам, расположенным в границах элемента планировочной структуры, установленных проектом планировки.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27.04.2014 года Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенного пункта города Кострома в границах кадастрового квартала 44:27:070209.

Планируемая территория располагается:

- на территории исторического поселения федерального значения “Историческое поселение г. Кострома” (Приказ Минкультуры РФ №418, Минрегиона РФ №339 от 29.07.2010 “Об утверждении перечня исторических поселений”);
- вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области №837 от 19.12.1997 г.;
- вне границ зон охраны объектов культурного наследия в соответствии со схемой границ территорий с особыми условиями использования территории (Правил землепользования и застройки и города Костромы);
- защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются.

На территории, отведенной под разработку проекта планировки, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в том числе археологического), отсутствуют.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- изменения красных линий по улице Старо-караваевской;
- выделения земельного участка для размещения планируемого объекта местного значения в области развития транспорта - многоуровневая автостоянка по ул. Индустриальной.

Данный проект определяет основные направления развития планируемой территории и направлен на улучшение состояния городской среды.

При выполнении проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ.

Проект межевания охватывает территорию площадью - 1,8 га.

По сведениям филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области на рассматриваемую территорию попадают 4 земельных участка (44:27:070706:1223, 44:27:070706:1224, 44:27:070706:1226, 44:27:070706:1227), границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Их границы остаются неизменными.

Проектом межевания территории определена площадь и границы земельного участка для размещения планируемого объекта местного значения в области развития транспорта - многоуровневая автостоянка по ул. Индустриальной, а также определены новые границы территорий общего пользования.

В результате на разрабатываемой территории образованы 4 земельных участка ЗУ:1, ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ:4.

#### Сведения о площади образуемых участков и способах их образования

№	Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	1124,7	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:чзу1	22,6	публичный сервитут для прохода или проезда через земельный участок :ЗУ1 к подстанции «Давыдовская»
3	:ЗУ2	94,5	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ3	276,2	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ4	830,96	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена

**2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

Доступ к земельным участкам осуществляется с территории общего пользования предназначенной для организации улично-дорожной сети.

Земельные участки ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ:4 являются территориями общего пользования и предназначены для расположения линейных объектов (дороги и проездов).

№	Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Сведения о земельном участке
1	:ЗУ2	94,5	территории общего пользования
2	:ЗУ3	276,2	территории общего пользования
3	:ЗУ4	830,96	территории общего пользования

**3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.**

Проектом межевания сохранены границы и виды разрешенного использования участков с кадастровыми номерами 44:27:070209:1223 (дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки), 44:27:070209:1224 (дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки), участок многоконтурный, количество контуров - 2), 44:27:070209:1226 (дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки), 44:27:070209:1227 (объекты инженерной инфраструктуры).

Виды разрешенного использования образуемых участков приведены в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

№ п/п	Условный номер земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка, код вида
1	:ЗУ1	Объекты обслуживания транспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных (код вида 4.9)
2	:ЗУ2	территории общего пользования (код вида 12.0)
3	:ЗУ3	территории общего пользования (код вида 12.0)
4	:ЗУ4	территории общего пользования (код вида 12.0)

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные федеральными законами.

Проектом межевания территории предусмотрены линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Отступ от красной линии составляет ноль метров по ул. Старо-караваевская и 3 метра по ул. Индустриальной.

Присвоение адресов вновь образуемым осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов в соответствии с проектом межевания территории, после утверждения проектной документации по межеванию территории. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

Градостроительные планы земельных участков на образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на кадастровый учет.

Ведомость чертежей

Обозначение	Наименование	Примечание
ПТ-1	Ведомость чертежей	
ПТ-2	Чертеж красных линий. М 1:1000.	
ПТ-3	Чертеж санитарной территории. М 1:1000.	





## **Том 1 Проект планировки территории.**

### **Часть 1 Основная часть проекта планировки территории.**

#### **Часть 1.2 Положения в текстовой форме.**

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

1. Исходные данные.
2. Анализ существующего использования планируемой территории.
3. Положения о характеристиках планируемого развития территории.
  - 3.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом);
  - 3.2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения;
  - 3.3. 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;
  - 3.4. 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;
  - 3.5. 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 зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
  - 4.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов;
  - 4.2. 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.

##### **Положения об очередности планируемого развития территории.**

1. 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.

#### **1. Исходные данные**

Документация по планировке территории разработана на основании постановления

Администрации г. Костромы от 01.03.2018 года № 385.

Проект выполнен в соответствии с положениями:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- Генерального плана города Костромы, утвержденным Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 4 декабря 2009 года № 88, от 29 июля 2010 года № 112, от 16 июня 2011 № 135, от 18 декабря 2014 года № 247);
- Правил землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 620 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 8 декабря 2011 года № 294, от 31 мая 2012 года № 54, от 18 декабря 2014 года № 248, от 09.02.2018 года № 21)
- действующих нормативных правовых актов Российской Федерации и Костромской области.

Проект планировки территории разрабатывается в развитие действующего Генерального плана города на территорию квартала как элемента планировочной структуры. Проект содержит основные показатели, необходимые для определения инвестиционной привлекательности территории - численность населения и возможные объёмы нового строительства (жилищного, делового, социального, культурно-бытового, транспортного, инженерного и т.д.).

## **2. Анализ существующего использования планируемой территории.**

Планируемая территория располагается на левом берегу реки Волги в юго-восточной части города Костромы, в квартале, ограниченном с западной стороны магистральной улице районного значения - Индустриальная; с севера - улицей в жилой застройке - Старо-караваевская; с юга и востока - границами городского округа город Кострома. Планируемая территория находится на землях населенных пунктов города Кострома, в кадастровом квартале с номером 44:27:070209.

Планируемая территория располагается:

- на территории исторического поселения федерального значения "Историческое поселение г. Кострома" (Приказ Минкультуры РФ №418, Минрегиона РФ №339 от 29.07.2010 "Об утверждении перечня исторических поселений");
- вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области №837 от 19.12.1997 г.;
- вне границ зон охраны объектов культурного наследия в соответствии со схемой границ территорий с особыми условиями использования территории (Правил землепользования и застройки и города Костромы);
- защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются.

На территории, отведенной под разработку проекта планировки, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в том числе археологического), отсутствуют.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть приостановлены

исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

Площадь территории -- 1,8 га.

Существующие красные линии определены по улицам Индустриальной и Старо-караваевской.

На части планируемой территории расположены объекты незавершенного строительства - многоэтажные жилые дома с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных и пристроенных отдельных помещениях, а также опорно-мачтовое устройство для установки приемо-передающих устройств. Кроме того, Генеральным планом город Костромы (от

18 декабря 2008 года № 212 (в редакции решения Думы города Костромы от 18 декабря 2014 года № 247)) здесь планируется размещение объекта местного значения (многоуровневая автостоянка по ул. Индустриальной).

Остальная часть территории свободна от застройки. Существующая застройка вне границ проекта планировки представлена многоэтажными жилыми домами, расположенными вдоль улицы Старо-караваевская и улицы Индустриальная.

Проект разработан для следующих геолого-климатических условий:

климатические условия -- II климатический район;

расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -31°C;

расчетная температура наружного воздуха наиболее холодных суток -35°C;

полная расчетная нагрузка от снегового покрова для IV района -- 240 кг/м<sup>2</sup>;

нормативный скоростной напор ветра для I района -- 23 кгс/м.

Климат в городе Костроме умеренно континентальный, велико смягчающее влияние Атлантического океана, с коротким нежарким летом и продолжительной снежной зимой. Первые заморозки наступают примерно в начале сентября. В январе средняя температура минус 12 °С, в июле - плюс 18 °С. Осадков выпадает около 600 мм в год. Летом выпадает самое большое число осадков. Вегетационный период длится от 110 до 140 дней. Кострома относится к зоне достаточного увлажнения. Максимум приходится на июнь-август, минимум - на февраль-март,

Среднегодовое количество осадков - 578 мм. Устойчивый снежный покров ложится в третьей декаде ноября и держится 160 дней. Среднегодовая температура - +4,2 градусов °С, среднегодовая скорость ветра - 3,1 м/с, среднегодовая влажность воздуха -79%. Рельеф местности - пересеченный, улицы взбегают на холмы и спускаются к реке Волге. Наиболее опасными природными явлениями для Костромы являются: грозы, сильные морозы, ливни, снегопады, гололед, сильные ветры - со скоростью 5 м/сек. (ураганы), а при большей скорости - смерчи до 20 м/сек.

### **3. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

Проект планировки территории осуществляется для определения зоны планируемого размещения объекта капитального строительства местного значения, а также для приведения этажности многоквартирного жилого дома по ул. Старо-караваевская,10 в соответствии с градостроительными регламентами г. Костромы (Статья 42 Градостроительного кодекса

Российской Федерации).

Планировка территории предполагает:

- изменение установленных красных линий по улице Старо-караваевской;
- выделение земельного участка для размещения планируемого объекта местного значения в области развития транспорта - многоуровневая автостоянка по ул. Индустриальной;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоэтажной многоквартирной жилой застройки без размещения подземной парковки;
- приведение этажности многоквартирной жилой застройки в соответствие с функциональной жилой зоной Ж-4;
- исключение размещения парковки в жилом многоквартирном доме по адресу Индустриальная, 18.

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

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице.

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Количество
1	Площадь территории в границах проекта планировки	га	1,8
2	Площадь существующей застройки (общая квартир)	м2	-
3	Площадь существующей застройки (общественная)	м2	-
4	Площадь объектов незавершенного строительства (общая квартир)	м2	4022,3
5	Площадь объектов незавершенного строительства (общественная)	м2	200,0
6	Площадь проектируемой застройки (общая квартир)	м2	4680,0
7	Площадь проектируемой застройки (общественная)	м2	400,0
8	Количество жителей (в объектах незавершенного строительства)	чел.	142
9	Количество жителей (расчетное проектируемое)	чел.	164
10	Норма обеспеченности жильем	м2/чел	28,5
11	Коэффициент озеленения	%	3,35
12	Коэффициент площади застройки	%	0,12
13	Плотность застройки	тыс.м2/га	5,63
14	Количество надземных этажей объектов жилой застройки		9
15	Количество надземных этажей пристроенных объектов общественного назначения		2

В соответствии с Генеральным планом города Костромы планируемая территория расположена в функциональной зоне многоэтажной жилой застройки с предельным количеством этажей 12.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы на данной территории

предусмотрено развитие многоэтажной многоквартирной жилой застройки в соответствии с территориальной зоной Ж-4. Зона Ж-4 выделена в целях формирования жилых районов средней плотности для размещения многоквартирных домов. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Ж-4 устанавливаются следующие основные виды использования :

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- среднеэтажная жилая застройка;
- объекты дошкольного, начального и среднего общего образования;
- магазины;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- объекты спорта;
- объекты культурного развития;
- объекты общественного управления;
- объекты делового управления;
- объекты банковской и страховой деятельности;
- объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания;
- объекты социального обслуживания;
- объекты коммунального обслуживания;
- объекты автомобильного транспорта.

Плотность застройки – это суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала).

Максимальная плотность застройки для территориальной зоны многоэтажной жилой застройки составляет 7,8 тыс.м<sup>2</sup>/га. Плотность застройки для планируемой территории составляет - 5,63 тыс.м<sup>2</sup>/га. Расчетная плотность населения – 170 чел./га.

На земельном участке с кадастровым номером 44:27:070209:1226 по адресу улица Старо-караваевская, д. 10 планируется дом многоэтажной жилой застройки с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных отдельных помещениях. Виды разрешенного использования встроенных нежилых помещений устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и /или классификатором видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с нормативами градостроительного проектирования города Костромы на земельном участке многоэтажной жилой застройки устанавливаются вспомогательные виды использования: благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома. Объект местного значения (многоуровневая автостоянка) планируется разместить на земельном участке, сформированном вдоль ул. Старо-караваевская (предельное количество этажей - 3, максимальный процент застройки - 50%). Автостоянка предназначена только для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств без оборудования помещений для их ремонта или технического обслуживания.

Параметры (площади территорий) зон, в которых планируется размещение указанных выше объектов капитального строительства, составляют:

- дома многоэтажной жилой застройки с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных отдельных помещениях - 0,32 га;

- объект местного значения (многоуровневая автостоянка) – 0,11 га.

Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории проекта планировки, за исключением объектов коммунального обслуживания и транспортной инфраструктуры территории, настоящим проектом планировки не планируется.

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

Использование земельных участков, их застройка и последующая эксплуатация объектов капитального строительства на территории города Костромы могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их права.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с указанными в Правилах землепользования и застройки :

- видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правилами землепользования и застройки города Костромы для домов многоэтажной жилой застройки, расположенных в пределах зоны Ж-4, установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры использования:

- 1) максимальный процент застройки земельных участков - 25%;
- 2) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра;
- 3) предельное количество этажей - 12;
- 4) минимальный размер земельного участка - 60 м<sup>2</sup> на 1 квартиру.

Для объектов обслуживания транспорта в пределах зоны Ж-4, установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры использования:

- 1) максимальный процент застройки земельных участков -- 50%;
- 2) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра;
- 3) предельное количество этажей - 3;
- 4) минимальный размер земельного участка - 0,02 га.

Параметры объектов капитального строительства, устанавливаемые настоящим проектом планировки, определены исходя из анализа возможностей территории, с учётом ограничений, установленных Правилами землепользования и застройки и Генеральным планом города Костромы.

### **3.3. 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 структур.**

Генеральным планом города Костромы определен прогноз развития объектов общественной застройки. Данный прогноз выполнен в 2014 году на первую очередь и расчётный срок к 2018 году и к 2025 году соответственно. Согласно данному прогнозу к 2015 году и далее ожидается устойчивый рост количества объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения. Проектом планировки предусматриваются объекты

обслуживания населения, которые могут быть включены в схемы и программы развития социальной инфраструктуры города.

Рассматриваемая территория представляет собой часть жилого микрорайона с недостаточно развитой социальной инфраструктурой. Расчетное количество жителей в планируемом объекте капитального строительства составляет 164 человека. Расчетное количество жителей в объектах незавершенного строительства - 142 человека.

Расчет учреждений обслуживания для территории проекта планировки

№ п/п	Учреждения, предприятия, сооружения	Рекомендуемая обеспеченность	Требуемая обеспеченность для территории	Существующее положение	Принято по проекту планировки
1	Объекты дошкольного образования	60-71 место/1000 жит. зем.участок-35 м2(свыше 100 мест)	20 мест	Планируемый объект местного значения по ул. Индустриальной, в районе дома 32 (см. схему объектов образования) Радиус доступности 300м	-
2	Объект начального и среднего общего образования	93 места/1000 жит. зем.участок-40 м2(свыше 100 мест)	30 мест	Школа №8, лицей № 41	-
3	Аптечный пункт	по заданию на проектирование 1 объект/10 тыс. жит.	1 объект	по адресу: ул. Индустриальная, д.55 (в радиусе доступности 500 м)	-
4	Помещение для физк.-оздоровительных занятий в квартале	70-80 м2/1000 жит.	8 м2	по адресу: 2-й Давыдовский мкр., д.2, д.3а, д. 37а (в радиусе доступности 1500 м)	-
5	Магазин продовольственных товаров	100 м2 торговой площади	1 объект	по адресу: ул. Индустриальная, д. 55 (в радиусе доступности 500 м)	-
6	Магазин непродовольственных товаров	180 м2/1000 жит.	1 объект	по адресу: Кинешемское шоссе, д. 1 (в радиусе доступности 500 м)	-

7	Предприятие общественного питания	40 посадочных мест/ 1000 жителей	13 мест	по адресу: Кинешемское шоссе, д. 1 (в радиусе доступности 500 м)	-
8	Предприятие бытового обслуживания	5 рабочих мест /1000 жителей	2 места	по адресу: Кинешемское шоссе, д. 76	-
9	Отделение связи	0,4 объекта/1000 жит.	1 объект	по адресу: Кинешемское шоссе, д. 35	-
10	Отделение банка	0,4 объекта/1000 жит.	1 объект	по адресу: Кинешемское шоссе, д. 1 (в радиусе доступности 500 м)	-
11	Опорный пункт охраны порядка	по заданию на проектирование	1 объект	по адресу: ул. Старо-караваевская, д. 1 (в радиусе доступности 500 м)	-
12	Амбулаторно-поликлинические учреждения	по заданию на проектирование	1 объект	по адресу: ул. Фестивальная, д. 28, поликлиника №2 (в радиусе доступности 1000 м)	-

Учреждения повседневного использования социально-бытового обслуживания населения (магазины, аптеки, и т.п.) расположены в смежных кварталах и приближены к потребителю по радиусу их доступности. Кроме того, возможно использование встроенных помещений площадью 400 м<sup>2</sup> для размещения учреждений районного уровня.

Учреждениями периодического, эпизодического и уникального назначения население планируемой территории пользуется в смежных районах города

Расчетное количество жителей в проектируемом многоквартирном доме по ул. Старо-караваевская, д. 10 составляет 164 человека. Расчетное количество детей в проектируемом жилом доме, посещающих учреждения дошкольного образования составит 11 человек. Расчетное количество детей в проектируемом жилом доме, получающих начальное и среднее образование составит 16 человек.

Площадь свободных земельных участков на планируемой территории, а также на территории смежного квартала не позволяет предусмотреть дополнительное размещение объектов начального и среднего общего образования. Однако, в радиусе доступности от планируемой территории Генеральным планом города Костромы предусмотрено строительство объекта местного значения в области дошкольного образования - дошкольное образовательное учреждение по адресу: ул. Индустриальная, в районе дома 32. Расчетная вместимость данного детского сада для территории, ограниченной ул. Индустриальной и границами города Костромы – 300 ребенка.

Объекты начального и среднего общего образования расположены в границах радиуса доступности (500 м) от проектируемого жилого дома, адресу улица Старо-караваевская, д. 10 (школа № 8 по ул. Глазковская, 27, лицей № 41 по ул. Новоселов, 11). Согласно информации, предоставленной "Комитетом образования, культуры, спорта и работы с молодежью Администрации города Костромы", при комплектовании 1-11 классов, учащиеся, проживающие на закрепленной за вышеуказанными общеобразовательными учреждениями территории, будут в них зачислены. При отсутствии свободных мест в учреждениях, расположенных в районе их проживания, им будут предоставлены места в общеобразовательных учреждениях города Костромы. Проектом планировки предусмотрена организация надземного перехода в виде инженерного сооружения, расположенного над проезжей частью магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения Индустриальной, для безопасного перемещения детей через магистральную дорогу.

#### **3.4. 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.**

Развитие объектов транспортной инфраструктуры на планируемой территории учитывает мероприятия, предусмотренные "Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа города Кострома на 2016-2025 годы".

В соответствии с Генеральным планом города Костромы на территории проекта планировки предусмотрено строительство участка улицы местного значения Старо-караваевской, по которой осуществляется связь территории через магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения Индустриальная с другими районами города. Расчетные показатели улицы Старо-караваевской: местного значения в жилой застройке, принятая ширина в красных линиях переменная 15-16 м, двухполосная с шириной полосы движения - 3,0 м, ширина пешеходной части тротуара - 1,5 м. В дальнейшем планируется развитие улицы Старо-караваевская в сторону магистральной улицы общегородского значения, которая должна соединить Кинешемское шоссе и новое направление в сторону поселка Караваево.

На перекрестке улицы Индустриальной с улицей Старо-караваевской предусмотрен пешеходный переход.

К объектам капитального строительства организуются проезды с асфальто-бетонным покрытием.

На планируемой территории не предусмотрено движение общественного транспорта. Согласно Нормативам градостроительного проектирования Костромской области, расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта принимается 400-600 м. В виду того, что планируемая территория находится в радиусе доступности (250 метров) к остановочным пунктам в районе дома № 32 по ул. Индустриальной, их дополнительное размещение по ул. Старо-караваевской не требуется.

На планируемой территории Генеральным планом города Костромы предусмотрено строительство объекта обслуживания транспорта – многоуровневая автостоянка. Расчетное количество машино-мест – 20.

Для временного хранения автомобилей на придомовой территории проектируемого жилого дома по адресу: ул. Старо-караваевская, д.10 определен расчётный парк легковых автомобилей и зарезервирована территория на 32 машино-места. Расчет произведен в

соответствии с требованием Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы, действующих на момент разработки проекта планировки территории.

Участки наземных автостоянок открытого типа, предназначенных для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей микрорайона, являются придомовой территорией и территорией общего пользования, что исключает возможность размещения на данных участках платных автостоянок.

#### Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры.

№п\п	Наименование показателя	Ед.изм.	Состояние на расчетный срок
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	1,2
2	Автомобильная дорога по улице местного значения Старо-караваевская	км	0,5
3	Проезды	км	0,7
4	Количество машино-мест на территории проекта планировки: - в т.ч. для проектируемого многоквартирного жилого дома по адресу: Старо-караваевская, д. 10 - в т.ч. строящихся объектов - в т.ч. объекта местного значения – многоуровневая автостоянка	маш./мест маш./мест маш./мест маш./мест	91 32 39 20

#### **3.5. 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.**

Точки подключения сооружений, расположенных на планируемой территории, к сетям инженерно-технического обеспечения уточняются при подготовке проектной документации объектов капитального строительства в рамках заключения договоров технического присоединения и получения ТУ. Подключение проектируемого района предусматривается к существующим источникам инженерного обеспечения.

На подключение объектов на планируемой территории к существующим источникам инженерного обеспечения имеются технические условия от инженерно - эксплуатационных организаций.

Наружный водопровод. Водоснабжение жилых домов на планируемой территории осуществляется от существующего водопровода Ø 200 мм, проходящего по ул. Старо-караваевской. Пожарные гидранты устанавливаются на проектируемых кольцевых сетях

водопровода.

Наружные сети бытовой канализации. Для водоотведения от планируемого объекта проектом предусматривается:

- сброс стоков в существующие внутриквартальные самотечные сети бытовой канализации Ø200мм с подключением к выпускным колодцам.

Отведение атмосферных осадков с территории проектируемого объекта предусмотреть в закрытую систему ливневой канализации со сбросом стоков в технически возможный колодец коллектора ливневой канализации в районе дома № 55а по ул. Индустриальной.

Площадь асфальтобетонных покрытий проездов – 1207,0 м<sup>2</sup>.

Площадь тротуаров и газонов – 1390,0 м<sup>2</sup>.

Для сбора и отвода дождевых стоков с территории жилого дома проектом предусматривается закрытая самотечная сеть ливневой канализации Ø 200 мм. Согласно техническим условиям сброс стоков осуществляется в городской ливневой коллектор с комбинированной предварительной очисткой фильтр-патронами «ФОПС-МУ».

Присоединение планируемого объекта к городским электрическим сетям осуществляется через проектируемую трансформаторную подстанцию в районе дома № 24 по ул. Индустриальной в соответствии с техническими условиями.

Потребность в услуге централизованного теплоснабжения на планируемой территории отсутствует.

Газоснабжение территории возможно от существующих сетей газораспределения в соответствии с техническими условиями.

Рельеф участка с выраженным уклоном в восточном направлении, колебания отметок поверхности на площадке изменяются от 137,2 до 133,0. Для отвода поверхностных сточных вод, образующихся на территории твердых покрытий и газонов при выпадении атмосферных осадков, предусматривается смешанная система, которая включает в себя сочетание закрытых водоотводов и открытых каналов и лотков, проложенных под уклоном друг к другу со сбросом дождевых, талых и сточных вод в объединенную ливневую канализацию.

Вертикальная планировка выполнена методом красных горизонталей сечением рельефа через 0,1 м. Преобразование существующего рельефа выполнено с учетом наименьших объемов земляных работ. Технические решения, предусмотренные проектом планировки, гарантируют сохранение гидрогеологической ситуации района.

На проектируемом объекте капитального строительства площадка с контейнерами для сбора бытовых отходов должна быть предусмотрена в границах отведенного участка на этапе разработки рабочей документации.

Габариты площадки для сбора мусора позволяют разместить требуемые контейнеры для сортировки мусора.

Расчет объемов образования крупногабаритных отходов:

Норма накопления отходов ориентировочно 0,2-0,4 м<sup>3</sup>/чел. в год.

0,2м<sup>3</sup>/чел.\*306 чел.= 61,2 м<sup>3</sup> в год.

Определение потребности в мусоросборниках:

Объем контейнера для сбора мусора – 8 м<sup>3</sup>.

Объем отходов в день 61,2/365= 0,17 м<sup>3</sup> в день

Вывоз мусора осуществляется 1 раз в неделю.

Кроме того, на планируемой территории проектом предусмотрено размещение одной площадки для сбора крупногабаритных отходов на расстоянии не ближе 20 метров от окон жилых домов.

Исходя из существующей градостроительной ситуации и высокой плотности жилой застройки размещение площадок для выгула собак при соблюдении нормативных отступов

от окон жилых домов на данной территории не представляется возможным. Выгул собак возможен на свободных от застройки озелененных территориях в районе южной границы проекта планировки.

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

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

На планируемой территории отсутствуют объекты федерального и регионального значения. Планируемая территория располагается в границах исторического поселения федерального значения “Историческое поселение г. Кострома” (Приказ Минкультуры РФ №418, Минрегиона РФ №339 от 29.07.2010 “Об утверждении перечня исторических поселений”).

В соответствии с Генеральным планом города Костромы на данном земельном участке предусмотрено размещение объекта местного значения в области развития транспорта - многоуровневая автостоянка по ул. Индустриальной.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Костромы для объектов обслуживания автотранспорта, расположенных в территориальной зоне Ж-4, установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры использования:

- 1) максимальный процент застройки земельных участков -- 50%;
- 2) минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра;
- 3) предельное количество этажей - 3;
- 4) минимальный размер земельного участка - 0,02 га.

##### **4.2. 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.**

Размещение объекта местного значения (многоуровневая автостоянка по ул. Индустриальной) в развивающемся районе города улучшает показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

#### **Положения об очередности планируемого развития территории.**

**1. 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.**

№	Наименование этапа	Мероприятия	Расчетный срок
1	Формирование земельного участка для размещения объекта местного значения в области развития транспорта - многоуровневая автостоянка по ул. Индустриальной		до 2025 года
2	Завершение строительства домов многоэтажной жилой застройки с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных и пристроенных отдельных помещениях, благоустройство их территории		До 2020 года
3	Формирование системы инженерного обеспечения проектируемой застройки	- строительство водопроводных сетей, линий электропередач канализационных коллекторов и т.п.; - прокладка инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации	до 2021 года
4	Строительство дома многоэтажной жилой застройки с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных отдельных помещениях по адресу Старо-караваевская, 10, благоустройство его территории	- расчистка и планировка строительной площадки; - устройство временных складов. размещение и установка временных бытовых помещений для рабочих, также включает разработку рабочей проектной документации по строительству жилых домов; - строительство многоквартирного жилого дома	до 2023 года
5	Строительство участка улицы местного значения Старо-караваевская, предусмотренное Генеральным планом г. Костромы		до 2025 года