



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24 августа 2023 года

№ 1542

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей «Северной правды», проездами Караваяевским, Татарским, Чернореченским

В соответствии со статьями 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, учитывая протокол общественных обсуждений от 18 марта 2021 года, заключение о результатах общественных обсуждений от 18 марта 2021 года, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемые изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицей «Северной правды», проездами Караваяевским, Татарским, Чернореченским, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 29 августа 2019 года № 1601 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицей «Северной правды», проездами Караваяевским, Татарским, Чернореченским», в виде изменений проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе проекта планировки территории.

2. 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».

Исполняющий обязанности
главы Администрации города Костромы



О. В. Болоховец

Утверждены
постановлением Администрации
города Костромы
от "24"августа 2023 года № 1542

Изменения в документацию по планировке
территории, ограниченной улицей "Северной правды",
проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским

Том 1 "Проект планировки территории"

Часть 1 "Основная часть проекта планировки территории"

Содержание:

Часть 1.2. Положения в текстовой форме:

1. Правовая база.
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.
5. Положения об очередности планируемого развития территории.
 - 5.1. 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.

Часть 1.1. Чертежи планировки территории.

1. Часть 1.2 «Положения в текстовой форме» основной части проекта планировки территории Тома 1 Проекта планировки территории ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваемским, Татарским, Чернореченским, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 29 августа 2019 года № 1601, изложить в новой редакции:

«Часть 1.2. Положения в текстовой форме»

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Правовая база

Проект изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваемским, Татарским, Чернореченским, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 29 августа 2019 года № 1601, выполнен на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 21 июля 2020 года № 1342 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваемским, Татарским, Чернореченским»;

- задания на разработку проекта изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваемским, Татарским, Чернореченским», утвержденным постановлением Администрации города Костромы от 21 июля 2020 года № 1342.

В соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
- РДС 30-201-98 "Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";
- Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212;
- Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130;

- Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129;

При подготовке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки М 1:1000.

2. Анализ существующего использования планируемой территории

Планируемая территория располагается на левом берегу реки Волги в юго-восточной части города Костромы, в квартале, ограниченном с юго-восточной стороны магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения – "Северной правды"; с северо-востока - улицей местного значения проезд Чернореченский; с юго-запада - проезд Караваевский; с северо-запада - улицей местного значения проезд Татарский.

Площадь планируемой территории - 3,53 га.

Планируемая территория располагается:

- на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение город Кострома» (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений»);

- вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области № 837 от 19 декабря 1997 года;

- 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);

- за границами территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области»;

- 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 с частью 4 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ) в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 данного Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик

указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Территория расположена в границах зоны подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы планируемая территория расположена в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4.

Красные линии для планируемой территории не установлены.

Планируемая территория сформирована и застроена объектами жилого и общественного назначения.

В границах проекта планировки расположены:

- многоквартирные пятиэтажные жилые дома;
- многоквартирные девятиэтажные жилые дома;
- объекты коммунального обслуживания;
- объект общественного питания;
- некапитальное строение - теплица.

Проект разработан для следующих геолого-климатических условий:

- климатические условия -- II климатический район;
 - расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки-31оС;
 - расчетная температура наружного воздуха наиболее холодных суток-35оС;
- полная расчетная нагрузка от снегового покрова для IV района - 240 кг/м²;
 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.

Границы существующего элемента планировочной структуры совпадают с границами планируемого элемента планировочной структуры.

Проект планировки территории разрабатывается в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;

- установления границ территорий общего пользования;
- определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект предусматривает увеличение границ зоны планируемого размещения жилой застройки за счет уменьшения территории общего пользования, расположенной вдоль проезда Чернореченского. Изменения в документацию по планировке территории предусматривают корректировку границ образуемых земельных участков с условными обозначениями ЗУ:5 и ЗУ:7 (согласно Чертежу проекта межевания территории).

3.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице 1

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Количество
1	Площадь территории в границах проекта планировки	га	3,53
2	Площадь существующих объектов многоэтажной жилой застройки (общая площадь жилого здания)	м2	15160,0
3	Площадь планируемых объектов общественного назначения (объект спорта)	м2	1200,0
4	Площадь объектов незавершенного строительства многоэтажной жилой застройки (общая площадь жилого здания)	м2	-
5	Площадь планируемых объектов многоэтажной жилой застройки (общая площадь жилого здания)	м2	5700,0
	Всего	м2	22060,0
6	Количество жителей (существующее расчетное)	чел.	348
7	Количество жителей (в строящихся домах расчетное)	чел.	-
8	Количество жителей (проектируемое расчетное)	чел.	135
	Общее количество жителей территории	чел.	483
11	Норма обеспеченности жильем	м2/чел.	27,6
12	Количество надземных этажей объектов многоэтажной жилой застройки		5-9
13	Количество надземных этажей объектов общественного назначения		1-3
14	Площадь застройки объектов капитального строительства (существующих)	м2	2865,9
15	Площадь застройки объектов капитального строительства (строящихся)	м2	-

16	Площадь застройки объектов капитального строительства (планируемых)	м2	2066,0
	Всего	м2	4931,0
17	Коэффициент озеленения территории	%	0,55
18	Плотность застройки	тыс.м2/га	6,25
19	Коэффициент застройки	%	1,4
20	Расчетная плотность населения	чел./га	137

В соответствии с Генеральным планом города Костромы территория в границах проекта планировки расположена в зоне многоэтажной жилой застройки.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы для соответствующей территориальной зоны, с учетом установленных документацией по планировке территории видов разрешенного использования земельных участков.

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.м2/га.

Плотность застройки для планируемой территории составит - 6,25 тыс.м2/га (22,060тыс.м2/3,53 га).

Расчетная плотность населения – 137 чел./га (483 чел./3,53 га).

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории 22060,0 м2/35300 м2 - 0,62%.

Коэффициент застройки - отношение площади застройки зданий и сооружений к площади территории 4,931 тыс.м2/3,53 тыс.м2 - 1,4 %.

Обеспеченность территории элементами благоустройства в границах земельных участков жилой застройки определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

В границах проекта планировки предусматривается размещение объекта спорта с предельным количеством этажей - 3 этажа. Остальные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «спорт» определяются в соответствии с пунктом 1.4.3 раздела 1.4 Правил землепользования и застройки города Костромы.

Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории проекта планировки, за исключением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, 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 города Костромы:

- 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.

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

В границах проекта планировки территории отсутствуют объекты социальной инфраструктуры, включенные в Программу комплексного развития социальной инфраструктуры города Костромы.

В границах территории, на которую разработан проект планировки, предусмотрены объекты повседневного обслуживания населения.

Рассматриваемая территория представляет собой микрорайон со сложившейся жилой застройкой. На планируемой территории не планируется строительство новых объектов социальной инфраструктуры.

Расчетом определено планируемое количество жителей в строящемся многоквартирном жилом доме - 135 человек. В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы количество детей, посещающих учреждения дошкольного образования составит 10 человек. Количество детей, получающих начальное и среднее образование, составит 13 человек.

В пределах нормативного радиуса доступности от планируемой территории находятся средняя общеобразовательная школа № 37, детский сад № 30 и детский сад № 61. По представленной информации Комитета образования, спорта, культуры и работы с молодежью Администрации города Костромы, возможность посещения существующих объектов дошкольного, начального и среднего общего образования имеется.

Учреждения повседневного использования социально-бытового обслуживания населения (магазины, аптеки, и т.п.) расположены в планируемом и смежных кварталах и приближены к потребителю по радиусу их доступности (до 0,5 км). Кроме того, возможно использование встроенно-пристроенных помещений для повседневного обслуживания населения в планируемом объекте капитального строительства. Учреждениями периодического, эпизодического и уникального назначения население планируемой территории пользуется в смежных районах города.

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, утвержденной решением Думы города Костромы от 27 октября 2016 года № 209, а именно:

- поддержание автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них на уровне, соответствующем категории дороги;

- сохранение протяженности автомобильных дорог, соответствующих нормативным требованиям, за счет ремонта и реконструкции автомобильных дорог;

- обеспечение потребности в перевозках пассажиров на социально значимых маршрутах.

Проектом планировки территории не предусмотрено изменение существующей схемы улично-дорожной сети. Также изменение схемы движения общественного транспорта не предусматривается.

Улица «Северной правды», магистральная улица общегородского значения 3 класса. По ней осуществляется связь территории с другими районами города. Ширина дорожного полотна 16,0 метров, минимальная ширина в красных линиях 37,0 м (определена в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы от границы земельного участка с кадастровым номером 44:27:070109:5), движение двухстороннее, четырехполосное. Тротуары организованы с двух сторон.

Проезд Татарский - улица местного значения с шириной дорожного полотна 6,0 м, минимальная ширина в красных линиях 15,0 м (определена в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы), движение двухстороннее, двухполосное. Тротуары организованы с двух сторон.

Проезд Чернореченский - улица местного значения, с шириной дорожного полотна 6,0 м, максимальная ширина в красных линиях 14,0 м (определена в соответствии со сложившимися градостроительными условиями), движение двухстороннее, двухполосное. Тротуары организованы с двух сторон.

Проезд Караваевский с шириной дорожного полотна 5,5 м, минимальная ширина в красных линиях 10,0 м, движение двухстороннее, двухполосное. Тротуары организованы с двух сторон.

К объектам капитального строительства внутри квартала организуются проезды с асфальто-бетонным покрытием шириной 3,5 и 4,2 метра.

Движение общественного транспорта осуществляется по улице «Северной правды». В пределах планируемого квартала на территориях общего пользования и на придомовых территориях предусмотрены открытые площадки для парковки легковых автомобилей.

Для временного хранения автомобилей на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040735:1155 под многоквартирным домом определён расчётный парк легковых автомобилей 35 машино/мест, для которого зарезервированы машино-места на придомовой территории объекта капитального строительства.

Для временного хранения автомобилей планируемого объекта спорта на 100 мест определён расчётный парк легковых автомобилей 9 машино/мест (из расчета 9

м/мест на 100 мест спортивного объекта) для которого размещены машино-места на прилегающем к объекту капитального строительства участке.

Для временного хранения автомобилей построенного жилого дома расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Чернореченский, д 6, проектом определено количество мест гостевой парковки на 36 машино/мест.

Для временного хранения автомобилей жителей существующих жилых домов определён расчётный парк легковых автомобилей 101 машино/место ($9953,0 \cdot 0,9/90 = 101$ мм/мест) для которых зарезервированы машино-места на придомовой территории объектов капитального строительства (40 машино/мест), а также места на территориях общего пользования (61 машино/место).

Для временного хранения автомобилей встроенных помещений общественного назначения существующего жилого дома по улице «Северной правды», 35 определён расчётный парк легковых автомобилей 12 машино/мест (на 42 сотрудника из расчета 35 мест/ 100 сотрудников), для которых зарезервированы машино-места в границах образуемого земельного участка по указанным домом.

Территории парковок располагаются вне транспортных и пешеходных путей в специальных уширениях и обеспечивают безопасный проход пешеходов. Они должны быть ограничены полосами зеленых насаждений шириной 1 метр. В стесненных условиях допускается ограничение стоянки сплошной линией разметки.

Расчет выполнен в соответствии Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

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 к объектам капитального строительства, 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 технических условий. 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 от планируемого объекта капитального строительства до врезки в существующий водопровод $D=160$ мм по проезду Караваевскому прокладывается в соответствии с договором на технологическое присоединение МУП «Костромагорводоканал». Пожарные гидранты устанавливаются на проектируемых кольцевых сетях водопровода.

Наружные сети бытовой канализации прокладываются в соответствии с договором на технологическое присоединение МУП «Костромагорводоканал» от канализационных колодцев, на границе ответственности, до врезки в существующие сети канализации $D=800$ мм внутри квартала.

Отведение атмосферных осадков с территории проектируемого участка предполагается осуществлять в существующие сети городской ливневой канализации в соответствии с техническими условиями МУП "Дорожное хозяйство" (технические условия МУП "Дорожное хозяйство" № 1169 от 29.03.2019 г.).

Технологическое присоединение к электрическим сетям филиала ПАО "МРСК Центра- Костромаэнерго" объектов капитального строительства на планируемой территории возможно в соответствии с письмом МР1-КМ/7/1355 от 21.03.2019 года.

Потребность в услуге централизованного теплоснабжения на планируемых объектах отсутствует.

Газоснабжение территории возможно от существующих сетей газораспределения в соответствии с письмом АО "Газпром газораспределение Кострома" № 11С/ 15/1239 от 01.04.2019 года о техническом присоединении объектов на территории проекта планировки.

Рельеф участка с выраженным уклоном в северном направлении, колебания отметок поверхности на площадке изменяются от 98,5 до 92,0. 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 существующую 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 проектируемых объектах капитального строительства площадки с контейнерами для сбора бытовых отходов предусмотреть в границах отведенных участков, на этапе разработки рабочей документации.

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.

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, регионального и местного значения.

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

Обеспеченность планируемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры сохраняется. Доступность объектов осуществляется по территории общего пользования – существующая улично-дорожная сеть и внутриквартальные проезды.

5. Положения об очередности планируемого развития территории.

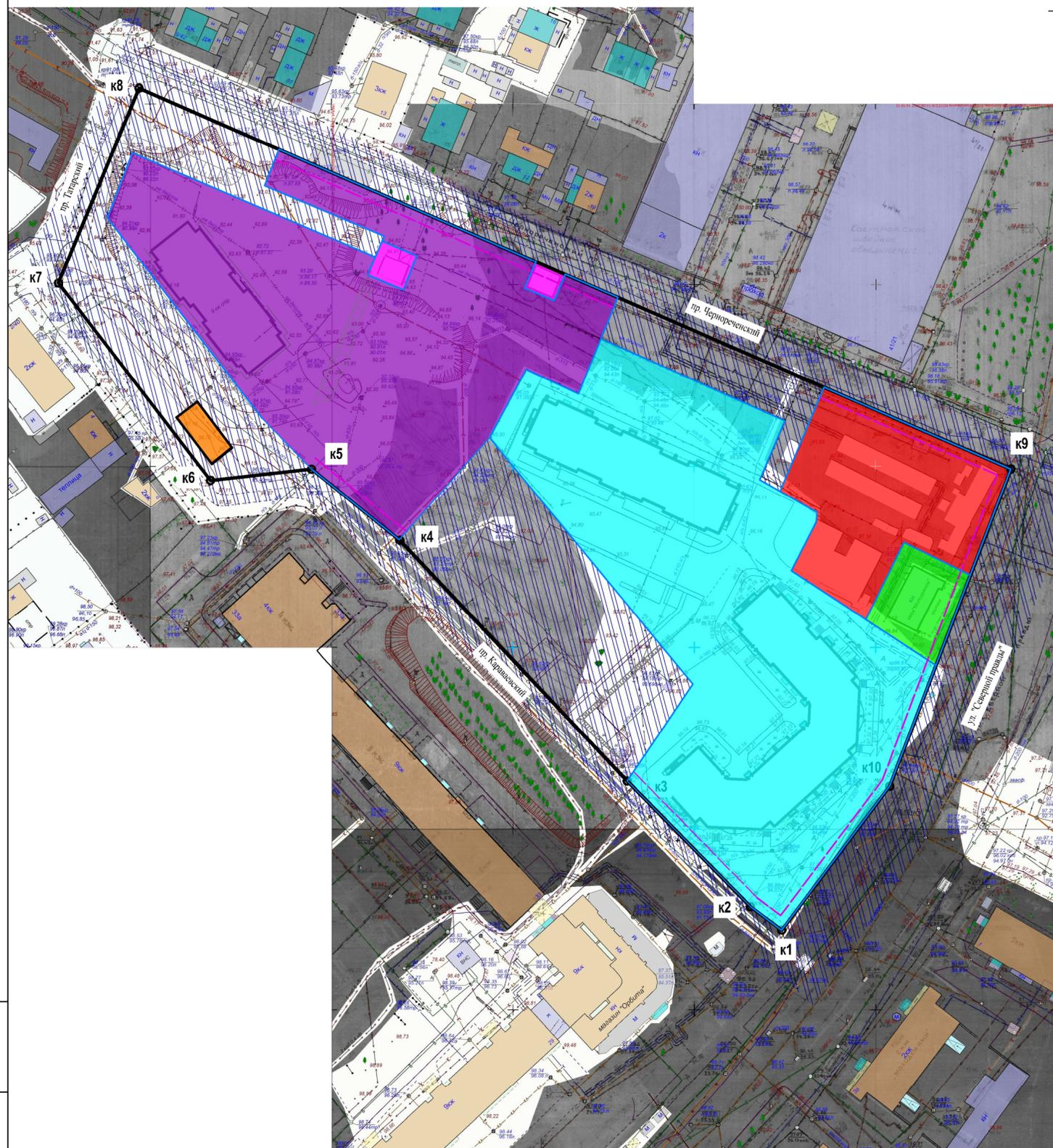
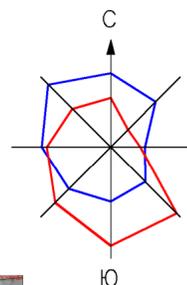
5.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, 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.

Возведение объектов капитального строительства, предусмотренных проектом планировки территории, благоустройство территории планируется в одну очередь.

2. "Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства" Части 1.1 «Чертежи планировки территории» изложить в редакции, согласно прилагаемой графической части.

2. Графическая часть.

Чертеж границ зон планируемого размещения
 объектов капитального строительства, М 1:1000.



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
—	Устанавливаемые красные линии
- - - -	Линия отступа от красных линий в целях определения места размещения зданий, строений, сооружений
—	Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
■ (Purple)	Зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)
■ (Red)	Зона планируемого размещения объектов спорта
■ (Green)	Зона планируемого размещения общественного питания
■ (Pink)	Зона планируемого размещения коммунального обслуживания
///	Земельные участки (территории) общего пользования
■ (Orange)	Зона планируемого размещения объектов гаражного назначения (парковочные места для МГН без права возведения объектов, капитального строительства)
■ (Cyan)	Зона планируемого размещения среднеэтажной жилой застройки
к1	Точки поворотов и пересечения красных линий

Примечание:

- Минимальное расстояние от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений в границах проекта планировки - 3 метра (по ул. "Северной правды", пр. Чернореченскому, пр. Караваяевскому).
- На разрабатываемой территории отсутствуют объекты культурного наследия и зоны охраны объектов культурного наследия.

Таблица координат точек поворотов
 и пересечения красных линий

№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	288798,52	1215581,85
2	288804,97	1215573,18
3	288839,60	1215539,20
4	288905,97	1215476,50
5	288925,59	1215452,12
6	288922,52	1215424,26
7	288976,97	1215382,30
8	289030,70	1215404,51
9	288925,65	1215645,08
10	288838,16	1215611,65

Взамен ивв. №

Подпись и дата

Ивв. № подл.

Утверждены
постановлением Администрации
города Костромы
от " 24"августа 2023 года № 1542

Изменения в документацию по планировке
территории, ограниченной улицей "Северной правды",
проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским

Том 2

Часть 1.1.
Текстовая часть
проекта межевания территории

Содержание:

Часть 1.1. Текстовая часть проекта межевания территории

1.1.1. Исходные данные

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

1.2. 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.

1.3. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

1.4. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

1.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Часть 1.2 Чертеж межевания территории.

1. Часть 1.1. «Текстовая часть проекта межевания территории» Тома 2 проекта межевания территории ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским, утвержденное постановлением Администрации города Костромы от 29 августа 2019 года № 1601, изложить в новой редакции:

«Часть 1.1. Текстовая часть проекта межевания территории

1.1.1. Исходные данные

Проект межевания территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским, в составе проекта планировки территории, выполнен на основании:

- постановления Администрации города Костромы 21 июля 2020 года № 1342 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским».

Исходные данные для проектирования:

- решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы»;

- постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы»;

- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040735;

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 года Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 года.

При подготовке проекта межевания территории использованы материалы топографической съемки М1:1000.

Описание планируемой территории

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

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенного пункта города Кострома, является частью кадастрового квартала 44:27:040735, общая площадь планируемой территории 3,53 га.

Планируемая территория:

- располагается на левом берегу реки Волги в юго-восточной части города Костромы, в квартале, ограниченном с юго-восточной стороны магистральной улицей общегородского значения - "Северной правды"; с юго-западной - проездом

Караваевским; с северо-запада - улицей местного значения проездом Татарским; с северо-востока - улицей местного значения проездом Чернореченским;

- разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области № 837 от 19 декабря 1997 года "Об утверждении зон охраны исторической части города Костромы";

- вне границ исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области, утвержденных Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области.

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы разрабатываемая территория расположена в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4.

В соответствии с "Картой границ зон с особыми условиями использования территории" Правил землепользования и застройки города Костромы часть территории находится в зоне подтопления с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров.

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

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

Земельные участки образуются путем раздела, перераспределения земельных участков, а также из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Сведения о площади образуемых земельных участков и способах их образования

№ п/п	Условный номер земельного участка	Местоположение образуемого земельного участка	Площадь земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица "Северной	5033	образуется в два этапа. Первый этап: раздел земельного участка с кадастровым номером

		правды", 35		44:27:040735:19 с образованием двух земельных участков площадью 4212 м ² и 3160 м ² . Второй этап: перераспределение земельного участка площадью 4212 м ² , образованного в первом этапе, с землями, государственная собственность на которые не разграничена площадью 812 м ²
2	:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица "Северной правды", 39	529	образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:040735:294, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, проезд Чернореченский	193	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, Проезд Чернореченский, 2	4064	образуется в два этапа. Первый этап: раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040735:19 с образованием двух земельных участков площадью 4212 м ² и 3160 м ² . Второй этап: перераспределение земельного участка площадью 3160 м ² , образованного в первом этапе, с землями, государственная собственность на которые не разграничена площадью 904 м ²

5	:ЗУ7	Костромская область, город Кострома, проезд Чернореченский	698	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
6	:ЗУ8	Костромская область, город Кострома, проезд Караваевский	28	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
7	:ЗУ9	Костромская область, город Кострома, проезд Караваевский	28	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
8	:ЗУ10	Костромская область, город Кострома, проезд Караваевский	28	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
9	:ЗУ11	Костромская область, город Кострома, проезд Караваевский	28	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
10	:ЗУ12	Костромская область, город Кострома, проезд Караваевский	1780	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
11	:ЗУ13	Костромская область, город Кострома, проезд Чернореченский	109	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
12	:ЗУ14	Костромская область, город Кострома, проезд Чернореченский	1013	образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена

1.2. 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

Образуемые земельные участки :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ12, :ЗУ14 проектом межевания территории отнесены к территориям общего пользования и

предназначены для организации газонов, парковок, спортивных площадок, дорог и проездов.

Размещение объектов капитального строительства в границах красных линий не допускается.

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения о земельном участке
1	:ЗУ6	193	Земельные участки (территории) общего пользования
2	:ЗУ7	698	Земельные участки (территории) общего пользования
3	:ЗУ12	1780	Земельные участки (территории) общего пользования
4	:ЗУ14	1013	Земельные участки (территории) общего пользования

1.3. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Изменения в проект межевания территории не предусматривают изменения границ земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040735:293, 44:27:040735:84, 44:27:040735:636, 44:27:040735:1156, 44:27:040735:1155, а также изменение видов разрешенного использования этих земельных участков.

Виды разрешенного использования образуемых участков

№ п/п	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков
1	:ЗУ2	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	:ЗУ3	Общественное	Общественное питание	4.6

		питание		
3	:ЗУ5	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
6	:ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично- дорожной сети: пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, проездов.	12.0
7	:ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично-дорожной сети: пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, проездов, размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог.	12.0
8*	:ЗУ8	Хранение автотранспорта	Хранение автотранспорта	2.7.1
9*	:ЗУ9	Хранение автотранспорта	Хранение автотранспорта	2.7.1
10*	:ЗУ10	Хранение автотранспорта	Хранение автотранспорта	2.7.1
11*	:ЗУ11	Хранение автотранспорта	Хранение автотранспорта	2.7.1
12	:ЗУ12	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично-дорожной сети: пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, проездов, размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог.	12.0
13	:ЗУ13	Коммунальное обслуживание	Коммунальное обслуживание	3.1
14	:ЗУ14	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования. Размещение объектов улично- дорожной сети: пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, проездов, размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог.	12.0

* земельный участок для размещения парковочных мест для маломобильных групп населения без права возведения объектов капитального строительства.

Вид разрешенного использования «хранение автотранспорта» устанавливаются в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Образование земельного участка с условным номером ЗУ3 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040735:294 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется с учетом соблюдения устанавливаемой красной линии по улице «Северной правды», а также соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка. Оставшаяся незастроенная территория площадью 323 м² имеет изломанную конфигурацию и диагональные пересечения с существующими инженерными сетями. С учетом нормативных отступов от границ земельного участка и существующих инженерных сетей возможное пятно застройки будет иметь сложную форму, что не позволит разместить объект капитального строительства. К тому же строительство еще одного объекта с созданием необходимого количества парковочных мест для такого объекта в условиях плотной существующей застройки приведет к ухудшению условий проживания граждан в близлежащих жилых домах.

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. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляют 3 метра.

Присвоение адресов вновь образуемым и изменяемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 «Об утверждении Правил 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.

1.4. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	x	y
	:ЗУ2	
нб	288866,36	1215557,17

н7	288839,60	1215539,20
н8	288804,97	1215573,18
н9	288798,52	1215581,85
н10	288838,16	1215611,65
н11	288871,66	1215624,24
н12	288884,15	1215605,42
н13	288895,58	1215588,54
н14	288897,64	1215584,62
н15	288900,89	1215579,47
н16	288900,35	1215564,14
н17	288885,58	1215554,29
н18	288876,39	1215549,15
н6	288866,36	1215557,17
:3Y3		
н11	288871,66	1215624,24
н12	288884,15	1215605,42
н25	288905,11	1215616,05
н26	288896,53	1215633,58
н11	288871,66	1215624,24
:3Y5		
н3	288934,32	1215501,36
н4	288913,25	1215517,39
н5	288908,65	1215522,81

н18	288877,77	1215546,12
н17	288885,58	1215554,29
н16	288900,35	1215564,14
н15	288900,89	1215579,47
н14	288897,64	1215584,62
н24	288910,99	1215591,36
н23	288913,60	1215591,63
н22	288919,52	1215581,42
н21	288922,76	1215575,96
н76	288938,99	1215582,84
н75	288940,19	1215580,12
н74	288960,76	1215533,46
н73	288961,43	1215531,94
н20	288946,41	1215525,41
н19	288954,59	1215508,49
н3	288934,32	1215501,36
:3Y6		
н21	288922,76	1215575,96
н22	288919,52	1215581,42
н26	288947,14	1215593,10
н29	288949,66	1215593,10
н21	288922,76	1215575,96
:3Y7		
н29	288949,66	1215587,34

н30	288971,97	1215536,25
н73	288961.43	1215531.94
н74	288960.76	1215533.46
н75	288940.19	1215580.12
н76	288938.99	1215582.84
н29	288949,66	1215587,34
:3Y8		
н58	288944,12	1215420,58
н59	288939,81	1215414,90
н60	288936,63	1215417,32
н61	288940,94	1215423,00
н58	288944,12	1215420,58
:3Y9		
н60	288936,63	1215417,32
н61	288940,94	1215423,00
н62	288937,75	1215425,42
н63	288933,44	1215419,74
н60	288936,63	1215417,32
:3Y10		
н62	288937,75	1215425,42
н63	288933,44	1215419,74
н64	288930,26	1215422,16
н65	288934,57	1215427,83

н62	288937,75	1215425,42
:3Y11		
н64	288930,26	1215422,16
н65	288934,57	1215427,83
н66	288931,55	1215430,22
н67	288927,07	1215424,57
н64	288930,26	1215422,16
:3Y12		
н46	288939,50	1215438,5
н47	288925,59	1215452,12
н48	288924,41	1215441,40
н49	288922,52	1215424,26
н50	288976,97	1215382,30
н51	288990,06	1215387,85
н52	288999,78	1215391,96
н53	288994,87	1215395,75
н54	288968,25	1215416,30
н55	288926,77	1215420,53
н56	288954,77	1215426,71
н46	288939,50	1215438,5
:3Y13		
н37	288989,84	1215472,10
н38	288988,66	1215471,59
н68	288984,40	1215469,75

н41	288979,23	1215467,53
н40	288975,02	1215477,5
н39	288984,60	1215481,20
н37	288989,84	1215472,10
:3У14		
н35	289012,82	1215442,69
н36	289003,88	1215439,20
н37	288989,84	1215472,10
н38	288988,66	1215471,59
н68	288984,40	1215469,75
н69	288994,19	1215446,76
н70	289000,98	1215430,94
н71	289012,91	1215402,67
н53	288994,87	1215395,75
н52	288999,78	1215391,96
н72	289029,48	1215404,55
н35	289012,82	1215442,69

1.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	288798.52	1215581.85
2	288804.97	1215573.18
3	288839.60	1215539.20
4	288905.97	1215476.50

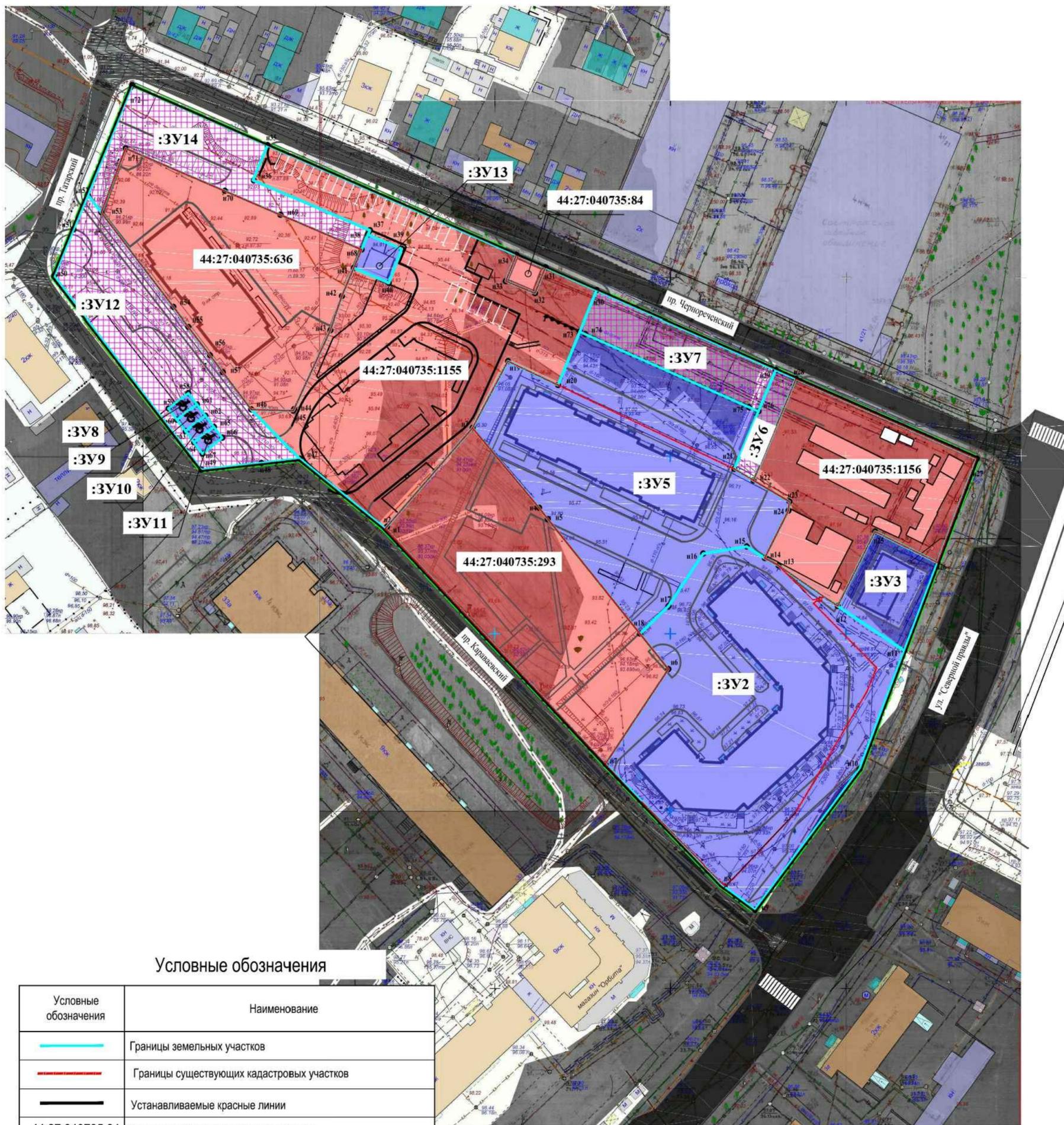
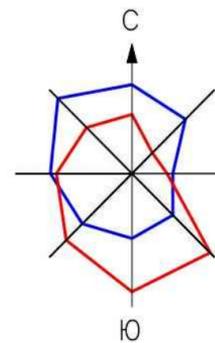
5	288925.59	1215452.12
6	288922.52	1215424.26
7	288976.97	1215382.30
8	289030.70	1215404.51
9	288925.65	1215645.08
10	288838.16	1215611.65

».

2. "Чертеж межевания территории" Части 1.2 изложить в редакции, согласно прилагаемой графической части.

2. Графическая часть.

Чертеж межевания территории М 1:1000.



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
	Границы земельных участков
	Границы существующих кадастровых участков
	Устанавливаемые красные линии
44:27:040735:84	Кадастровый номер земельного участка
	Существующие земельные участки
	Образуемые земельные участки
	Земельные участки территорий общего пользования
:3У1	Условный/кадастровый номер земельного участка
● n1	Обозначение характерных точек границ земельного участка
	Улично-дорожная сеть
	Граница планируемого элемента планировочной структуры (квартал)

Формат: 509;62;42; x=116;85;31
 Plot: 01/02/2023 8:33:00
 Save: 19/05/2023 6:57:51

Взамен инв.№
 Подпись и дата
 Инв. № подл.

Том 2. Часть 2.1			
Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваяевским, Татарским, Чернореченским.			
Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	ПП	2	
Чертеж межевания территории М 1:1000.			