



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29 августа 2019 года

№ 1601

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицей «Северной правды», проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским

В соответствии со статьями 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства российской Федерации от 27 июля 2017 года № 887 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения», Порядком организации и проведения публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов города Костромы в сфере градостроительной деятельности, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 апреля 2018 года № 64, учитывая протокол публичных слушаний по проекту планировки территории от 7 мая 2019 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 улицей «Северной правды», проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским в виде проекта планировки территории с проектом 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».

Глава Администрации города Костромы



А. В. Смирнов



Утвержден
постановлением Администрации
города Костромы
от 29 августа 2019 года № 1601

Проект планировки территории,
ограниченной улицей "Северной правды",
проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским

Том 1

Проект планировки территории

Основная часть проекта планировки территории

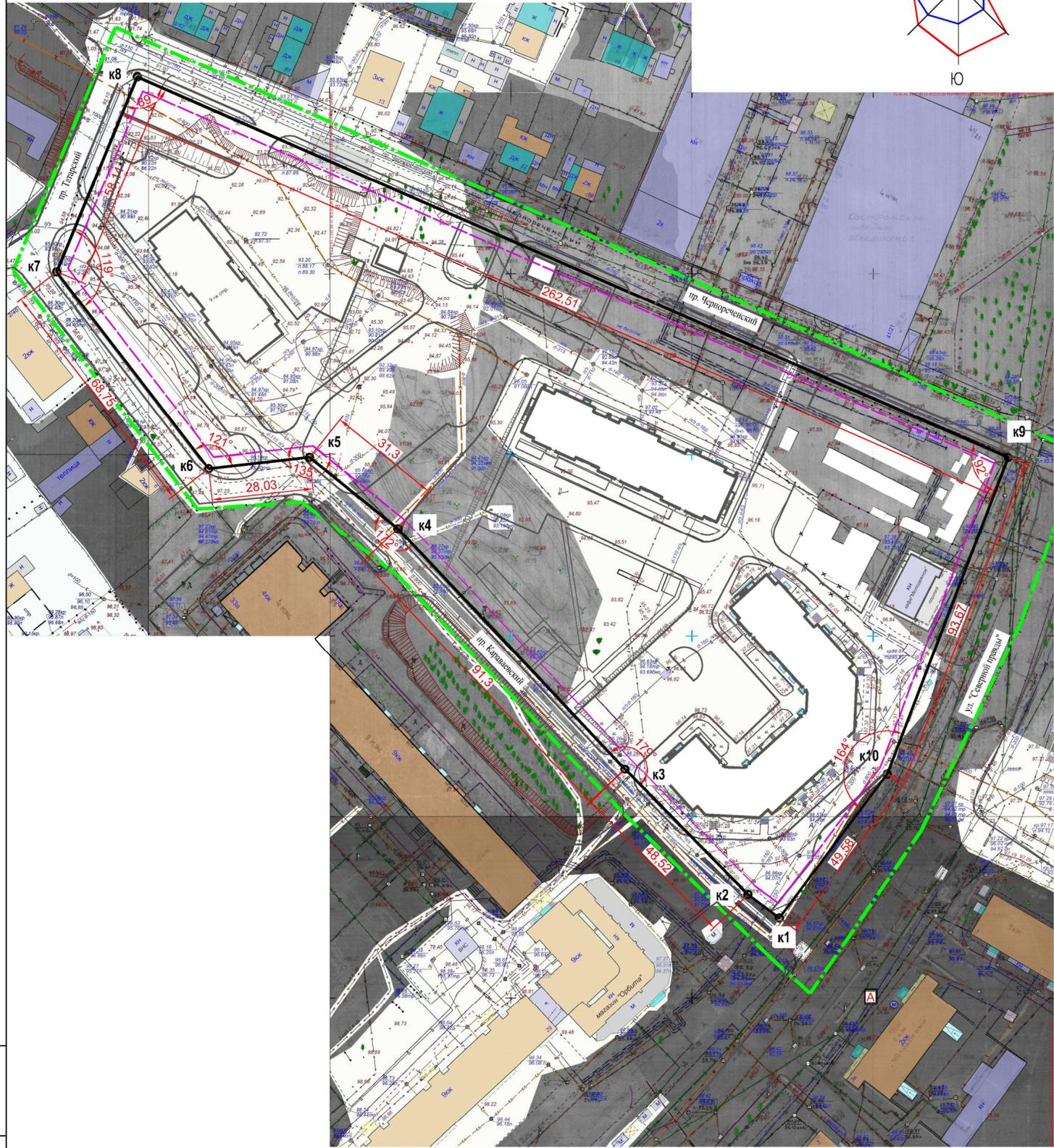
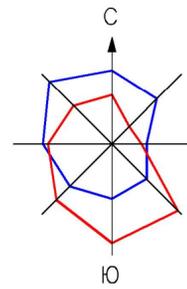
Часть 1.1

Чертежи планировки территории

Ведомость чертежей

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

Чертеж красных линий, М 1:1000.



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
	Граница разработки проекта планировки территории
	Устанавливаемые красные линии
	Линия отступа от красных линий в целях определения места размещения зданий, строений, сооружений
	Точки поворотов и пересечения красных линий
	Угол поворота красных линий
	Расстояние между точками поворота и пересечения красных линий

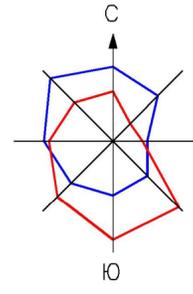
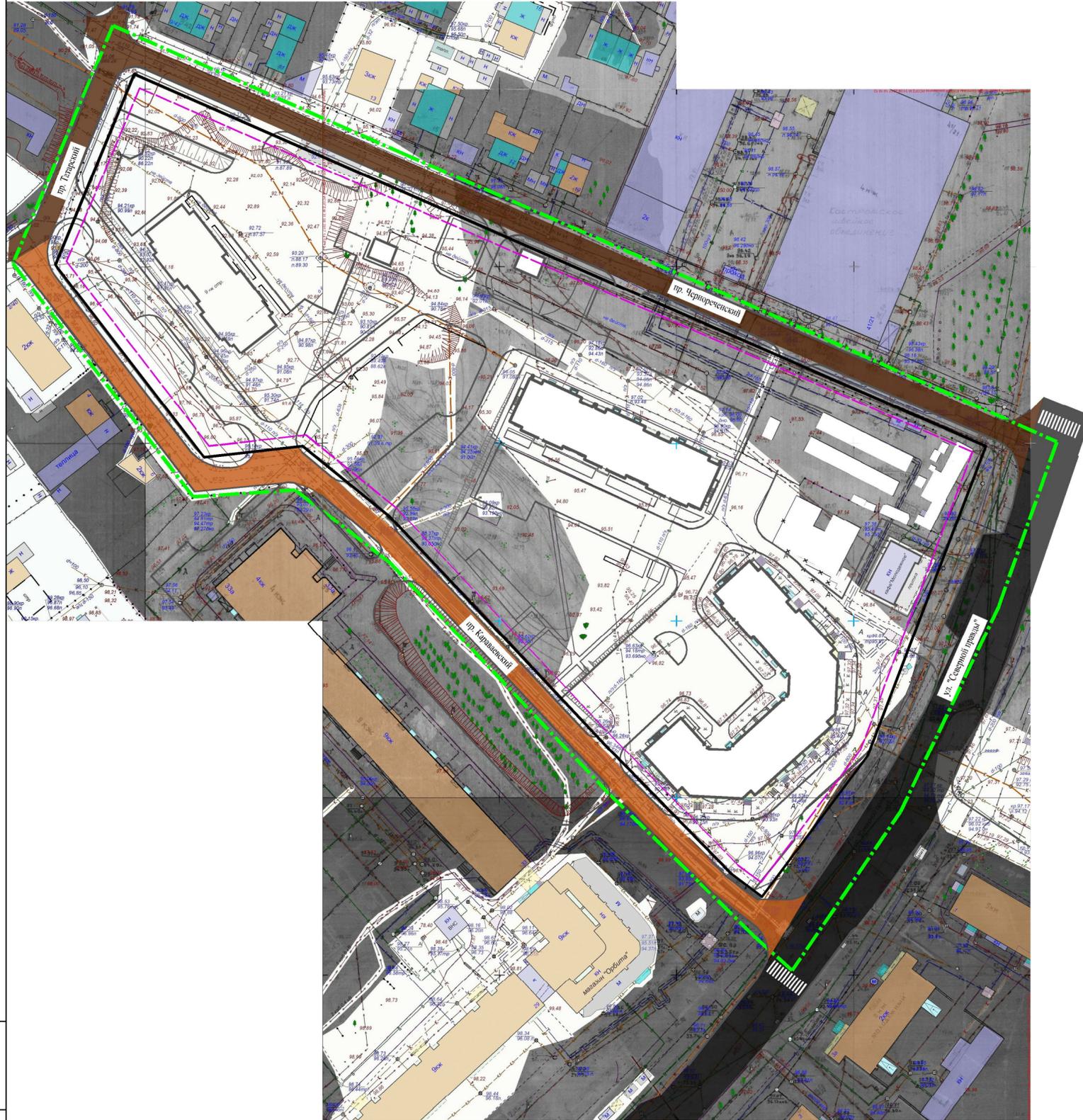
Таблица координат точек поворотов и пересечения красных линий

№№ 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

Примечание:

1. 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. Татарскому, пр. Чернореченскому, пр. Караваевскому).
2. Конфигурация проектируемых объектов капитального строительства и элементы благоустройства имеют условное отображение.

Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000.

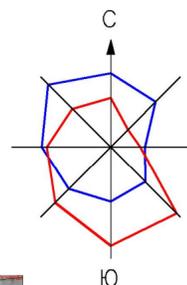


Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
	Граница разработки проекта планировки территории
	Устанавливаемые красные линии
	Линия отступа от красных линий в целях определения места размещения зданий, строений, сооружений
	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
	Реконструируемая улица местного значения
	Реконструируемый проезд

Примечание:
1. 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. Татарскому, пр. Чернореченскому, пр. Караваявскому).
2. Конфигурация проектируемых объектов капитального строительства и элементы благоустройства имеют условное отображение.

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



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
	Граница разработки проекта планировки территории
	Устанавливаемые красные линии
	Линия отступа от красных линий в целях определения места размещения зданий, строений, сооружений
	Зона размещения жилой застройки
	Зона размещения объектов спорта
	Зона размещения объектов общественного питания
	Зона размещения объектов коммунального обслуживания
	Земельные участки (территории) общего пользования
	Зона размещения объектов гаражного назначения

Примечание:

1. 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. Татарскому, пр. Чернореченскому, пр. Карла Маркса).
2. Конфигурация проектируемых объектов капитального строительства и элементы благоустройства имеют условное отображение.

Взамен ив. №

Подпись и дата

Ив. № подл.

Проект планировки территории,
ограниченной улицей "Северной правды",
проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским

Том 1
Проект планировки территории

Основная часть проекта планировки территории

Часть 1.2

Положения в текстовой форме

Состав проектной документации по планировке территории:

Обозначение	НАИМЕНОВАНИЕ	Примечание
<i>Том 1. Проект планировки территории.</i>		
<i>Часть 1</i>	<i>Основная часть проекта планировки территории.</i>	
<i>Часть 1.1</i>	Чертежи планировки территории	
<i>Часть 1.2</i>	Положения в текстовой форме	
<i>Часть 2</i>	<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории.</i>	
<i>Часть 2.1</i>	Графическая часть	
<i>Часть 2.2</i>	Пояснительная записка	
<i>Часть 2.3</i>	Результаты инженерных изысканий	
<i>Том 2. Проект межевания территории</i>		
<i>Часть 1</i>	<i>Основная часть проекта межевания территории.</i>	
<i>Часть 1.1</i>	Текстовая часть проекта межевания территории	
<i>Часть 1.2</i>	Чертежи межевания территории	
<i>Часть 2</i>	<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</i>	
<i>Часть 2.1</i>	Чертежи	

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории

Часть 1.2 Положения в текстовой форме

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1.1. Исходные данные

Проект планировки территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским, выполняется на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 26 сентября 2018 года № 142

- градостроительного задания на разработку проекта планировки.

Проектная документация выполнена 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, СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, РДС 30-201-98 и другими строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации, классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Исходные данные для проектирования:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный 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);

- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 (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; от 06.07.2018 №113; от 05.09.2018 № 130);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 с изменениями от 27.04.2017 № 54.

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

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

1.2. 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 Караваяевский; 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 г. Кострома" (Приказ Минкультуры России № 418, Минрегиона России № 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);

- 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 июня 2002 года № 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.

Разрабатываемая территория расположена вне границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии со схемой границ территорий объектов культурного наследия (Правила землепользования и застройки города Костромы).

На нее не распространяются границы зон с особыми условиями использования, определенные Генеральным планом города Костромы.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы на планируемой территории расположена функциональная зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4).

Красные линии для планируемой территории не определены.

Планируемая территория сформирована и застроена объектами жилого и общественного назначения. В границах проекта планировки расположены:

- многоквартирные пятиэтажные жилые дома;
- строящийся многоквартирный девятиэтажный жилой дом;
- объекты коммунального обслуживания ;
- объект общественного питания;
- металлические гаражи;
- пункт приема стеклотары;

- 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 оС, 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.

1.3. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Границы существующего элемента планировочной структуры совпадают с границами разработки проекта планировки территории.

Проект планировки территории осуществляется в части:

- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;

- определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- установления границ территорий общего пользования;

- установления красных линий.

Исходя из сложившейся застройки квартала, проект планировки предусматривает формирование новых земельных участков и изменение границ существующих земельных участков, которые будут образованы путем объединения, выдела, перераспределения муниципальных земель и земельных участков, находящихся в частной собственности или в аренде, в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы, а также определены виды разрешенного использования образованных земельных участков. На образованных земельных участках предусматривается размещение дома многоэтажной жилой застройки, элементов благоустройства.

Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

1.3.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории.

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице.

№ 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	9953,0
3	Площадь планируемых объектов общественного назначения (объект спорта)	м2	1200,0
4	Площадь объектов незавершенного строительства многоэтажной жилой застройки (общая площадь жилого здания)	м2	5207,0
5	Площадь планируемых объектов многоэтажной жилой застройки (общая площадь жилого здания)	м2	5700,0
	Всего	м2	22060,0
6	Количество жителей (существующее расчетное)	чел.	240
7	Количество жителей (в строящихся домах расчетное)	чел.	108
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	2200,0
15	Площадь застройки объектов капитального строительства (строящихся)	м2	665,9
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 проекта планировки расположена в функциональной зоне планируемой многоэтажной жилой застройки с предельным количеством этажей 12.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы на данной территории предусмотрено развитие многоэтажной 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;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- магазины;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- спорт;
- культурное развитие;
- общественное управление;
- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность ;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- социальное обслуживание;
- коммунальное обслуживание;
- автомобильный транспорт;
- земельные участки (территории) общего пользования.

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 %.

На земельном участке с условными кадастровым номером :ЗУ1, планируется дом многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) с предельным количеством этажей - 9 этажей. Остальные параметры разрешенного использования определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования города Костромы на земельном участке для объектов капитального строительства 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.

На земельном участке с условным кадастровым номером :ЗУ4 предполагается размещение объекта спорта с предельным количеством этажей - 3 этажа. Остальные параметры разрешенного использования определяются в соответствии с Правилами 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.

1.3.2. 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.

1.3.3. 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 расчетный 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 микрорайон со сложившейся жилой застройкой. Расчетное количество жителей в существующих и строящихся домах на планируемой территории составляет 348 человека. Расчетное количество детей (по нормам г. Костромы), посещающих учреждения дошкольного образования, составляет 18 человек. Расчетное количество детей, получающих начальное и среднее образование, составляет 25 человек.

Расчетом определено количество жителей в планируемом объекте капитального строительства (многоэтажном жилом доме). Это 135 человек. Количество детей, посещающих учреждения дошкольного образования составит 7 человек. Количество детей, получающих начальное и среднее образование, составит 10 человек.

В пределах нормативного радиуса доступности от планируемой территории находятся школа и детский сад. Ближайшая школа расположена на расстоянии 340 м от наиболее удаленного проектируемого жилого дома. Ближайший детский сад расположен на расстоянии 364 м от наиболее удаленного проектируемого жилого дома. В соответствии с письмом Управления образования города Костромы возможность размещения в них детей 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 в планируемом объекте капитального строительства для размещения учреждений районного уровня.

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

Расчет учреждений обслуживания по проекту планировки территории

№ п/п	Учреждения, предприятия, сооружения	Рекомендуемая обеспеченность	Требуемая обеспеченность для территории	Существующее положение	Принято по проекту планировки
1	Объекты дошкольного образования	50 мест/1000 жит. зем.участок-35 м2(свыше 100 мест)	7 мест	+	-
2	Объект начального и среднего общего образования	75 мест/1000 жит. зем.участок-40 м2(свыше 600-800 мест)	10 мест	+	-
3	Аптечный пункт	по заданию на проектирование	1 объект	-	+

		1/10000 жителей			
4	Помещение для физк.-оздоровительных занятий	70-80 м2/1000 жит.	10,1 м2	+	-
5	Помещение для досуга и любительской деятельности	50-60 м2/1000 жит.	7,5 м2	+	-
6	Магазин продовольственных товаров	100 м2 торговой площади	100 м2	-	+
7	Магазин кулинарии	6 м2/1000 жит.	0,8 м2	-	+
8	Магазин непродовольственных товаров	180 м2/1000 жит.	25,0 м2	-	+
9	Объект общественного питания на 40 мест	40 посадочных мест/ 1000 жителей	15 посадочных мест	+	-
10	Объект бытового обслуживания	2 рабочих места/1000 жителей	1 место	+	-

1.3.4. 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":

- 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.

Изменение схемы движения общественного транспорта не предусматривается.

Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – "Северной правды". 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.

Улица местного значения - переулок Татарский 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.

Улица местного значения - переулок Чернореченский 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 (основной) 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 планируемых объектов определён расчётный парк легковых автомобилей, для которого зарезервированы машино-места на территории объектов капитального строительства. Их количество и расположение определяется при разработке проектной документации на объект.

Для временного хранения автомобилей существующих и строящихся объектов определён расчётный парк легковых автомобилей, для которого зарезервированы машино-места на территории объектов капитального строительства.

Кроме того, в границах проекта планировки на территориях общего пользования предусмотрены площадки для размещения парковок автомобилей (86 машино/мест).

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 с «Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы».

1.3.5. 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 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.

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

1.4.1. 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”).

1.4.2. 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.

2. Положения об очередности планируемого развития территории.

Возведение объектов капитального строительства планируется в одну очередь.

Срок реализации - 2025 год.

Проект планировки территории,
ограниченной улицей "Северной правды",
проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским

Том 2
Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания территории

Часть 1.1

Текстовая часть проекта межевания территории

Состав проектной документации по планировке территории:

Обозначение	НАИМЕНОВАНИЕ	Примечание
<i>Том 1. Проект планировки территории.</i>		
<i>Часть 1</i>	<i>Основная часть проекта планировки территории.</i>	
<i>Часть 1.1</i>	Чертежи планировки территории	
<i>Часть 1.2</i>	Положения в текстовой форме	
<i>Часть 2</i>	<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории.</i>	
<i>Часть 2.1</i>	Графическая часть	
<i>Часть 2.2</i>	Пояснительная записка	
<i>Часть 2.3</i>	Результаты инженерных изысканий	
<i>Том 2. Проект межевания территории</i>		
<i>Часть 1</i>	<i>Основная часть проекта межевания территории.</i>	
<i>Часть 1.1</i>	Текстовая часть проекта межевания территории	
<i>Часть 1.2</i>	Чертежи межевания территории	
<i>Часть 2</i>	<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</i>	
<i>Часть 2.1</i>	Чертежи	

Том 2. Проект межевания территории в составе проекта планировки территории. Основная часть проекта межевания территории

Часть 1.1. Текстовая часть проекта межевания территории

1.1.1. Исходные данные

Проект межевания территории, ограниченной улицей "Северной правды", проездами Караваевским, Чернореченским, Татарским, выполнен в составе проекта планировки данной территории.

Проектная документация по планировке территории разрабатывалась на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 26 сентября 2018 года № 2142;
- задания на разработку проекта межевания 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 (с изменениями на 4 февраля 2019 года).

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 16.06.2011 г. № 135; от 18.12.2014г. № 247);
- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 (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; от 06.07.2018 №113; от 05.09.2018 № 130).
- Материалы топографической съемки М 1:1000.

1.1.2. 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, является частью кадастрового квартала 44:27:040735, общая площадь планируемой территории 3,53 га.

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”);

- 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. Планируемая территория находится на землях населенных пунктов города Кострома, в кадастровом квартале 44:27:040735;

- разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области №837 от 19.12.1997 г.;

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

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.

Площадь территории -- 3,53 га.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- выделения элемента планировочной структуры;
- установления красных линий;
- установления границ территорий общего пользования;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) статья 11.2 "Образование земельных участков".

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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Сведения о площади образуемых участков и способах их образования

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	4522	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена с предварительным снятием с кадастрового учета земельного участка 44:27:040735:632, который имеет статус «временный»
2	:ЗУ2	5033	образован путем раздела земельного участка 44:27:040735:19, находящегося в собственности публично-правовых образований с последующим перераспределением с землями, государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ3	529	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040735:294, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ4	2280	образован путем перераспределения земельных участков 44:27:040735:36, 44:27:040735:27, находящихся в собственности публично-правовых образований и земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ6	193	
6	:ЗУ5	3107	образован путем раздела земельного участка 44:27:040735:19, находящегося в собственности публично-правовых образований
7	:ЗУ7	1641	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена с предварительным снятием с кадастрового учета земельного участка 44:27:040735:632, который имеет статус «временный»
8	:ЗУ8	28,0	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
9	:ЗУ9	28,0	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
10	:ЗУ10	28,0	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
11	:ЗУ11	28,0	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
12	:ЗУ12	1780	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
13	:ЗУ13	109	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
14	:ЗУ14	1013	образован 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

Земельные участки :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ12, :ЗУ14 проектом межевания отнесены к территориями общего пользования и предназначены для расположения 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	территория общего пользования
2	:ЗУ7	1641	территория общего пользования
3	:ЗУ12	1780	территория общего пользования
4	:ЗУ14	1013	территория общего пользования

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

Проектом межевания сохранены границы, сохранены виды разрешенного использования участков с кадастровыми номерами 44:27:040735:293 (разрешенное использование для организации парковки легкового автотранспорта, детских площадок, площадок для отдыха без права возведения объектов недвижимости), 44:27:040735:84 (для размещения трансформаторных пунктов), 44:27:040735:636 (разрешенное использование для многоэтажной жилой застройки).

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	:ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
2	:ЗУ2	Среднеэтажная жилая	Среднеэтажная жилая	2.5

		застройка	застройка	
3	:ЗУ3	Общественное питание	Общественное питание	4.6
4	:ЗУ4	Спорт	Спорт	5.1
5	:ЗУ5	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
6	:ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
7	:ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
8	:ЗУ8	Объекты гаражного назначения	Хранение автотранспорта	2.7.1
9	:ЗУ9	Объекты гаражного назначения	Хранение автотранспорта	2.7.1
10	:ЗУ10	Объекты гаражного назначения	Хранение автотранспорта	2.7.1
11	:ЗУ11	Объекты гаражного назначения	Хранение автотранспорта	2.7.1
12	:ЗУ12	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
13	:ЗУ13	Коммунальное обслуживание	Коммунальное обслуживание	3.1
14	:ЗУ14	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

* Код вида разрешенного использования указан в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков» утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 (с изменениями на 4 февраля 2019 года).

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 3,0 метра по всем улицам и проездам.

Присвоение адресов вновь образуемым и изменяемым земельным участкам 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.

Проект планировки территории,
ограниченной улицей "Северной правды",
проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским

Том 2
Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания территории

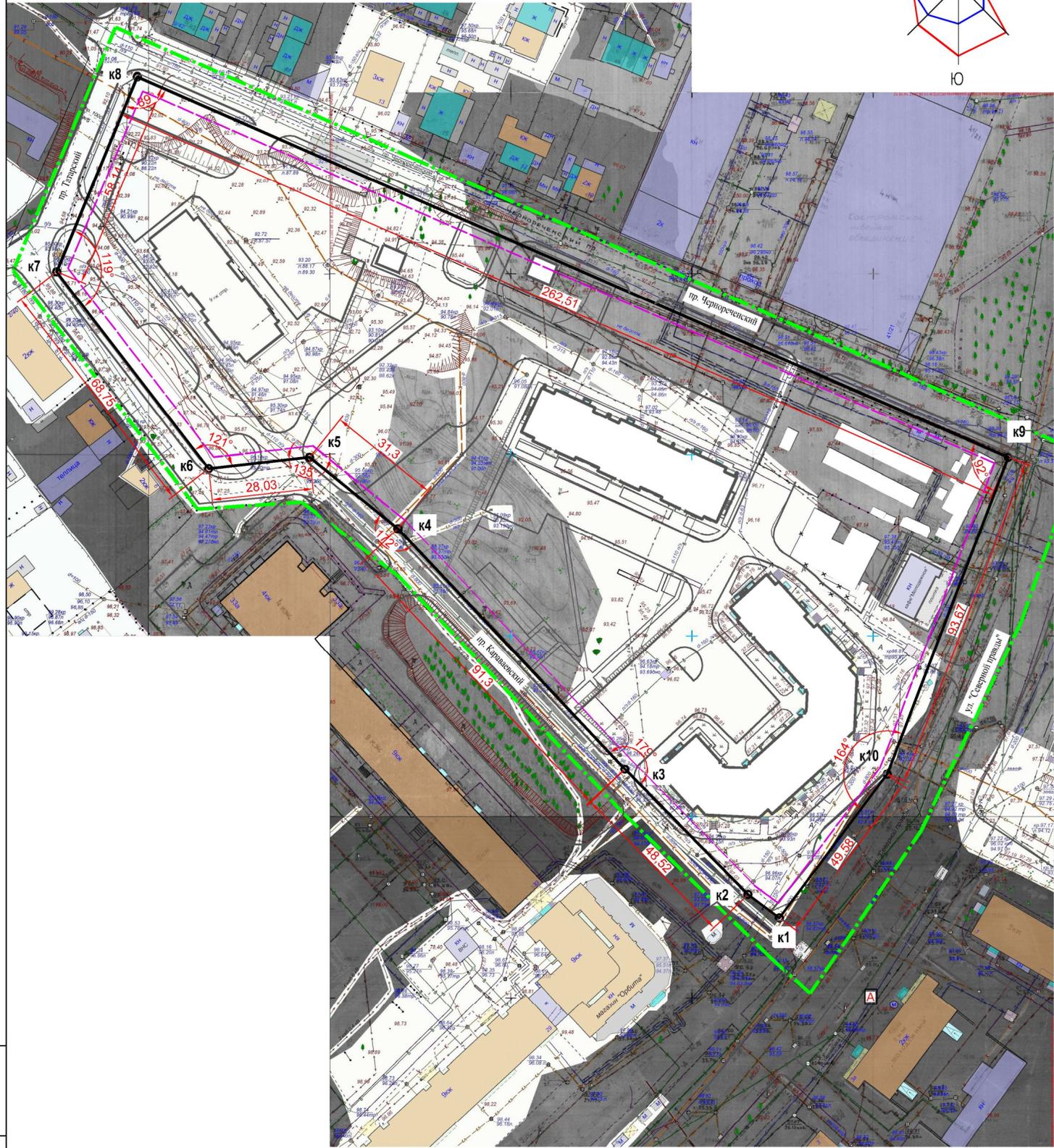
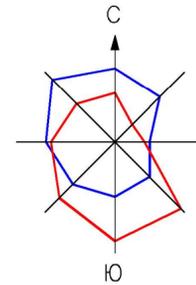
Часть 1.2

Чертежи межевания территории

Ведомость чертежей

Обозначение	Наименование	Примечание
ПП-1	Ведомость чертежей	
ПП-2	Чертеж красных линий. М 1:1000.	
ПП-3	Чертеж межевания территории. М 1:1000.	
ПП-4	Таблица присвоения адресов земельным участкам	

Чертеж красных линий, М 1:1000.



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
	Граница разработки проекта планировки территории
	Устанавливаемые красные линии
	Линия отступа от красных линий в целях определения места размещения зданий, строений, сооружений
	Точки поворотов и пересечения красных линий
	Угол поворота красных линий
	Расстояние между точками поворота и пересечения красных линий

Таблица координат точек поворотов и пересечения красных линий

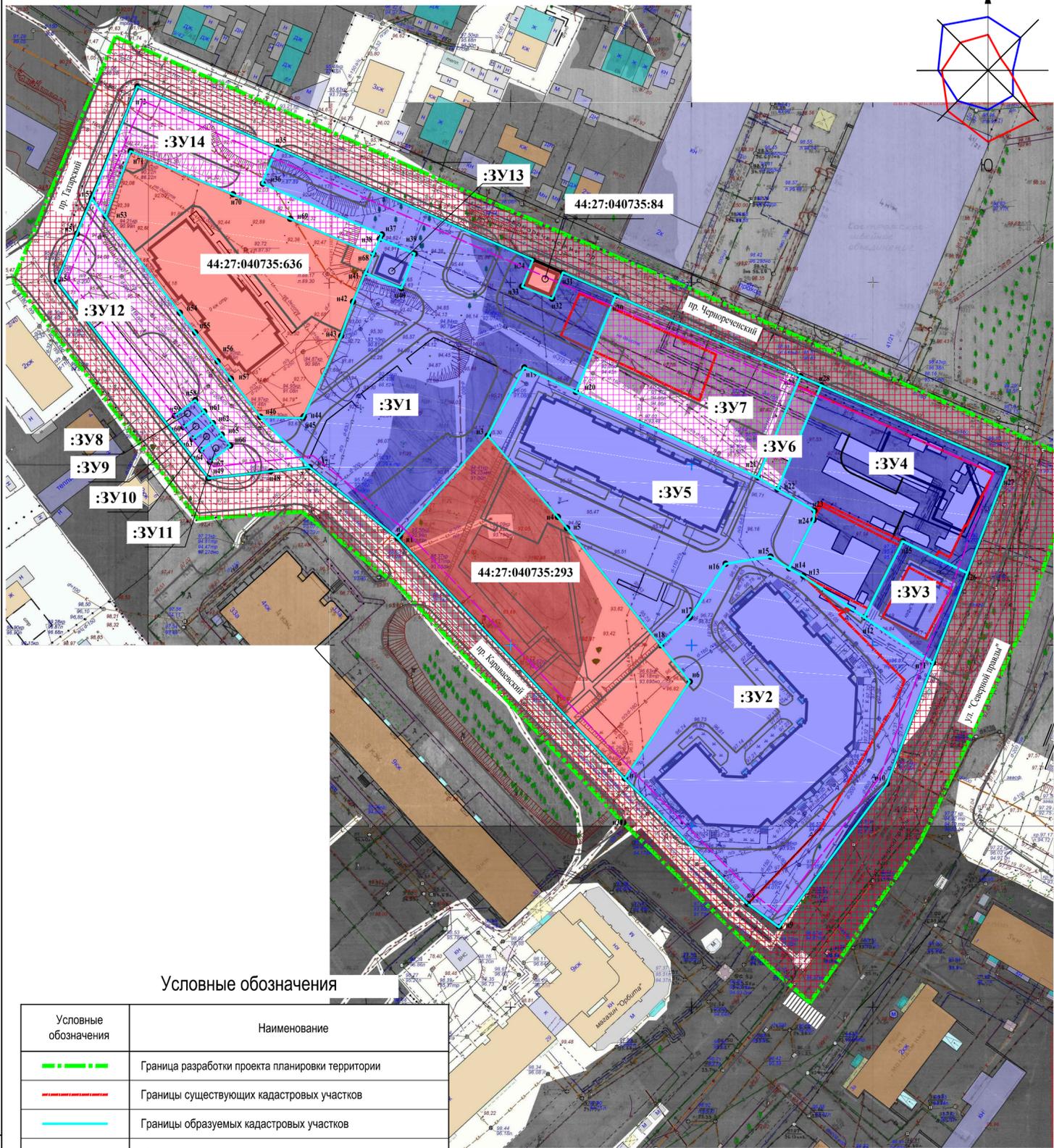
№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	288798,52	1215581,85
2	288804,97	1215573,18
3	288839,60	1215539,20
4	288905,97	1215476,50
5	288925,59	1215452,12
6	288922,52	1215424,26
7	288976,97	1215382,30
8	289030,70	1215404,51
9	288925,65	1215645,08
10	288838,16	1215611,65

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. Татарскому, пр. Чернореченскому, пр. Караваевскому).
- Конфигурация проектируемых объектов капитального строительства и элементы благоустройства имеют условное отображение.

Чертеж межевания территории М 1:1000.

С



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование
	Граница разработки проекта планировки территории
	Границы существующих кадастровых участков
	Границы образуемых кадастровых участков
	Устанавливаемые красные линии
	Линия отступа от красных линий в целях определения места размещения зданий, строений, сооружений
44:27:040735:84	Кадастровый номер земельного участка
	Существующие земельные участки
	Образуемые земельные участки
	Земельные участки территорий общего пользования
:ЗУ1	Условный/кадастровый номер земельного участка
	Территории, которые при формировании будут включены в границы земельных участков под автомобильные дороги
● н1	Обозначение характерных точек границ земельного участка

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
:ЗУ1		
н1	288905,97	1215476,50
н2	288906,51	1212476,98
н3	288934,32	1215501,36
н19	288953,13	1215511,43
н20	288946,41	1215525,41
н30	288971,97	1215536,25
н31	288977,98	1215522,50
н32	288971,64	1215519,92
н33	288975,74	1215510,35
н34	288982,09	1215513,07
н35	289012,82	1215442,69
н36	289003,88	1215439,20
н37	288989,84	1215472,10
н38	288988,66	1215471,59
н39	288984,60	1215481,20
н40	288975,02	1215477,5
н41	288979,23	1215467,53
н42	288971,29	1215464,11
н43	288961,86	1215460,86
н44	288939,64	1215450,52
н45	288939,15	1215450,29
н46	288939,50	1215438,5
н47	288925,59	1215452,12
н1	288905,97	1215476,50
:ЗУ2		
н6	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	288898,89	1215567,08
н17	288884,13	1215557,23
н18	288876,39	1215549,15
н6	288866,36	1215557,17
:ЗУ3		
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
:ЗУ4		
н22	288919,52	1215581,42
н23	288913,60	1215591,63
н24	288910,99	1215591,36
н14	288897,64	1215584,62
н13	288895,58	1215588,54
н12	288884,15	1215605,42
н25	288905,11	1215616,05
н26	288896,53	1215633,58
н27	288838,16	1215611,65
н28	288947,14	1215593,10
н22	288919,52	1215581,42
:ЗУ5		
н3	288934,32	1215501,36
н4	288911,87	1215520,74
н5	288908,76	1215523,25
н18	288876,39	1215549,15
н17	288884,13	1215557,23
н16	288898,89	1215567,08
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
н20	288946,41	1215525,41
н19	288953,13	1215511,43
н3	288934,32	1215501,36
:ЗУ6		
н21	288922,76	1215575,96
н22	288919,52	1215581,42
н28	288947,14	1215593,10
н29	288949,66	1215593,10
н21	288922,76	1215575,96
:ЗУ7		
н20	288946,41	1215525,41
н21	288922,76	1215575,96
н29	288949,66	1215587,34
н30	288971,97	1215536,25
н20	288946,41	1215525,41
:ЗУ8		
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
:ЗУ9		
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
:ЗУ10		
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
:ЗУ11		
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
:ЗУ12		
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
:ЗУ13		
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
:ЗУ14		
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

Изм. № подл.
 Подпись и дата
 Имя, № подл.

Том 2. Часть 2.1

Проект планировки территории, ограниченной улицей "Северный правды", проездами Караваевским, Татарским, Чернореченским.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Панова			
Проверил					
ГАП		Панова			
ГИП		Шварева			
Н. контроль					

Основная часть проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПП	2	

Чертеж межевания территории М 1:1000.

ООО "Квартал-Проект"