



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

4 июня 2020 года

№ 968

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной проездами Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой

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, утвержденного решением Думы города Костромы от 26 апреля 2018 года № 64, учитывая протокол публичных слушаний по проекту планировки территории с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории от 17 сентября 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 проездами Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой, в виде проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории.

2. Признать утратившим силу постановление Администрации города Костромы от 2 декабря 2015 года № 3560 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной проездами Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой».

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

Глава Администрации города Костромы



А. В. Смирнов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Администрации
города Костромы
от « 4 » июня 2020 года № 968

Документация по планировке территории, ограниченной проездами Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Состав проекта планировки территории

1. Текстовая часть проекта планировки территории

1.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1.1. Общие положения

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

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

1.1.4. Положения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.1.5. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.1.6. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

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

1.2. Положения об очередности планируемого развития территории

1.3. Чертеж планировки территории

2. Текстовая часть проекта межевания территории в составе проекта планировки территории

2.1. Общие данные

2.2. Нормативные правовые акты

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

2.4. Перечень координат характерных точек границ земельных участков

2.5. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

2.5. Чертеж красных линий

2.6. Чертеж межевания территории

1. Текстовая часть проекта планировки территории

1.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1.1. Общие положения

Документация по планировке территории, ограниченной проездами Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой, в виде проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории (далее – документация по планировке территории), разработана на основании постановления Администрации города Костромы от 13 марта 2019 года № 329 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной проездами Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой».

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с:

Земельным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Федеральным законом от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

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»;

Приказом Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года N 418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений»;

Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"»;

Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 года N 820 «Об утверждении свода правил "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"»;

Региональными нормативами градостроительного проектирования Костромской области, утвержденными постановлением администрации Костромской области от 1 октября 2010 года N 344-а;

Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212;

Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62;

Местными нормативов градостроительного проектирования города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52;
заданием на разработку проекта планировки территории;
заданием на выполнение инженерных изысканий.

При разработке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки 1:500, представленной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы, а также материалы ранее разработанного и утвержденного проекта планировки территории, ограниченной проездами Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой;

В соответствии с Генеральным планом города Костромы в границах документации по планировке территории предусмотрено развитие малоэтажной, блокированной и индивидуальной жилой застройки, а также объектов социальной инфраструктуры: объекта амбулаторно-поликлинического обслуживания, объекта начального и среднего общего образования на 1000 мест.

Проектом планировки территории предусматриваются:

1) Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- объекты социальной инфраструктуры;
- малоэтажная, блокированная, индивидуальная жилая застройка;
- объекты социального и бытового обслуживания;
- объекты инженерной инфраструктуры.

2) Образование земельных участков и определение видов разрешенного использования образуемых земельных участков.

3) Установление красных линий и отмена ранее установленных красных линий.

Планировочное решение проекта планировки территории направлено на формирование зоны малоэтажной многоквартирной, блокированной, индивидуальной жилой застройки. Все планируемые объекты капитального строительства жилого назначения размещаются по линии отступа от красных линий.

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

Планировочное решение проекта планировки территории направлено на формирование зон индивидуальной и блокированной жилой застройки, а также малоэтажной многоквартирной застройки в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации. На рассматриваемой территории предусматривается строительство индивидуальных жилых домов, блокированных домов, а также строительство объектов малоэтажных многоквартирных домов 4-х и 8-ми квартирных (условно разрешенный вид использования, установлены для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Ж-1).

Проектная численность населения жилых зон 2252 человек.

Показатели плотности застройки:

1) Индивидуальная жилая застройка

Коэффициент застройки – 0,2

Коэффициент плотности застройки – 0,25 (в соответствии с МНГП макс. коэф-

фициент плотности 0,4).

2) Блокированная жилая застройка

Коэффициент застройки – 0,2

Коэффициент плотности застройки – 0,6.

3) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:

Коэффициент застройки – 0,3

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Плотность застройки – 24,85 тыс.м²/га.

Технико-экономические показатели

Таблица № 1

№ п/п	Наименование территории	Единицы измерения	Количество
1.	Всего в границах проекта планировки	га	75,58
2.	Площадь застройки жилых зданий	м ²	67974
3.	Площадь застройки общественных зданий	м ²	7075,83
4.	Площадь квартир	м ²	78843,94
5.	Количество жителей	чел.	2252
6.	Норма обеспеченности жильем:		
	Малоэтажные многоквартирные жилые дома	м ² /чел.	30
	Индивидуальные жилые дома	м ² /чел.	40
	Блокированная жилая застройка	м ² /чел.	40
7.	Этажность	этажей	2

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

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства формируются объектами жилого и общественного назначения.

Предельные параметры объектов капитального строительства необходимо определить на стадии рабочего проектирования, в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными для зоны малоэтажной, индивидуальной жилой застройки Ж-1, установленными действующими Правилами землепользования и застройки города Костромы.

1.1.4. Положения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Подключение планируемого участка предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения в соответствии с полученными техническими условиями от всех инженерно-эксплуатационных организаций. Прокладка всех сетей инженерно-технического обеспечения предусмотрена вдоль автомобильных дорог в границах красных линий.

Потребность в энергоснабжении составляет:

- для малоэтажных 8-ми квартирных жилых домов - 33,9 кВт;
- для малоэтажных 4-х квартирных жилых домов - 40 кВт;

- для блокированных домов – 30 кВт;
- для жилых домов - 15 кВт;
- объект начального и среднего общего образования на 1000 мест — 350 кВт;
- объект амбулаторно-поликлинического обслуживания — 120 кВт;

Ориентировочная суммарная мощность планируемых объектов составляет 8636 кВт.

Категория надежности электроснабжения для планируемых объектов – II.

1.1.5. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектом планировки территории предусмотрено формирование улично-дорожной сети. Ширина дорог составляет от 15,0 до 26,0 метров в красных линиях, что позволяет разместить все необходимые инженерные коммуникации и парковки индивидуального транспорта, а также отведение поверхностных стоков (дождевых, талых вод). Автостоянки предлагается разместить у проездов, на расстоянии 15 метров от жилых домов.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы с юго-восточной границы планируемой территории предусмотрено строительство магистральной улицы районного значения, а с южной - строительство магистральной улицы общегородского значения.

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

Таблица № 2

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Современное состояние	Состояние на расчетный срок
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	1,46	12,67
2	Улицы местного значения	км	1,46	11,01
3	Магистральные улицы общегородского значения	км	-	0,92
4	Магистральные улицы районного значения	км	-	0,74

1.1.6. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектом планировки территории предусматривается размещение объекта начального и среднего общего образования на 1000 мест и объекта амбулаторно-поликлинического обслуживания, рассчитанный на 160 посещений в смену. объекта амбулаторно-поликлинического обслуживания рассчитан на обслуживание районов города, входящих в нормативный радиус обслуживания 1000 м.

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

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

- объект начального и среднего общего образования на 1000 мест;
- объект амбулаторно-поликлинического обслуживания, рассчитанный на 160 посещений в смену.

1.2. Положения об очередности планируемого развития территории

Планируемое развитие территории предполагает следующие этапы проектирования и строительства:

1-й этап:

- разработка и реализация проекта мероприятий по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории для размещения объектов капитального строительства (строительство дорог, сетей и инженерной инфраструктуры);

- проектирование и строительство малоэтажных многоквартирных домов и обеспечение данных объектов инженерной и коммунальной инфраструктурой после получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков;

- строительство объекта амбулаторно-поликлинического обслуживания.

Срок реализации этапа – 5 лет.

2-й этап:

- строительство объекта начального и среднего общего образования на 1000 мест, обеспечение данного объекта инженерной и коммунальной инфраструктурой.

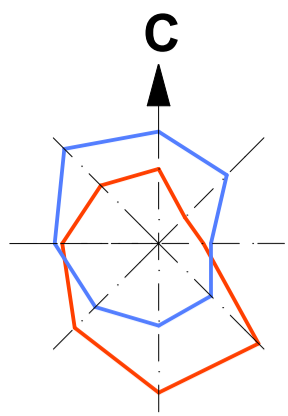
Срок реализации этапа – 3 года.

Общий срок развития территории – 8 лет.

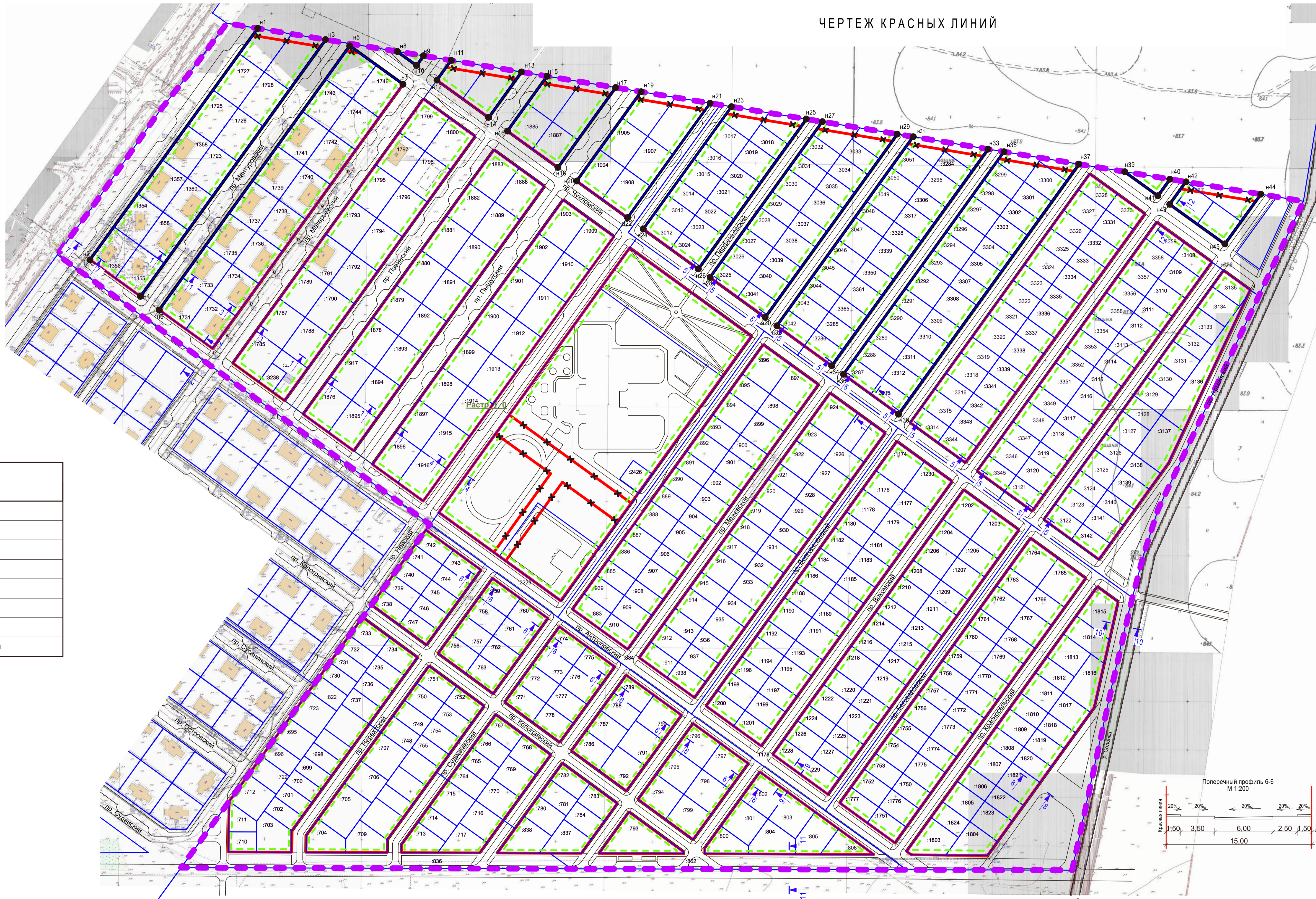
2.5. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

НОМЕР ТОЧКИ	КООРДИНАТЫ, м		НОМЕР ТОЧКИ	КООРДИНАТЫ, м	
	Х	У		Х	У
н1	298498,74	1211634,00	н24	298292,13	1212031,17
н2	298260,36	1211461,24	н25	298405,36	1212199,05
н3	298487,20	1211703,82	н26	298251,07	1212087,86
н4	298222,81	1211513,09	н27	298402,61	1212215,67
н5	298480,72	1211728,74	н28	298242,28	1212100,01
н6	298208,74	1211532,56	н29	298389,87	1212292,79
н7	298441,19	1211783,54	н30	298201,22	1212156,71
н8	298474,99	1211777,73	н31	298387,14	1212309,32
н9	298470,53	1211804,71	н32	298192,42	1212168,85
н10	298460,66	1211797,59	н33	298374,41	1212386,30
н11	298465,80	1211833,33	н34	298151,31	1212225,29
н12	298445,45	1211818,67	н35	298371,68	1212402,84
н13	298453,85	1211905,62	н36	298142,51	1212237,44
н14	298407,07	1211871,87	н37	298358,93	1212479,96
н15	298449,48	1211932,06	н38	298101,44	1212294,12
н16	298393,03	1211891,33	н39	298351,12	1212527,24
н17	298437,83	1212002,57	н40	298343,46	1212573,60
н18	298355,59	1211943,24	н41	298326,46	1212561,34
н19	298433,46	1212029,00	н42	298340,69	1212590,34
н20	298341,54	1211962,70	н43	298317,57	1212573,60
н21	298421,73	1212100,01	н44	298327,97	1212667,31
н22	298303,84	1212014,98	н45	298276,81	1212630,30
н23	298418,09	1212122,03			

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Проект планировки территории, ограниченной проездом Шарьинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Апраксинским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой			
Разраб.						Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП							П	3	
ГАП									
Н. контр.						Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий			

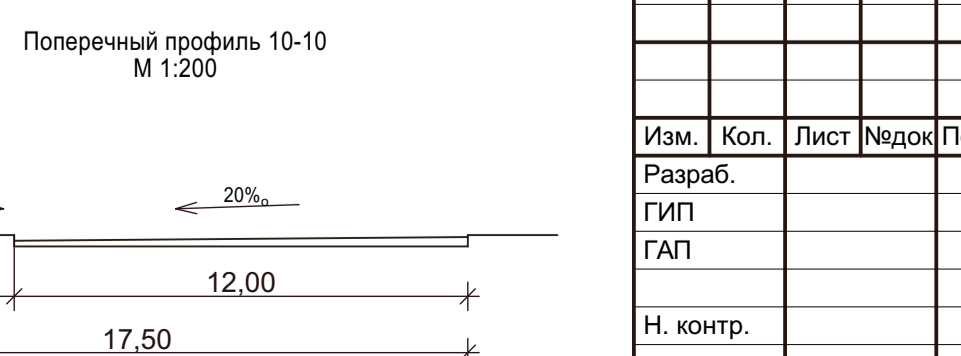
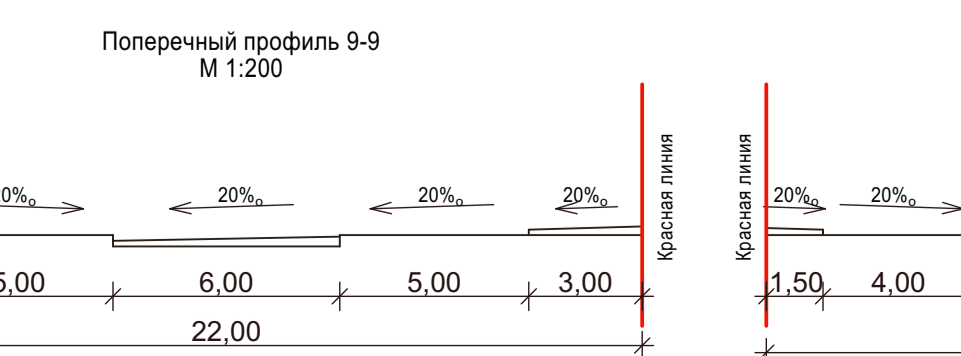
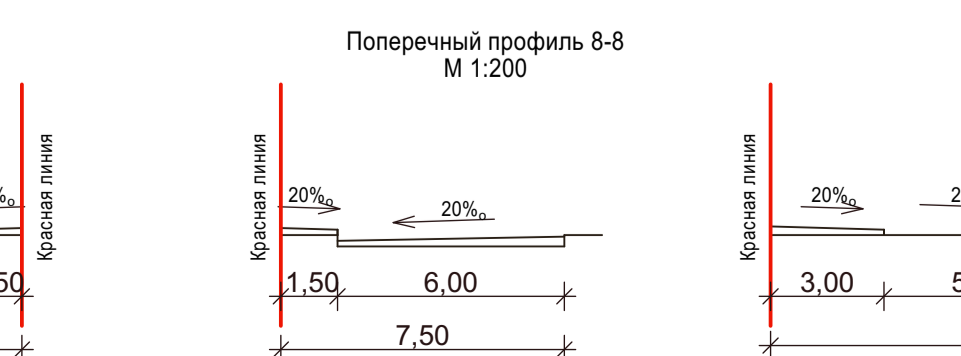
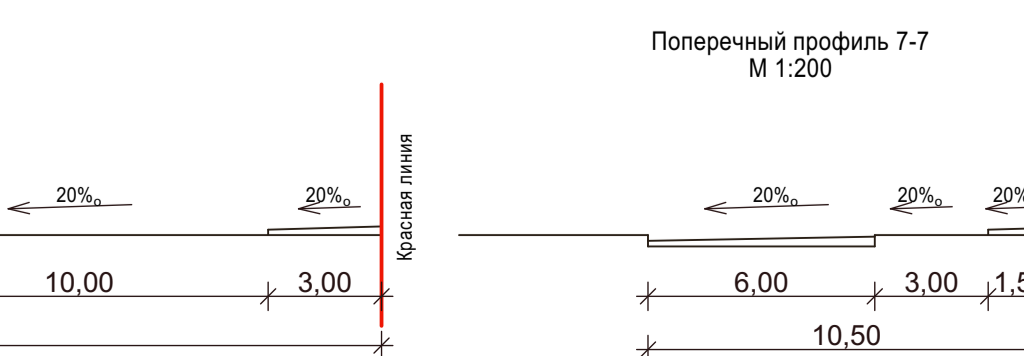
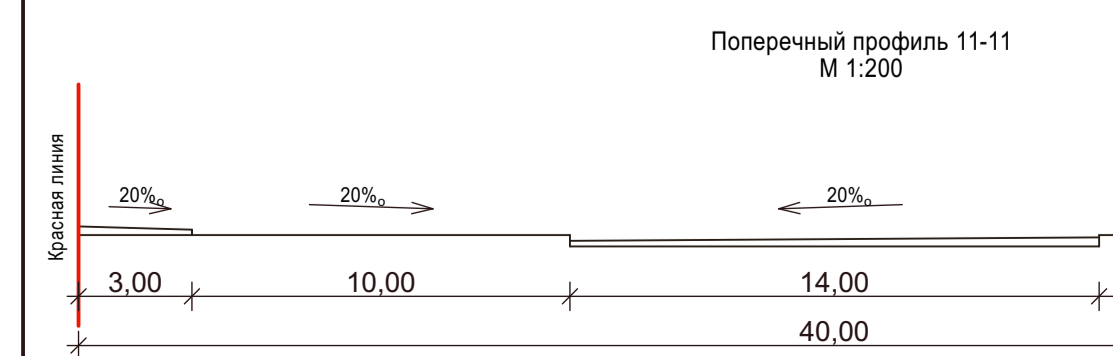
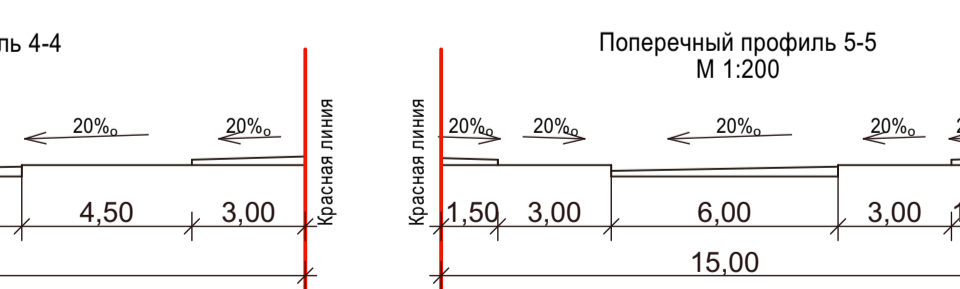
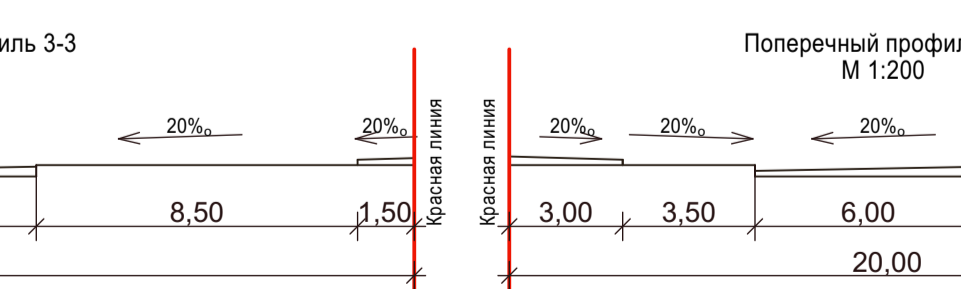
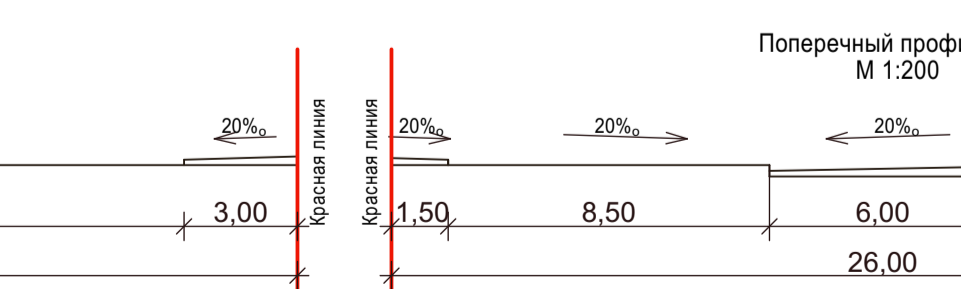
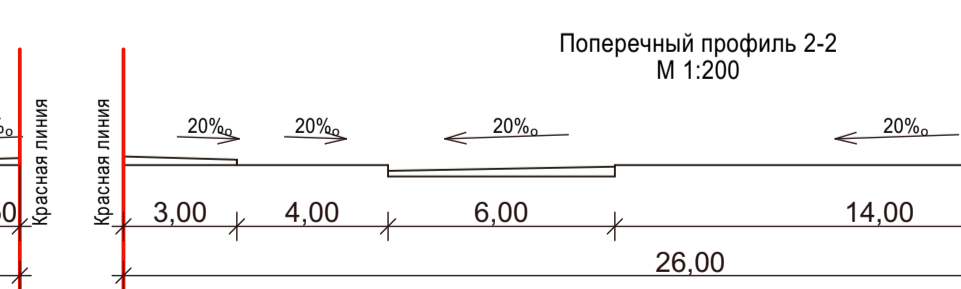
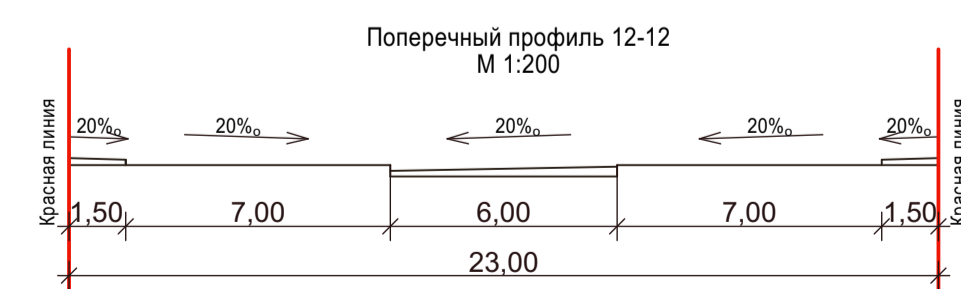
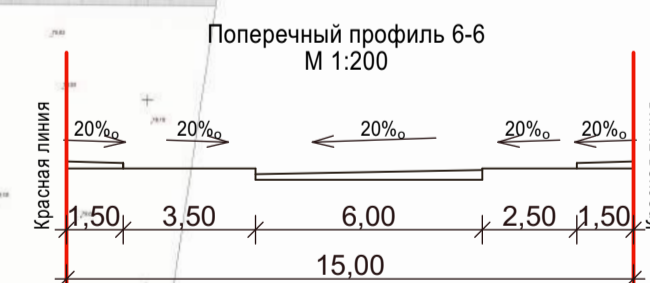


ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

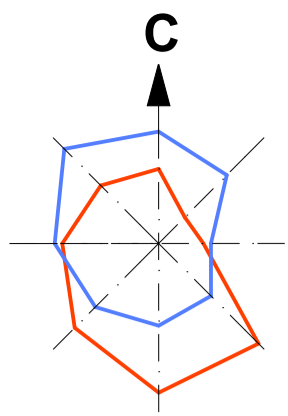


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ
	Граница элемента планировочной структуры
	Границы земельных участков
	Существующие красные линии
	Устанавливаемые красные линии
	Отменяемые красные линии
	Линии отступа от красных линий
:1800	Кадастровый номер земельного участка
13 ●	Обозначение характерных точек красных линий



Проект межевания территории, ограниченной проездом Шарыгинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44.27.030101.685, проездом Аграрским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44.27.030101.536, рекой Солонкой							
Изм.	Кол.	Лист	№подп.	Подпись	Дата		
Разраб.	ГИП	ГАП					
Основная часть					Стадия	Лист	Листов
Н. контр.					П	3	
Чертеж красных линий.					М 1:2000		



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

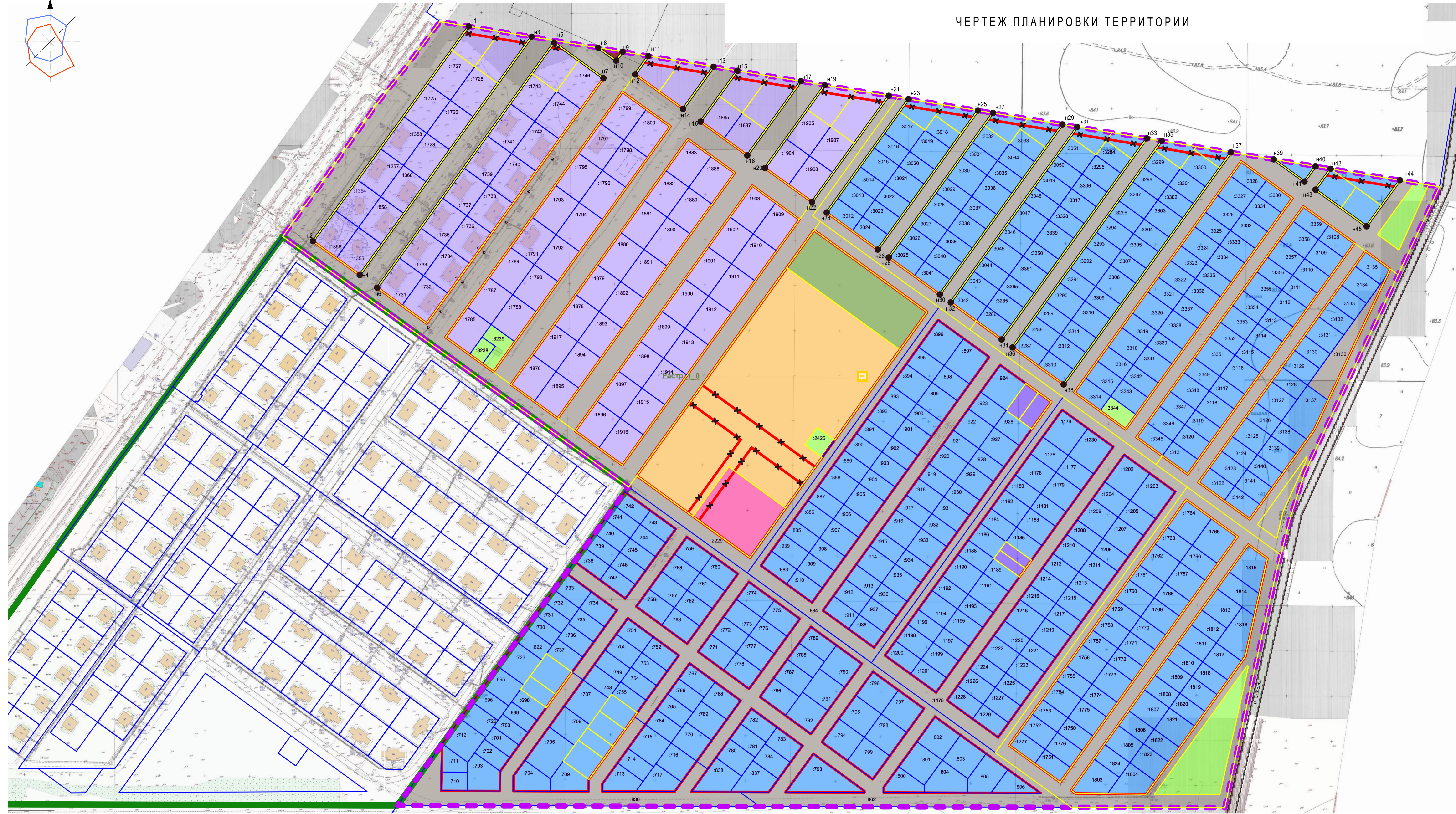
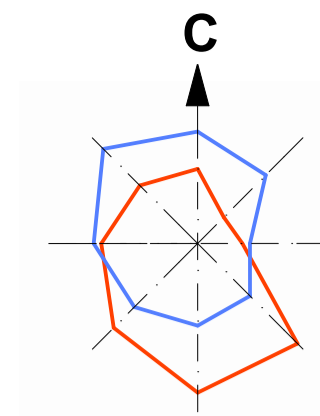


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ
	Граница элемента планировочной структуры
	Граница земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет
	Границы образуемых и изменяемых земельных участков
	Существующие красные линии
	Устанавливаемые красные линии
	Линии отступа от красных линий
	Кадастровый номер земельного участка
	Существующие земельные участки
	Образуемые земельные участки путем разделения, перераспределения земельных участков
	Обозначение характерных точек образуемых земельных участков
	Условный номер образуемого или изменяемого земельного участка

Изм.	Коп.	Лист	Модок	Подпись	Дата	Проект межевания территории, ограниченной проездом Шарыньским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:685, проездом Алванским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:536, рекой Солонкой			
Разраб.	ГИП	ГАП				Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Н. контр.						Чертеж межевания территории. М 1:2000	П	2	

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ
	Граница планируемого элемента планировочной структуры		Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (малоэтажная многоквартирная жилая застройка)
	Граница существующего элемента планировочной структуры		Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (индивидуальная жилая застройка)
	Границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет		Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (блокированная жилая застройка)
	Границы образуемых и изменяемых земельных участков		Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
	Существующие красные линии		Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (объекты среднего общего образования)
	Устанавливаемые красные линии		Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания)
	Отменяемые красные линии		Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (объекты социального, культурного и бытового назначения)
	Обозначение характерных точек красных линий		Территория общего пользования (улично-дорожная сеть)
	Кадастровый номер земельного участка		Территория общего пользования (благоустройство территории)

					Проект планировки территории, ограниченной проездом Шарыгинским, Нейским, северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 44.27.030101.685, проездом Аграрским, южной границей земельного участка с кадастровым номером 44.27.030101.536, рекой Солонкой					
Изм.	Кол.	Лист	Модок	Подпись	Дата	Основная часть		Стадия	Лист	Листов
Разраб.						Основная часть		П	2	
ГАП						Чертеж планировки территории				
Н. контр.						М 1:2000				