

Общество с ограниченной ответственностью
«ПроектСтройИнновация»
ОГРН 1104437000502
ИНН 4415006952
КПП 441501001
157949, Костромская область,
Красносельский район, с.Густомесово, д.339
e-mail: psi44@bk.ru



Заказчик:
Марков А.А.

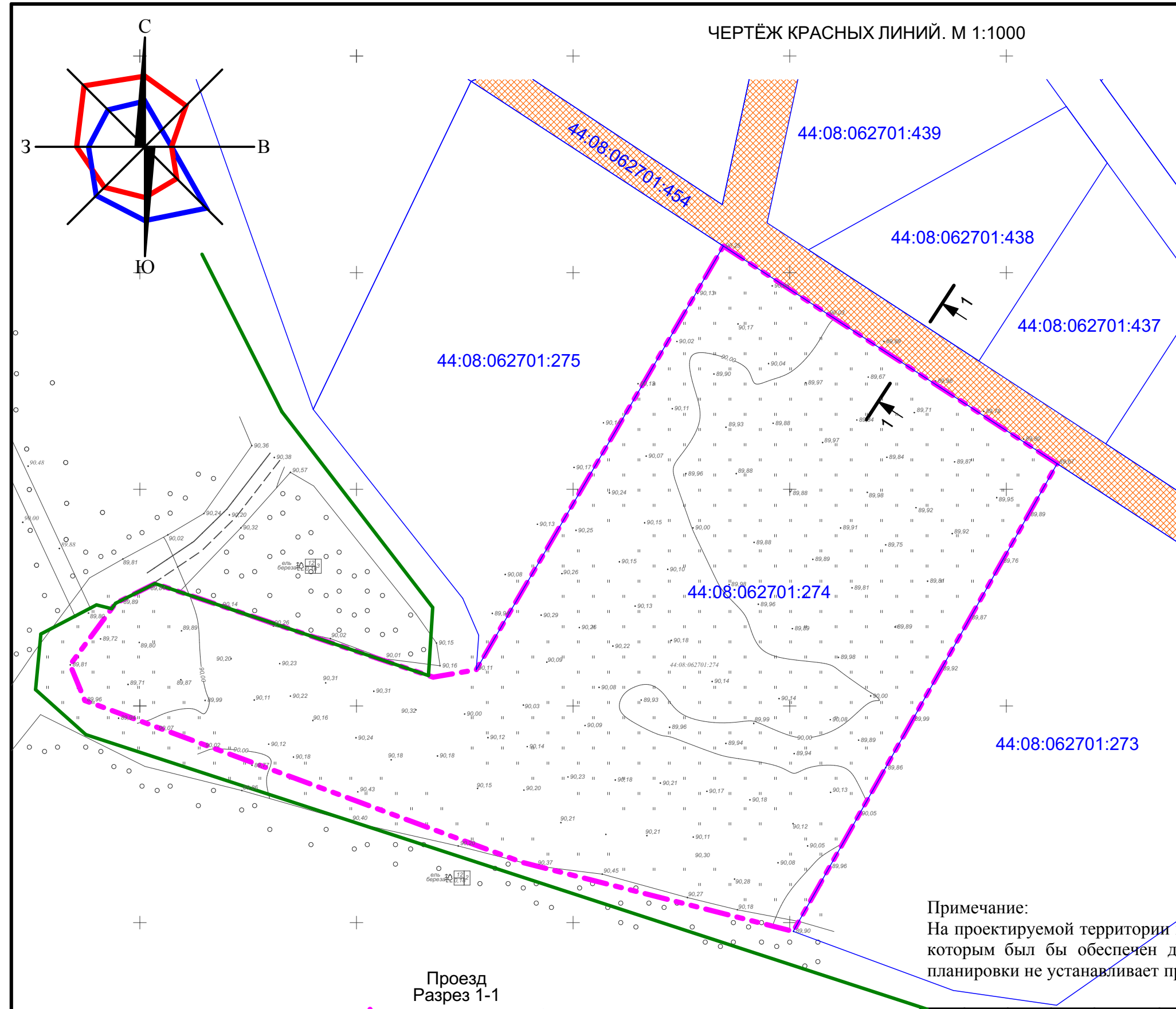
Документация по планировке территории
в границах земельного участка
с кадастровым номером 44:08:062701:274

Том I
Основная часть проекта планировки территории

2025 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

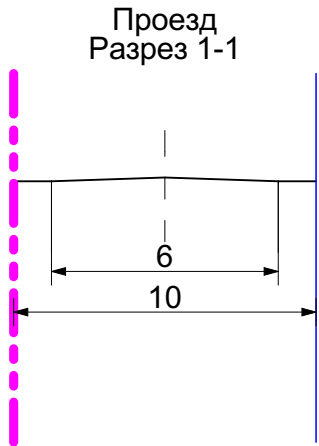
1.	Чертежи планировки территории:	
	Чертёж красных линий. М 1:1000	Стр.1
	Чертёж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000	Стр.2
	Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	Стр.3
2.	Пояснительная записка	Стр.4
3.	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	Стр.5
4.	Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	Стр.6
5.	Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	Стр.7
6.	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	Стр.7
7.	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	Стр.7
8.	Положения об очередности планируемого развития территории	Стр.8



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Границы разработки документации по планировке территории
	Устанавливаемые красные линии
	Отменяемые красные линии
	Земельный участок используемый для подъезда и подхода к проектируемой территории
	Линия застройки
	Граница расчета
	Ось проезжей части
	Координаты точек пересечения осей дорог, улиц, проездов
	Номера конечных, поворотных точек
	Расстояния между точками красных линий, ширина проектируемых поперечных профилей улиц, проездов, полос между красными линиями и линиями застройки, дополнительные размеры, определяющие построение устанавливаемых линий (м)
	Углы поворота красных линий
	Углы поворота осей дорог, улиц, проездов
	Поперечный профиль улицы

Примечание:
На проектируемой территории не предполагается размещение территорий общего пользования, к которым был бы обеспечен доступ неограниченного круга лиц. Поэтому настоящий проект планировки не устанавливает проектируемые красные линии на территории.

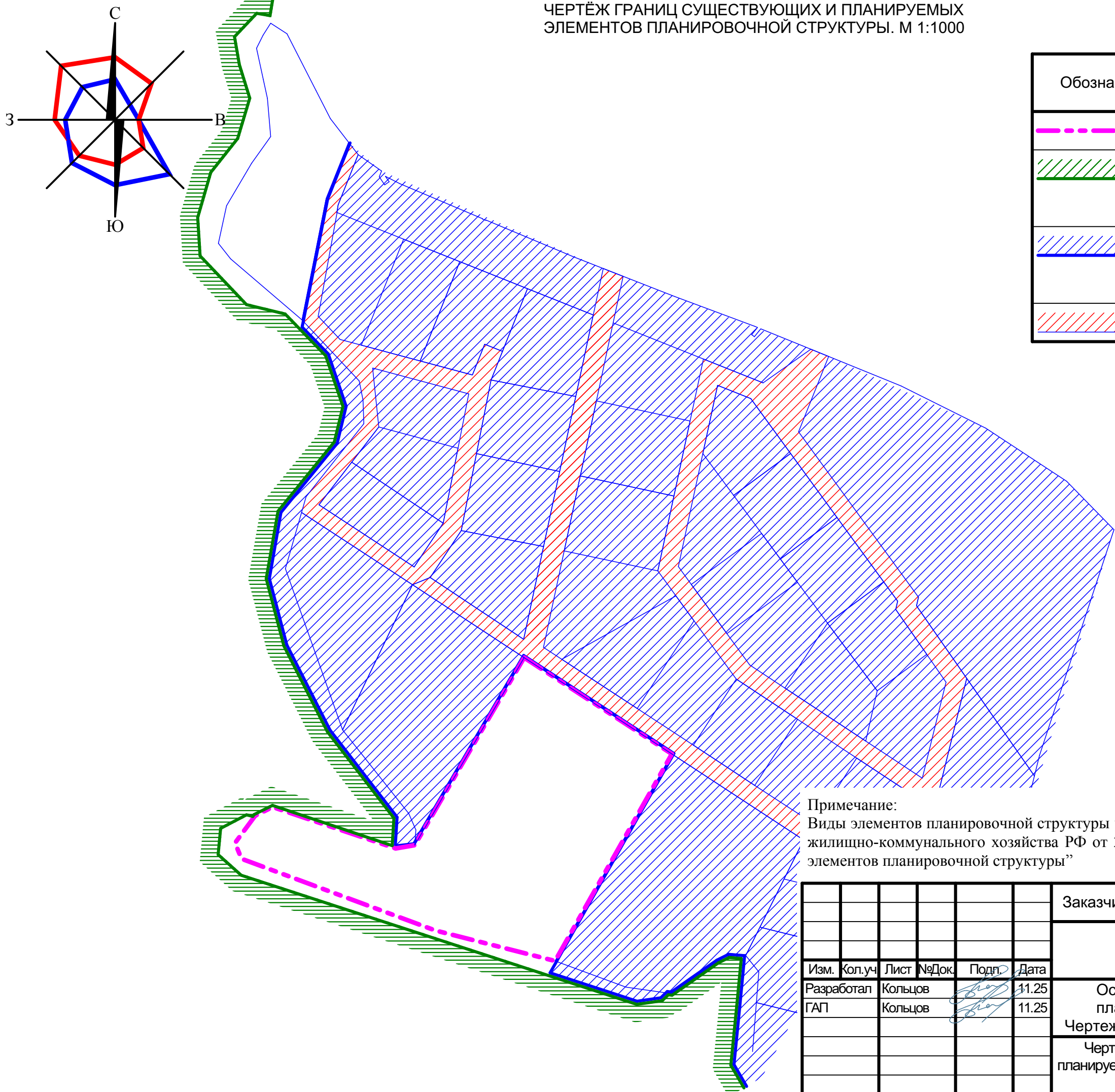


Заказчик: Марков А.А.					
Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 44:08:062701:274					
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата
Разработал	Кольцов				11.25
ГАП	Кольцов				11.25
Основная часть проекта планировки территории. Чертежи планировки территории				Стадия	Лист
				ППТ	1
Листов					
Чертёж красных линий. М 1:1000					

ЧЕРТЁЖ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ
ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Границы разработки документации по планировке территории
	Элемент планировочной структуры: Квартал 1, 2-го Красносельского участкового лесничества (Колхоз им. Ленина).
	Элемент планировочной структуры: территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд
	Элемент планировочной структуры: Улично-дорожная сеть (проезд)



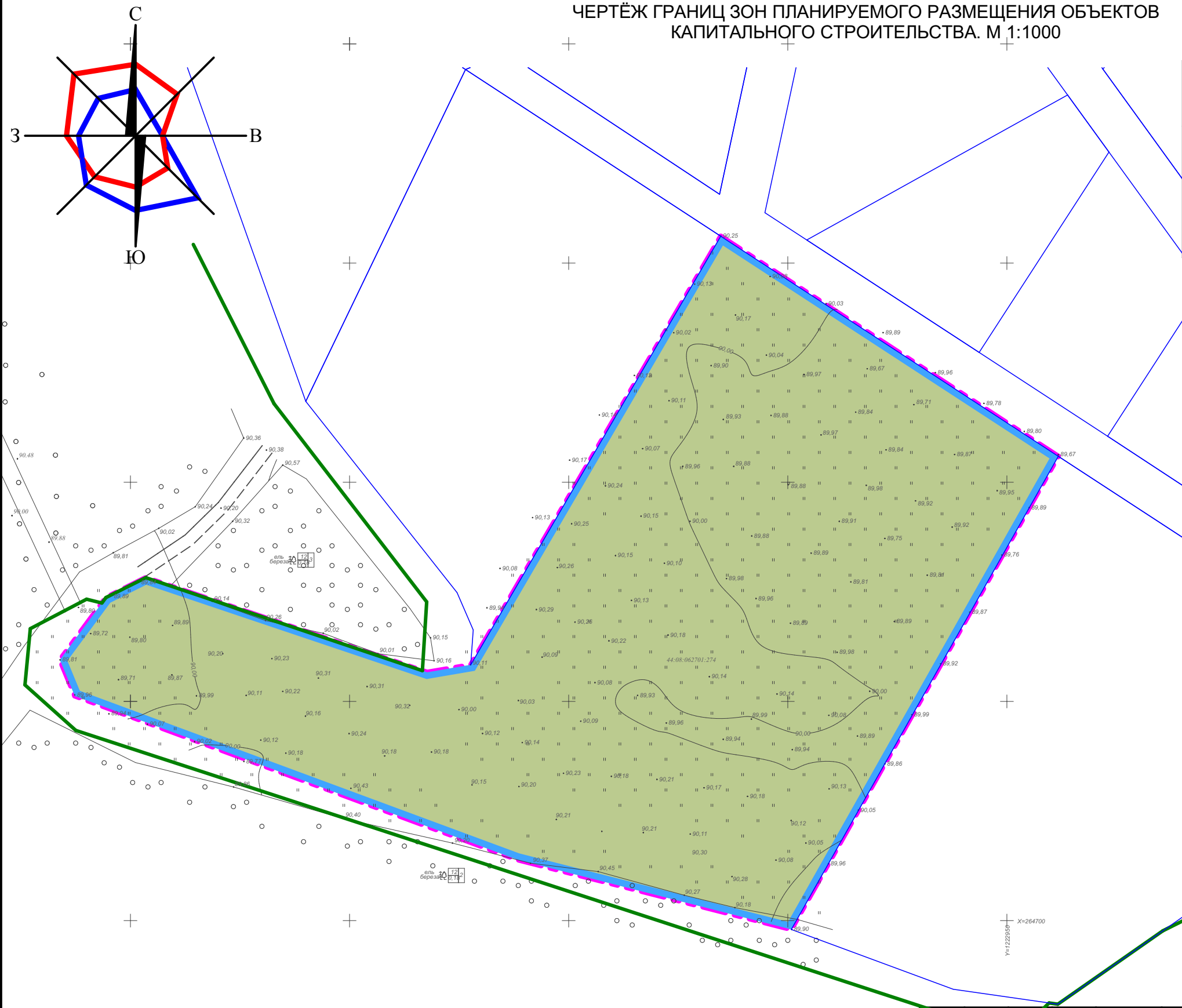
Примечание:
Виды элементов планировочной структуры утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. № 738/ПР "Об утверждении видов элементов планировочной структуры"

						Заказчик: Марков А.А.			
						Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 44:08:062701:274			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории. Чертежи планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кольцов				11.25		ППТ	2	
ГАП	Кольцов				11.25	Чертёж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000			

ЧЕРТЁЖ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Границы разработки документации по планировке территории
	Зона рекреационного назначения
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



						Заказчик: Марков А.А.			
						Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 44:08:062701:274			
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории. Чертежи планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кольцов				11.25		ППТ	3	
ГАП	Кольцов				11.25	Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000			

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 41.1 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 44:08:062701:274 разработана на основании:

- Постановление администрации Красносельского муниципального района Костромской области от 14.10.2025 года № 282 «О подготовке документации по планировке территории: проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 44:08:062701:274».
- Задания на разработку документации по планировке территории.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с нормативными правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области (утвержден Решением Собрании депутатов от 29.09.2022 г. №841);
- Правила землепользования и застройки Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области (утверждены Постановлением администрации Красносельского муниципального района от 06.10.2023 г. (в редакции от 08.08.2025г. №205))

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
- другими строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации, классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

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

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Генеральным Планом Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области, утвержденным Решением Собрании депутатов от 29.09.2022 г. №841, земельный участок с кадастровым номером 44:08:062701:274 отнесён к планируемой функциональной зоне рекреационного назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области, утвержденными Постановлением администрации Красносельского муниципального района от 06.10.2023 г. (в редакции от 08.08.2025г. №205), земельный участок с кадастровым номером 44:08:062701:274 расположен в зоне развития зон рекреационного назначения Р-1-Р.

Развитие данных территории возможно только после разработки документации по планировке территории.

При подготовке документации по планировке территории виды разрешенного использования и параметры разрешенного строительства определяются на основании функционального зонирования, установленного для соответствующей территории Генеральным планом, а также в соответствии с параметрами зоны рекреационного назначения Р-1, установленными настоящими Правилами, действующими техническими регламентами, нормами, правилами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Границы элементов планировочной структуры (Квартал 1, 2-го Красносельского участкового лесничества (Колхоз им. Ленина), территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд и Улично-дорожная сеть (проезд)) совпадают с границами разработки проекта планировки территории (зона Р-1-Р).

В соответствии с подпунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. Соответственно, границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями, и ими отделяются территории общего пользования от иных территорий.

В соответствии с подпунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В целях обеспечения безопасности предоставления туристских услуг проектом строительства предлагается предусмотреть ограждение по периметру проектируемой территории.

Внутри проектируемой территории предполагается размещение только пешеходных коммуникаций, с возможностью проезда автомобилей, которые обеспечивают связь между зданиями и другими частями внутри территории и не выделяются красными линиями.

Таким образом, на проектируемой территории не предполагается размещение территорий общего пользования, к которым был бы обеспечен доступ неограниченного круга лиц. Поэтому настоящий проект планировки не устанавливает проектируемые красные линии на территории.

Проект планировки предусматривает образование новых земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:08:062701:274, а также определение видов разрешенного использования образованных земельных участков.

На образованных земельных участках в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение площадки для стоянки автомобилей, здание для обслуживания туристов, административно-бытовое здание, шатер для проведения мероприятий, 15 гостевых домов (мобильные жилые дома).

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице №1.

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь территории в границах проекта планировки	га	1,5489
2	Площадь существующих объектов застройки	тыс.кв.м	-
3	Общая площадь территорий общего пользования	га	-
4	Общая площадь территорий в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства	га	1,5489
5	Площадь проектируемых объектов застройки, в т.ч.:	тыс.кв.м.	1,55
	– здание для обслуживания туристов (магазин, кафе)		0,16
	– шатер для проведения мероприятий		0,26
	– административно-бытовое здание		0,125
	– 15 гостевых домов (мобильные жилые дома)		1,005
6	Плотность застройки территории	тыс.кв.м/га	1

Для земельных участков, расположенных в пределах зоны рекреационного назначения Р-1, минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

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

4. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Использование земельных участков, их застройка и последующая эксплуатация объектов капитального строительства осуществляются 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 Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области:

- 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.

Характеристика объектов строительства приведена в таблице №2

Таблица №2

№ п/п	Наименование объектов строительства	Этажность	Площадь застройки, м.кв.	Строительный объём, м.куб.
	Здание для обслуживания туристов (магазин, кафе)	1	160	800
	Административно-бытовое здание	1	125	625
	Шатер для проведения мероприятий	1	260	1430
	15 гостевых домов (мобильные жилые дома)	1	1005	3015

5. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

В соответствии с Генеральным планом Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области, утвержденным Решением Собрании депутатов от 29.09.2022 г. №841, объекты социальной инфраструктуры, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры не предусмотрены.

В границах элемента планировочной структуры предусматривается размещение здания для обслуживания туристов (магазин, кафе), административно-бытового здания, шатра для проведения мероприятий и 15 гостевых домов (мобильные жилые дома) - вместимостью 60 человек отдыхающих и 16 человек обслуживающего персонала.

6. 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.

В соответствии с Генеральным планом Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области, утвержденным Решением Собрании депутатов от 29.09.2022 г. №841, объекты, включенные в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры не предусмотрены.

Движение общественного транспорта на планируемой территории не предусмотрено.

В пределах планируемой территории парковки общего пользования не предусмотрены.

Для обслуживания посетителей и персонала на въезде на территорию запроектирована площадка для стоянки автомобилей на 6 (шесть) машино-мест.

Внутри проектируемой территории предполагается размещение только пешеходных коммуникаций, с возможностью проезда автомобилей, которые обеспечивают связь между зданиями и другими частями внутри территории.

К пешеходным коммуникациям относятся дорожки и тротуары.

При проектировании дорожек и тротуаров следует обеспечивать сохранение или улучшение ландшафта и экологического состояния прилегающих территорий.

Обязательный перечень элементов комплексного благоустройства на территории основных пешеходных коммуникаций включает твердые виды покрытия, элементы сопряжения поверхностей, урны для мусора, осветительное оборудование, скамьи.

7. 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.

В соответствии с Генеральным планом Сидоровского сельского поселения Красносельского муниципального района Костромской области, утвержденным Решением Собрании депутатов от 29.09.2022 г. №841, объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры в границах элемента планировочной структуры не предусмотрены.

В границах элемента планировочной структуры планируется строительство объектов коммунальной инфраструктуры к которым относятся системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи.

Точки подключения зданий и 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.

Потребность в услуге централизованного теплоснабжения на планируемой территории отсутствует. Отопление зданий и сооружений осуществляется электрическими котлами.

На планируемой территории предусматривается открытая система отведения атмосферных осадков. Отвод воды осуществляется согласно рельефу местности.

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры приведены в Таблице №3

Таблица №3

Наименование объектов коммунальной инфраструктуры	Мощность, производительность	
	Ед.измерения	Значение
Система водоснабжения	куб. м/сутки	20,55
Система водоотведения	куб. м/сутки	12,85
Система электроснабжения	кВт	250

8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Положения об очередности планируемого развития территории содержит этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства объектов капитального строительства и объектов коммунальной инфраструктуры.

В настоящих положениях предлагается развитие территории с целью размещения объектов туристического обслуживания (размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, размещение детских лагерей)

Очередность планируемого развития территории приведена в таблице №4.

Таблица №4

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления проектирования, строительства, реконструкции ОКС
1-я очередь		
1-й этап	Перевод земельного участка с кадастровым номером 44:08:062701:274 из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» в «земли особо охраняемых территорий и объектов» (земли рекреационного назначения), а также определение вида разрешенного использования земельного участка «Отдых (рекреация)» для размещения пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	5 месяцев
2-й этап	Образование и постановка на государственный кадастровый учет земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером	3 месяца

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления проектирования, строительства, реконструкции ОКС
	44:08:062701:274, а также определение видов разрешенного использования образованных земельных участков «Отдых (рекреация)» для размещения пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	
2-я очередь		
	Проектирование объектов капитального строительства и объектов коммунальной инфраструктуры, получение разрешения на строительство объектов капитального строительства и объектов коммунальной инфраструктуры	6 месяцев
3-я очередь		
1-й этап	Строительство объектов капитального строительства и объектов коммунальной инфраструктуры и их подключение к сетям инженерно-технического обеспечения	12 месяцев
2-й этап	Ввод объектов капитального строительства и объектов коммунальной инфраструктуры в эксплуатацию	2 месяца