



АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «16» ноября 2020 года № 503-п

г. Кострома

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Законом Костромской области от 1 апреля 2004 года № 184-ЗКО «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Костромской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7, заключения государственной историко-культурной экспертизы от 16 июня 2020 года

администрация Костромской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7 (приложение № 1).

Приложение № 1

УСТАНОВЛЕННЫ
постановлением администрации
Костромской области
от «16» ноября 2020 г. № 503-п

ЗОНЫ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения
«Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7

1. Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7.

2. Утвердить режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7 (приложение № 2).

3. Администрации городского округа город Кострома Костромской области разместить информацию об установленных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7, режимах использования земель и земельных участков и требованиях к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области направить информацию об установленных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7, режимах использования земель и земельных участков и требованиях к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон:

1) в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Костромской области для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости;

2) в Администрацию городского округа город Кострома Костромской области для размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

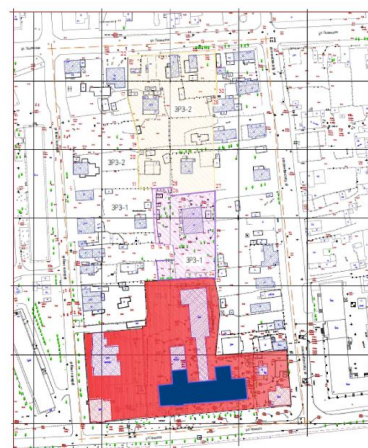
п.п. Губернатор области



С. Ситников

Схема

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7





2. Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 7, – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2.

Зона ЗРЗ-1 проходит: от точки 23, являющейся поворотной точкой (X-292105,31; Y-1213020,62) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 7), через точку 24 по северной границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 7) в юго-западном направлении на протяжении 42,09 м до точки 2.

Из точки 2 по направлению на северо-запад в створе угла в 5,8° на протяжении 14,71 м в точку 1.

Из точки 1 по направлению на северо-восток в створе угла в 3,7° на протяжении 12,62 м в точку 16.

Из точки 16 вдоль восточной и северо-восточной границы земельного участка 44:27:040304:185 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 8) через точки 15, 14, совпадающие с поворотными точками его границ, в точку 13.

Из точки 13 по направлению на северо-запад в створе угла в 4° вдоль стен некоторых строений на протяжении 41,09 м в точку 12.

Из точки 12 по направлению на северо-восток в створе угла в 3,2° на протяжении 15,15 м в точку 25.

Из точки 25 строго на юг на 5,51 м в точку 26.

Из точки 26 по направлению на северо-восток в створе угла 6,12° на протяжении 30,81 м в точку 27.

Из точки 27 по направлению на юго-восток в створе угла 2° на протяжении 65,63 м в точку 23.

Общая площадь ЗРЗ-1 составляет 2 667 кв. м (0,27 га).

Зона ЗРЗ-2 проходит: из точки 28 (X-292237,57; Y-1213018,28), расположенной на северо-западном углу жилого дома по ул. Красноармейской, 41 в г. Костроме, на земельном участке

44:27:040304:406 на протяжении 66,65 м по направлению на юго-запад в створе угла 4° в точку 27.

Из точки 27, меняя направление на юго-запад, по северо-западной и северо-восточной границам зоны ЗРЗ-1 через точки 26, 25, 12 в точку 11, расположенную на расстоянии в 9,22 м от точки 12, в направлении на запад.

Из точки 11 по направлению на северо-запад в створе угла в 3° на протяжении 22,32 м в точку 20.

Из точки 20 по направлению на северо-восток в створе угла в 23° на протяжении 3,24 м в точку 19.

Из точки 19 по направлению на северо-запад в створе угла в 6° на расстоянии 14,96 м в точку 18.

Из точки 18 по направлению на северо-запад в створе угла 14,2° на протяжении 28,04 м в точку 17.

Из точки 17 строго на север на протяжении 29,58 м в точку 22.

Из точки 22 по направлению на северо-восток в створе угла в 4° на протяжении 63,72 м вдоль ул. Полевской в точку 29.

Из точки 29 по направлению на юго-восток в створе угла в 2° на протяжении в 35,29 м в точку 30, расположенную на северо-западной стене жилого дома по ул. Красноармейской, 41 в г. Костроме на земельном участке 44:27:040304:406.

Из точки 30 по направлению на юго-запад в створе угла в 4° на протяжении 3,68 м в точку 28.

Общая площадь ЗРЗ-2 составляет 5 925 кв. м (0,59 га).

3. Координаты характерных точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» представлены в таблице.

Сведения об образах границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м система координат МСК-44		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м
	X	Y	
23	292105,31	1213020,62	-
24	292106,96	1213018,38	-
2	292104,65	1212979,14	-
1	292119,32	1212978,05	-
16	292119,88	1212990,66	-
15	292130,65	1212990,10	-

14	292132,00	1212979,85	-
13	292131,38	1212977,20	-
12	292172,36	1212974,22	-
25	292173,08	1212989,35	-
26	292167,57	1212989,43	-
27	292170,94	1213020,06	-
23	292105,31	1213020,62	-
Граница ЗРЗ-2			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м система координат МСК-44		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М), м
	X	Y	
28	292237,57	1213018,28	-
27	292170,94	1213020,06	-
26	292167,57	1212989,43	-
25	292173,08	1212989,35	-
12	292172,36	1212974,22	-
11	292171,92	1212965,01	-
20	292194,21	1212963,79	-
19	292197,20	1212965,05	-
18	292212,08	1212963,50	-
17	292239,28	1212956,70	-
22	292268,86	1212956,70	-
29	292273,22	1213020,27	-
30	292237,97	1213021,94	-
28	292237,57	1213018,28	-

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
Костромской области
от «16» ноября 2020 г. № 503-а

РЕЖИМЫ
использования земель и земельных участков
и требования к градостроительным регламентам в границах территорий
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев,
1932 – 1941 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация,
Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома,
улица Горького, дом 7

1. В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ), в том числе ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями по требованиям к градостроительным регламентам;

2) реконструкция объектов капитального строительства путем приведения в соответствие с градостроительными регламентами и режимами использования земель, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями;

3) реконструкция зданий современной застройки, не адаптированной к характеру исторической градостроительной среды (идентифицируются в соответствии с условиями обозначения схем зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.»), путем приведения в соответствие их объемно-планировочных и архитектурных решений с исторической застройкой квартала, представленной объектами культурного наследия (дома № 5, 7, 9/25 по ул. Горького в г. Костроме), следующими методами и приемами проектирования:

высокий венчающий карниз в завершении стен;
простота и лаконичность формы в плане (прямоугольные объемы, вытянутые вдоль улиц, квадратные объемы);
простота объемно-пространственных решений с исключением криволинейных форм и очертаний;
вальмовые кровли;

образование мансардного этажа путем устройства мезонина для объектов капитального строительства, формирующих линии застройки улиц;

проектирование балконов и лоджий на фасадах объектов капитального строительства, обращенных во двор;

исключение цветовой инверсии в отделке стен объектов капитального строительства (применение цветов и оттенков от светлого к темному);

наличие архитектурного декора;

сохранение пропорций высоты кровли (от ее подшина до конька) к высоте этажа в соотношении не более 1,2:1;

использование не более двух основных цветов в отделке фасадов;

исключение применения больших поверхностей остекления на фасадах, выходящих на линии застройки улиц;

архитектурное членение фасадов – в соответствии с пропорциями архитектурного членения фасадов объектов культурного наследия, расположенных в рассматриваемом квартале;

4) капитальный ремонт индивидуальных жилых домов без изменения их параметров (высоты, количества этажей, площади);

5) реконструкция линейных объектов;

6) размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;

7) демонтаж ветхих объектов вспомогательного назначения (гаражи, сараи, хозяйственные постройки, навесы, бани);

8) снос обветшавшей застройки и застройки, нуждающейся в реконструкции; зданий современной застройки, не адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и зданий современной застройки, диссонирующих с характером исторической градостроительной среды (идентифицируются в соответствии с условиями обозначениями схемы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.»);

9) проведение работ по озеленению и благоустройству территории;

10) установка ограждения земельных участков высотой не более 1,5-1,7 м с прозрачностью не менее 60% от общей площади ограждения с применением следующих материалов: кованое железо; металл, имитирующий ковку; штукатурка с окраской наподобие ограждения;

11) использование следующих отделочных материалов стен: красный керамический кирпич, штукатурка с последующей окраской, кровля – металлическое оцинкованное железо с полимерным покрытием коричневого и серого цветов, тип соединения – фальцевый;

12) перераспределение земельных участков за счет прирезки смежных земель, находящихся в граничных зонах охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века»

15) фрагментарная окраска объектов капитального строительства;

16) фрагментарные изменения этажности, высоты отметки конька кровли, уклона, характера, вида и формы кровельного покрытия, материалов отделки и окраски стен в рамках реконструкции жилых домов;

17) усиление высоты и этажности объектов инженерной инфраструктуры, трансформаторных пунктов и подстанций, визуально воспринимающихся с улиц Юных пионеров, Полянской, Красноречивской, Горького;

18) использование сплошного глухого ограждения земельных участков, ограждения из профилированного и (или) гладкого металлического листа или оцинкованного листа с полимерным покрытием, бетонного и железобетонного ограждения;

19) устройство входов (выходных групп) на второй и выше расположенные этажи с улицы (за исключением эвакуационных выходов, размещаемых в соответствии с требованиями и нормами противопожарной безопасности);

20) устройство тамбуров входов из ПВХ-профиля;

21) вывод труб и вентканалов в конек кровли и на скат кровли, расположенный над главным фасадом объекта капитального строительства, ориентированным на красную линию и (или) линию застройки улицы Полянской;

22) строительство жилых домов с мансардным этажом типа «двухэтажный домик», сформированным путем образования одного ската двумя и более пересекавшимися плоскостями;

23) применение сайдинга, металлических гладких и профилированных листов, бетонных и газосиликатных блоков, глянцевой плитки, вентилируемых навесных панелей в отделке объектов капитального строительства;

24) обшивка выносных слуховых чердачных окон кровельными материалами;

25) образование плоских мансардных окон в скатах кровли, ориентированных на красные линии и (или) линии застройки улицы Полянской;

26) выдел земель под объектами вспомогательного назначения (сараями, хозяйственными постройками, банями, гаражами) в случае их расположения на земельных участках, фактически занятых жилыми домами.

3. Специальные ограничения для ЗРЗ-1:

1) по режимам использования земель разрешается:

использование в качестве наружной отделки стен объектов капитального строительства штукатурки с последующей окраской в пастельные цвета бежевых, охристых, оливок, теплых светло-коричневых оттенков или в белый цвет; лицевое красного глиняного кирпича; сочетание оштукатуренных и кирпичных поверхностей;

(г. Кострома, ул. Горького, д. 9) и «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 5), с идентичными режимами использования земель и градостроительными регламентами.

2. В границах ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» запрещается:

1) размещение гаражей по линии застройки улицы Полянской;

2) реконструкция объектов капитального строительства без приведения в соответствие с градостроительными регламентами и режимами использования земель, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями по требованиям к градостроительным регламентам;

3) использование панорамного остекления лоджий и балконов многоквартирных жилых домов, фасады которых формируют красные линии и (или) сложившиеся линии застройки улицы Полянской;

4) устройство плоских кровель для объектов капитального строительства;

5) размещение спутниковых устройств на кондиционерах на главных фасадах и кровлях зданий, ориентированных на улицу Полянскую;

6) реконструкция индивидуальных жилых домов, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади);

7) хозяйственная деятельность, ведущая к значительному изменению рельефа местности, сложившихся гидрогеологических условий;

8) прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций (кроме временных), размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных и иных инженерных сооружений, превышающих по высоте 4 м;

9) размещение отдельностоящих рекламных конструкций;

10) размещение объектов промышленности, коммунального, складского хозяйства, объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, высотных сооружений связи, блочных модульных котельных;

11) размещение нестационарных торговых объектов;

12) организация необорудованных мест для сбора мусора;

13) размещение рекламных и информационных вывесок на фасадах объектов капитального строительства выше уровня I-го этажа;

14) проектирование и проведение земельных, строительных, мелнотранных, хозяйственных работ без реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия;

межевание, перераспределение земель путем их укрупнения с сохранением принципов периметральной застройки: прямоугольные, трапециевидные или квадратные земельные участки без острых углов в их контуре, сформированные с учетом границ ЗРЗ-1 и границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 7), площадью не менее 480 кв. м (0,048 га) и не более 1 800 кв. м (0,18 га) (за исключением территории общего пользования);

2) по режимам использования земель запрещается:

протяженность фасадов проектируемых объектов капитального строительства более 30 м;

межевание земель под существующими объектами капитального строительства и перераспределение земель без учета принципов сохранения периметральной жилой застройки квартала; формирование многоконтурных участков под жилыми домами, образование участков без учета максимального и минимального размеров земельного участка, установленных проектом зон охраны для ЗРЗ-1 (за исключением территории общего пользования);

3) по требованиям к градостроительным регламентам:

градостроительные регламенты в ЗРЗ-1 предусматривают:

виды разрешенного использования земельных участков: малотрафиковая многоквартирная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование, гостиничное обслуживание; магазины; общественное питание; бытовое обслуживание; спорт (обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом); культурное развитие (объекты культурно-досуговой деятельности); банковская и страховая деятельность; деловое управление; общественное управление, социальное обслуживание; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность. Виды разрешенного использования земельных участков даны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

минимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,048 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,18 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный процент застройки земельных участков в границах регламентного участка – 40%;

минимальный процент озеленения земельных участков в границах регламентного участка – 25%;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) – 13,5 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 10,5 м;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, собственность на которые не разграничена, в районе дома № 35а по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Красноармейская, д. 35а, смежных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», – 12 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 8,5 м.

Земельные участки, которые будут образовываться из земельных участков, собственность на которые не разграничена в районе дома № 35а по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Красноармейская, д. 35а, смежные с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», унаследуют ограничения по требованиям к градостроительным регламентам в части максимальной высоты застройки, установленной специальными ограничениями для ЗРЗ-1 в 12 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 8,5 м;

минимальный отступ от границ регламентного участка – 3 м; минимальный отступ от границ земельных участков в границах регламентного участка – 3 м. Отступ от границ регламентного участка в точках 23-27 и 2-1-16-15-14-13-12 – 0 м.

В случае если границы земельных участков совпадают с границами регламентного участка, отступ от границ земельных участков принять по отступам от границ регламентного участка.

4. Специальные ограничения для ЗРЗ-2:

1) по режимам использования земель разрешается:

использование в качестве наружной отделки стен объектов капитального строительства штукатурки с последующей окраской в пастельные цвета или в белый цвет, лицевой красный, красно-коричневый глиняного кирпича; сочетание штукатурных и кирпичных поверхностей;

механическое, перераспределение земель путем их укрупнения с сохранением принципов периметральной застройки: прямоугольные, трапециевидные или квадратные земельные участки с исключением острых углов в их контуре, сформированные с учетом границ ЗРЗ-2, площадью не менее 1 500 кв. м (0,15 га) и не более 3 500 кв. м (0,35 га) (за исключением территорий общего пользования);

2) по режимам использования земель запрещается: протяженность фасадов проектируемых объектов капитального строительства более 50 м;

механическое земель под существующими объектами капитального строительства и перераспределение земель без учета принципов сохранения периметральной жилой застройки квартала; формирование многоконтурных участков под жилыми домами; образование участков без учета максимального и минимального размеров земельного участка, установленных проектом зон охраны для ЗРЗ-2 (за исключением территорий общего пользования);

3) по требованиям к градостроительным регламентам:

градостроительные регламенты в ЗРЗ-2 предусматривают:

виды разрешенного использования земельных участков: малотяжелая многоквартирная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование; магазины; общественное питание; бытовое обслуживание; спорт (обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом); культурное развитие (объекты культурно-досуговой деятельности); банковская и страховая деятельность; деловое управление; общественное управление; социальное обслуживание; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность. Виды разрешенного использования земельных участков даны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

минимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,15 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,35 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный процент застройки земельных участков в границах регламентного участка – 30%;

минимальный процент озеленения земельных участков в границах регламентного участка – 25%;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) – 16,5 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 13,5 м;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 44-27-040304-187, 44-27-040304-5, 44-27-040304-76, 44-27-040304-14, а также на земельных участках, собственность на которые

не разграничена в районе дома № 16 по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Полянская, д. 16, – 15 м.

Земельные участки, которые будут образовываться из земельных участков с кадастровыми номерами 44-27-040304-187, 44-27-040304-5, 44-27-040304-76, 44-27-040304-14, а также из земельных участков, собственность на которые не разграничена в районе дома № 16 по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Полянская, д. 16, унаследуют ограничения по требованиям к градостроительным регламентам в части максимальной высоты застройки, установленной специальными ограничениями для ЗРЗ-2 в 15 м;

минимальный отступ от границ регламентного участка – 0 м. Отступ от границ регламентного участка в точках 11-12-25-26-27 – 3 м;

минимальный отступ от границ земельных участков в границах регламентного участка – 3 м. Отступ от северных (северо-западных) границ земельных участков с кадастровыми номерами 44-27-040304-76, 44-27-040304-5, 44-27-040304-187 – 0 м.

В случае если границы земельных участков совпадают с границами регламентного участка, отступ от границ земельных участков принять по отступам от границ регламентного участка.



АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «16» ноября 2020 года № 501-а

г. Кострома

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», режима использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Законом Костромской области от 1 апреля 2004 года № 184-ЗКО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2 (город Кострома, улица Горького, дом 5 – адрес в соответствии с актом государственного органа о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану), заключения государственной историко-культурной экспертизы от 16 июня 2020 года

администрация Костромской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2 (приложение № 1).

Приложение № 1

УСТАНОВЛЕННЫ
постановлением администрации
Костромской области
от «16» ноября 2020 г. № 501-а

ЗОНЫ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу:
Российская Федерация, Костромская область, городской округ
город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2

1. Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2 (улица Горького, дом 5).

2. Утвердить режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2 (приложение № 2).

3. Администрации городского округа город Кострома Костромской области разместить информацию об установленных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2, режимах использования земель и земельных участков и требованиях к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области направить информацию об установленных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2, режимах использования земель и земельных участков и требованиях к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон:

1) в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Костромской области для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости;

2) в Администрацию городского округа город Кострома Костромской области для размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

п.п. Губернатор области

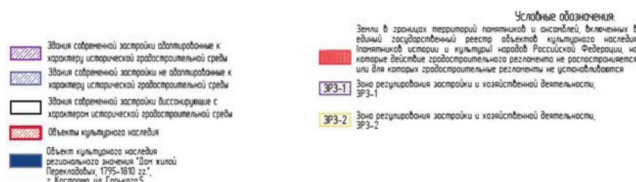
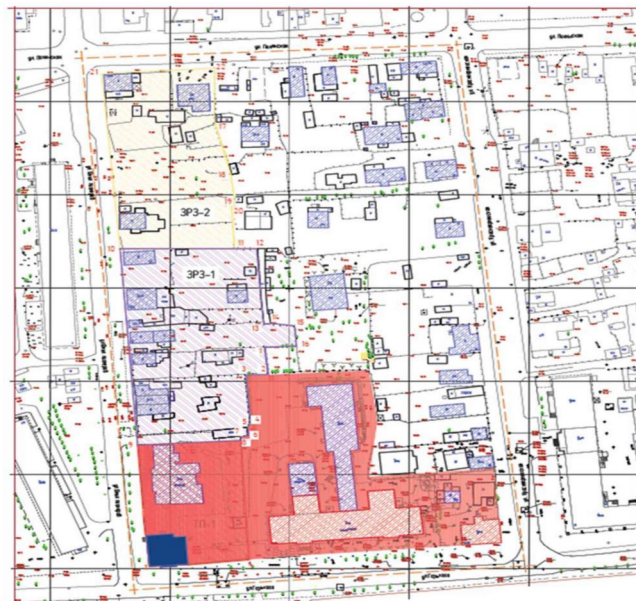


С. Ситников

2

Схема

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу:
Российская Федерация, Костромская область, городской округ
город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2
(улица Горького, дом 5)



2. Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2 (улица Горького, дом 5), – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2.

Зона ЗРЗ-1 проходит: от поворотной точки 1, расположенной на пересечении границ земельных участков 44:27:040304:21 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 6) и 44:27:040304:2 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 10а), в южном направлении на протяжении 14,71 м до пересечения с северной границей территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», по адресу: г. Кострома, ул. Горького, д. 7 в точке 2.

Точки 2-3-4-5-6-7 – вдоль западной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», по адресу: г. Кострома, ул. Горького, д. 7.

От точки 7 в направлении на юг на протяжении 2,06 м до точки 8, расположенной на пересечении западной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.», по адресу: г. Кострома, ул. Горького, д. 7, с северной границей территории объекта культурного наследия «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», по адресу: г. Кострома, ул. Горького, д. 5.

Точки 8-9 – вдоль северной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.» по адресу: г. Кострома, ул. Горького, д. 5, на расстояние в 42,80 м.

От точки 9 по направлению на северо-запад, вверх на расстояние 106,81 м вдоль линии застройки улицы Юных пионеров, до точки 10.

Точки 10-11 – вдоль южной границы земельного участка 44:27:040304:4 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, 16), далее – в продолжение западного направления на расстояние в 9,22 м от точки 11 в точку 12.

Из точки 12 вниз на юг на расстояние в 41,09 м до пересечения с северной границей земельного участка 44:27:040304:2 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 10а).

Точки 13-14-15-16-1 – по границам земельного участка 44:27:040304:2 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 10а).

Общая площадь ЗРЗ-1 составляет 5 751 кв. м.

Зона ЗРЗ-2 проходит: из точки 17, расположенной в продолжение восточной границы земельного участка 44:27:040304:192 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 20/12) на юго-западном углу нежилого строения

(координата X=292239,2, координата Y=1212956,7) до точки 18 на расстояние в 28,04 м по направлению на юго-восток в створе угла 14,82°.

Из точки 18, продолжая двигаться на юго-восток в створе угла в 5,85° на протяжении 14,96 м, до точки 19.

Из точки 19, меняя направление на юго-запад в створе угла в 27,26° на протяжении 3,24 м, до пересечения с границей земельного участка 44:27:040304:8 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 14) в точку 20.

Точки 20-11 вдоль северной границы земельного участка 44:27:040304:8 (г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 14) на расстояние в 22,32 м.

Из точки 11 вдоль северной границы ЗРЗ-1 по направлению на запад на расстояние в 47,95 м в точку 10.

Из точки 10 вдоль линии застройки улицы Юных пионеров на расстояние в 94,23 м до точки 21.

Из точки 21 вдоль линии застройки улицы Полянской на расстояние в 47,03 м по направлению на северо-запад в створе угла в 4° до точки 22.

Из точки 22 строго на север на расстояние в 29,58 м до точки 17.

Общая площадь ЗРЗ-2 составляет 4 538 кв. м.

3. Координаты характерных точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.» представлены в таблице.

Сведения об образуемых границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Таблица

Сведения о характерных точках границ подзоны ЗРЗ-1			
Граница ЗРЗ-1			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м система координат МСК-44		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	292119,32	1212978,05	-
2	292104,65	1212979,14	-
3	292104,06	1212969,14	-
4	292078,66	1212970,58	-
5	292075,74	1212969,50	-
6	292071,51	1212969,97	-
7	292071,17	1212966,99	-
8	292069,11	1212967,07	-
9	292065,13	1212924,39	-
10	292171,69	1212917,06	-

11	292171,92	1212965,01	-
12	292172,36	1212974,22	-
13	292131,38	1212977,20	-
14	292132,00	1212979,85	-
15	292130,65	1212990,10	-
16	292119,88	1212990,66	-
1	292119,32	1212978,05	-

Сведения о характерных точках границ подзоны ЗРЗ-2			
Граница ЗРЗ-2			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м система координат МСК-44		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
17	292239,28	1212956,70	-
18	292212,08	1212963,50	-
19	292197,20	1212965,05	-
20	292194,21	1212963,79	-
11	292171,92	1212965,01	-
10	292171,69	1212917,06	-
21	292265,64	1212909,78	-
22	292268,86	1212956,70	-
17	292239,28	1212956,70	-

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
Костромской области
от «16» ноября 2020 г. № 501-а

РЕЖИМЫ

использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, дом 2

1. В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ), в том числе ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.» разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями по требованиям к градостроительным регламентам;

2) реконструкция объектов капитального строительства путем приведения в соответствие с градостроительными регламентами и режимами использования земель, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями;

3) реконструкция зданий современной застройки, не адаптированной к характеру исторической градостроительной среды (идентифицируются в соответствии с основными обозначениями схемы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.»), путем приведения в соответствие их объемно-планировочных и архитектурных решений с исторической застройкой квартала, представленной объектами культурного наследия (дома № 5, 7, 9/23 по ул. Горького в г. Костроме), следующими методами и приемами проектирования:

высокий венчающий карниз в завершении стен;
простота и лаконичность формы в плане (прямоугольные объемы, вытянутые вдоль улиц; квадратные объемы);
простота объемно-пространственных решений с исключением криволинейных форм и очертаний;
вальмовые кровли;

образование мансардного этажа путем устройства мезонина для объектов капитального строительства, формирующих линии застройки улиц;

проектирование балконов и лоджий на фасадах объектов капитального строительства, обращенных во двор;

исключение цветовой инверсии в отделке стен объектов капитального строительства (применение цветов и оттенков от светлого к темному);

наличие архитектурного декора;

сохранение пропорций высоты кровли (от ее подшива до конька) к высоте этажа в соотношении не более 1,2:1;

использование не более двух основных цветов в отделке фасадов;

исключение применения больших поверхностей остекления на фасадах, выходящих на линии застройки улиц;

архитектурное членение фасадов – в соответствии с пропорциями архитектурного членения фасадов объектов культурного наследия, расположенных в рассматриваемом квартале;

4) капитальный ремонт индивидуальных жилых домов без изменения их параметров (высоты, количества этажей, площади);

5) реконструкция линейных объектов;

6) размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;

7) демонтаж ветхих объектов вспомогательного назначения (гаражи, сараи, хозяйственные постройки, навесы, бани);

8) снос обветшавшей застройки и застройки нуждающейся в реконструкции: зданий современной застройки, не адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и зданий современной застройки, диссонирующих с характером исторической градостроительной среды (идентифицируются в соответствии с условными обозначениями схемы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.»);

9) проведение работ по озеленению и благоустройству территории;

10) установка ограждения земельных участков высотой не более 1,5-1,7 м с прозрачностью не менее 60% от общей площади ограждения с применением следующих материалов: кованое железо; металл, имитирующий ковку; штукатурка с окраской на цоколе ограждения;

11) использование следующих отделочных материалов стен: красный керамический кирпич, штукатурка с последующей окраской; кровля – металлическое оцинкованное железо с полимерным покрытием коричневого и серого цветов, тип соединения – фальцевый;

12) перераспределение земельных участков за счет прирезки смежных земель, находящихся в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В. В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома,

включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия;

15) фрагментарная окраска объектов капитального строительства;

16) фрагментарные изменения этажности, высоты отметки конька кровли, уклона, характера, вида и формы кровельного покрытия, материалов отделки и окраски стен в рамках реконструкции жилых домов;

17) увеличение высоты и этажности объектов инженерной инфраструктуры, трансформаторных пунктов и подстанций, визуально воспринимающихся с улиц Юных пионеров, Полянской, Красноармейской, Горького;

18) размещение балконов и лоджий на фасадах объектов капитального строительства, ориентированных на линии застройки улиц Горького, Юных пионеров;

19) устройство глухих и торцевых фасадов, выходящих на красные линии и (или) линии застройки улиц Юных пионеров, Полянской;

20) использование сплошного глухого ограждения земельных участков, ограждения из профилированного и (или) гладкого металлического листа или оцинкованного листа с полимерным покрытием, бетонного и железобетонного ограждения;

21) устройство входов (входных групп) на второй и выше расположенные этажи с улицы (за исключением эвакуационных выходов, размещаемых в соответствии с требованиями и нормами противопожарной безопасности);

22) устройство тамбуров входов из ПВХ-профиля;

23) вывод труб и вентканалов в конек кровли и на скат кровли, расположенный над главным фасадом объекта капитального строительства, ориентированным на красные линии и (или) линии застройки улиц Юных пионеров, Полянской;

24) строительство жилых домов с мансардным этажом типа «дачный домик», сформированным путем образования одного ската двумя и более пересекающимися плоскостями;

25) применение сайдинга, металлических гладких и профилированных листов, бетонных и газосиликатных блоков, глянцевой плитки, вентилируемых навесных панелей в отделке объектов капитального строительства;

26) обшивка выносных слуховых чердачных окон кровельными материалами;

27) образование плоских мансардных окон в скатах кровли, ориентированных на красные линии и (или) линии застройки улиц Юных пионеров, Полянской;

28) выдел земель под объектами вспомогательного назначения (сараями, хозяйственными постройками, банями, гаражами) в случае их расположения на земельных участках, фактически занятых жилыми домами.

ул. Горького, д. 7), с идентичными режимами использования земель и градостроительными регламентами.

2. В границах ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.» запрещается:

1) размещение гаражей по линиям застройки улиц Юных пионеров, Полянской;

2) реконструкция объектов капитального строительства без приведения в соответствие с градостроительными регламентами и режимами использования земель, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями по требованиям к градостроительным регламентам;

3) использование панорамного остекления лоджий и балконов многоквартирных жилых домов, фасады которых формируют красные линии и (или) сложившиеся линии застройки улиц Горького, Юных пионеров;

4) устройство плоских кровель для объектов капитального строительства;

5) размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий, ориентированных на улицы Юных пионеров, Поляскую;

6) реконструкция индивидуальных жилых домов, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади);

7) хозяйственная деятельность, ведущая к значительному изменению рельефа местности, сложившихся гидрогеологических условий;

8) прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций (кроме временных), размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных и иных инженерных сооружений, превышающих по высоте 4 м;

9) размещение отдельностоящих рекламных конструкций;

10) размещение объектов промышленности, коммунального, складского хозяйства, объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, высотных сооружений связи, блочных модульных котельных;

11) размещение нестационарных торговых объектов;

12) организация необорудованных мест для сбора мусора;

13) размещение рекламных и информационных вывесок на фасадах объектов капитального строительства выше уровня 1-го этажа;

14) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ без реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ,

3. Специальные ограничения для ЗРЗ-1:

1) по режимам использования земель разрешается:

использование в качестве наружной отделки стен объектов капитального строительства штукатурки с последующей окраской в пастельные цвета бежевых, охристых, оливковых, теплых светло-коричневых оттенков или в белый цвет; лицевого красного глиняного кирпича; сочетание оштукатуренных и кирпичных поверхностей, а в случае расположения объекта капитального строительства вдоль линии застройки улицы (красной линии) в отделке фасадов использовать только штукатурку с последующей окраской;

межевание, перераспределение земель путем их укрупнения с сохранением принципов периметральной застройки: прямоугольные, трапециевидные или квадратные земельные участки без острых углов в их конфигурации, сформированные с учетом границ ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 и границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 7), «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 5) площадью не менее 480 кв. м (0,048 га) и не более 1 800 кв. м (0,18 га) (за исключением территорий общего пользования);

2) по режимам использования земель запрещается:

протяженность фасадов проектируемых объектов капитального строительства более 30 м;

межевание земель под существующими объектами капитального строительства и перераспределение земель без учета принципов сохранения периметральной жилой застройки квартала; формирование многоконтурных участков под жилыми домами; образование участков без учета максимального и минимального размеров земельного участка, установленных проектом зон охраны для ЗРЗ-1 (за исключением территорий общего пользования);

3) по требованиям к градостроительным регламентам:

градостроительные регламенты в ЗРЗ-1 предусматривают:

виды разрешенного использования земельных участков: малоэтажная многоквартирная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование; гостиничное обслуживание; магазины; общественное питание; бытовое обслуживание; спорт (обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом); культурное развитие (объекты культурно-досуговой деятельности); банковская и страховая деятельность; деловое управление; общественное управление; социальное обслуживание; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность. Виды разрешенного использования земельных участков даны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

минимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,048 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,18 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный процент застройки земельных участков в границах регламентного участка – 40%;

минимальный процент озеленения земельных участков в границах регламентного участка – 25%;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) – 13,5 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 10,5 м;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, собственность на которые не разграничена, в районе дома № 14 по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 14, смежных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», – 12 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 8,5 м.

Земельные участки, которые будут образовываться из земельных участков, собственность на которые не разграничена, в районе дома № 14 по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Юных пионеров, д. 14, смежных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Перекладовых, 1795 – 1810 гг.», унаследуют ограничения по требованиям к градостроительным регламентам в части максимальной высоты застройки, установленной специальными ограничениями для ЗРЗ-1 в 12 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 8,5 м;

минимальный отступ от границ регламентного участка – 3 м. Отступ от границ регламентного участка в точках 9-10 и 8-7-6-5-4-3-2-1-16-15-14-13-12 – 0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков в границах регламентного участка – 3 м. Отступ от западных (северо-западных) границ земельных участков 44:27:040304:20, 44:27:040304:21, 44:27:040304:185, 44:27:040304:2 – 0 м. В случае если границы земельных участков совпадают с границами регламентного участка, отступ от границ земельных участков принять по отступам от границ регламентного участка.

максимальный процент застройки земельных участков в границах регламентного участка – 30%;

минимальный процент озеленения земельных участков в границах регламентного участка – 25%;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) – 16,5 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 13,5 м;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 44:27:040304:14, 44:27:040304:192, а также на земельных участках, собственность на которые не разграничена, в районе дома № 16 по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Полянская, д. 16, – 15 м.

Земельные участки, которые будут образовываться из земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040304:14, 44:27:040304:192, а также из земельных участков, собственность на которые не разграничена, в районе дома № 16 по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Полянская, д. 16, унаследуют ограничения по требованиям к градостроительным регламентам в части максимальной высоты застройки, установленной специальными ограничениями для ЗРЗ-2 в 15 м;

минимальный отступ от границ регламентного участка – 0 м. Отступ от границ регламентного участка в точках 10-11-12 – 3 м;

минимальный отступ от границ земельных участков в границах регламентного участка – 3 м. Отступ от западных (северо-западных) границ земельных участков 44:27:040304:8, 44:27:040304:4, 44:27:040304:192 – 0 м. Отступ от северной (северо-западной) границы земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040304:192, 44:27:040304:14 – 0 м. В случае если границы земельных участков совпадают с границами регламентного участка, отступ от границ земельных участков принять по отступам от границ регламентного участка.

4. Специальные ограничения для ЗРЗ-2:

1) по режимам использования земель разрешается:

использование в качестве наружной отделки стен объектов капитального строительства штукатурки с последующей окраской в пастельные цвета или в белый цвет; лицевого красного, красно-коричневого глиняного кирпича; сочетание оштукатуренных и кирпичных поверхностей;

межевание, перераспределение земель путем их укрупнения с сохранением принципов периметральной застройки: прямоугольные, трапециевидные или квадратные земельные участки с исключением острых углов в их контуре, сформированные с учетом границ ЗРЗ-2, площадью не менее 1 500 кв. м (0,15 га) и не более 3 500 кв. м (0,35 га) (за исключением территорий общего пользования);

2) по режимам использования земель запрещается:

протяженность фасадов проектируемых объектов капитального строительства более 50 м;

межевание земель под существующими объектами капитального строительства и перераспределение земель без учета принципов сохранения периметральной жилой застройки квартала; формирование многоконтурных участков под жилыми домами; образование участков без учета максимального и минимального размеров земельного участка, установленных проектом зон охраны для ЗРЗ-2 (за исключением территорий общего пользования);

3) по требованиям к градостроительным регламентам:

градостроительные регламенты в ЗРЗ-2 предусматривают: виды разрешенного использования земельных участков: малозатяжная многоквартирная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование; магазины; общественное питание; бытовое обслуживание; спорт (обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом); культурное развитие (объекты культурно-досуговой деятельности); банковская и страховая деятельность; деловое управление; общественное управление; социальное обслуживание; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность. Виды разрешенного использования земельных участков даны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

минимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,15 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,35 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));



АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 16 » *ноября* 2020 года № 502-а

г. Кострома

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Законом Костромской области от 1 апреля 2004 года № 184-ЗКО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 9/23 (город Кострома, улица Горького, дом 9 – адрес в соответствии с актом государственного органа о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану), заключения государственной историко-культурной экспертизы от 6 июня 2020 года

администрация Костромской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 9/23 (приложение № 1).

2. Утвердить режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 9/23 (приложение № 2).

3. Администрации городского округа город Кострома Костромской области разместить информацию об установленных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 9/23, режимах использования земель и земельных участков и требованиях к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области направить информацию об установленных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 9/23, режимах использования земель и земельных участков и требованиях к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон:

1) в филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Костромской области для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости;

2) в Администрацию городского округа город Кострома Костромской области для размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

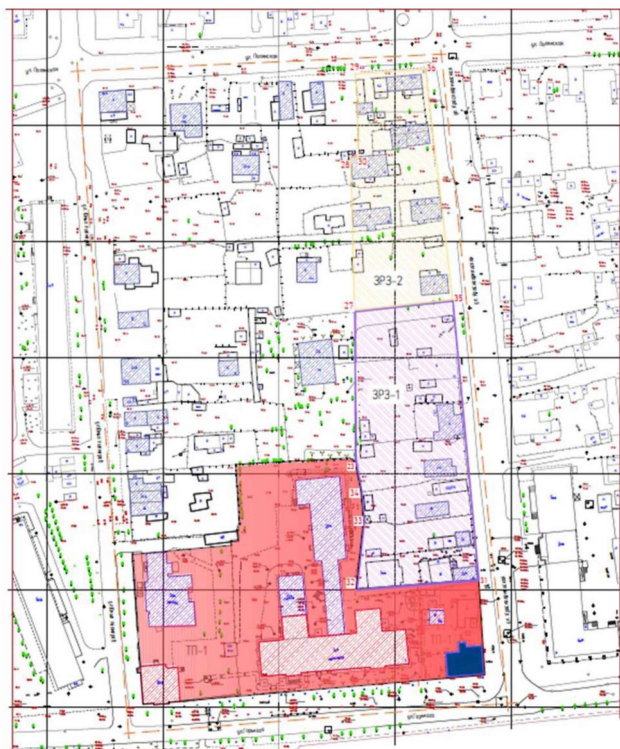
п.п. Губернатор области



С. Ситников

Схема

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 9/23



2. Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, 9/23, – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2.

Зона ЗРЗ-1 проходит: от точки 31, являющейся поворотной точкой (Х-292054,23; Y-1213072,95) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века» (г. Кострома, ул. Горького, 9), по направлению на юго-запад в створе угла 4,5° на расстояние 51,95 м в точку 32, расположенную на пересечении границ территории объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века» (г. Кострома, ул. Горького, д. 9) и «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 7).

Из точки 32 по границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 7), общей протяженностью в 55,62 м через точки 33, 34, в точку 23.

Из точки 23 по направлению на север на расстояние в 65,63 м в точку 27.

Из точки 27 по направлению на северо-восток в створе угла в 6,3° на расстояние в 42,45 м в точку 35.

Из точки 35 вдоль линии застройки улицы Краснойармейской по направлению на юго-восток в створе угла в 5,3° на расстояние в 121,52 м в точку 31.

Общая площадь зоны ЗРЗ-1 составляет 5 608 кв. м (0,56 га).

Зона ЗРЗ-2 проходит: из точки 35 вдоль северо-западной границы территории зоны ЗРЗ-1 по направлению на юго-запад в створе 6,3° на расстояние в 42,45 м в точку 27.

Из точки 27 по направлению на северо-запад в створе угла в 2° на расстояние в 66,65 м в точку 28.

Из точки 28 по направлению на северо-восток в створе угла в 5° на расстояние в 3,68 м в точку 30.

Из точки 30 по направлению на северо-запад в створе угла в 2,7° на расстояние в 35,29 м в точку 29.

Из точки 29 вдоль улицы Полянской по направлению на северо-восток в створе угла в 4° на расстояние в 30,46 м в точку 36.

Из точки 36 вдоль застройки ул. Красноармейской по направлению на юго-восток в створе угла в 6,7° на расстояние в 100,69 м в точку 35.

Общая площадь ЗРЗ-2 составляет 3 724 кв. м (0,37 га).

3. Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века» представлены в таблице.

Сведения об образуемых границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Таблица

Граница ЗРЗ-1			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м система координат МСК-44		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мт), м
	X	Y	
31	292054,23	1213072,95	-
32	292050,16	1213021,16	-
33	292079,73	1213024,28	-
34	292092,64	1213023,19	-
23	292105,31	1213020,62	-
27	292170,94	1213020,06	-
35	292175,28	1213062,29	-
31	292054,23	1213072,95	-

Граница ЗРЗ-2			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м система координат МСК-44		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мт), м
	X	Y	
35	292175,28	1213062,29	-
27	292170,94	1213020,06	-
28	292237,57	1213018,28	-
30	292237,97	1213021,94	-
29	292273,22	1213020,27	-
36	292275,30	1213050,66	-
35	292175,28	1213062,29	-

образование мансардного этажа путем устройства мезонина для объектов капитального строительства, формирующих линии застройки улиц;

проектирование балконов и лоджий на фасадах объектов капитального строительства, обращенных во двор;

исключение цветовой инверсии в отделке стен объектов капитального строительства (применение цветов и оттенков от светлого к темному);

наличие архитектурного декора;

сохранение пропорций высоты кровли (от ее подшива до конька) к высоте этажа в соотношении не более 1,2:1;

использование не более двух основных цветов в отделке фасадов;

исключение применения больших поверхностей остекления на фасадах, выходящих на линии застройки улиц;

архитектурное членение фасадов – в соответствии с пропорциями архитектурного членения фасадов объектов культурного наследия, расположенных в рассматриваемом квартале;

4) капитальный ремонт индивидуальных жилых домов без изменения их параметров (высоты, количества этажей, площади);

5) реконструкция линейных объектов;

6) размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования застройки;

7) демонтаж ветхих объектов вспомогательного назначения (гаражи, сараи, хозяйственные постройки, навесы, бани);

8) снос обветшавшей застройки и застройки, нуждающейся в реконструкции: зданий современной застройки, не адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и зданий современной застройки, диссонирующих с характером исторической градостроительной среды (идентифицируются в соответствии с условными обозначениями схемы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века»);

9) проведение работ по озеленению и благоустройству территории;

10) установка ограждения земельных участков высотой не более 1,5-1,7 м с прозрачностью не менее 60% от общей площади ограждения с применением следующих материалов: кованое железо; металл, имитирующий ковку; штукатурка с окраской на цоколе ограждения;

11) использование следующих отделочных материалов стен: красный керамический кирпич, штукатурка с последующей окраской; кровля – металлическое оцинкованное железо с полимерным покрытием коричневого и серого цветов, тип соединения – фальцевый;

12) перераспределение земельных участков за счет прирезки смежных земель, находящихся в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание школы, в которой учился Герой

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
Костромской области
от «16» ноября 2020 г. № 502-а

РЕЖИМЫ

использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Горького, дом 9/23

1. В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ), в том числе ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века» разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями по требованиям к градостроительным регламентам;

2) реконструкция объектов капитального строительства путем приведения в соответствие с градостроительными регламентами и режимами использования земель, установленными для каждой подзоны ЗРЗ специальными ограничениями;

3) реконструкция зданий современной застройки, не адаптированной к характеру исторической градостроительной среды (идентифицируются в соответствии с условными обозначениями схемы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века»), путем приведения в соответствие их объемно-планировочных и архитектурных решений с исторической застройкой квартала, представленной объектами культурного наследия (дома № 5, 7, 9/23 по ул. Горького в г. Костроме), следующими методами и приемами проектирования:

высокий венчающий карниз в завершении стен;

простота и лаконичность формы в плане (прямоугольные объемы, вытянутые вдоль улиц; квадратные объемы);

простота объемно-пространственных решений с исключением криволинейных форм и очертаний;

вальмовые кровли;

Советского Союза В. В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (г. Кострома, ул. Горького, д. 7), с идентичными режимами использования земель и градостроительными регламентами.

2. В границах ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века» запрещается:

1) размещение гаражей по линиям застройки улиц Красноармейской и Полянской;

2) реконструкция объектов капитального строительства без приведения в соответствие с градостроительными регламентами и режимами использования земель, установленными для ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 специальными ограничениями по требованиям к градостроительным регламентам;

3) использование панорамного остекления лоджий и балконов многоквартирных жилых домов, фасады которых формируют красные линии и (или) сложившиеся линии застройки улицы Полянской;

4) устройство плоских кровель для объектов капитального строительства;

5) размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий, ориентированных на улицы Красноармейскую и Полянскую;

6) реконструкция индивидуальных жилых домов, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади);

7) хозяйственная деятельность, ведущая к значительному изменению рельефа местности, сложившихся гидрогеологических условий;

8) прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций (кроме временных), размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных и иных инженерных сооружений, превышающих по высоте 4 м;

9) размещение отдельностоящих рекламных конструкций;

10) размещение объектов промышленности, коммунального, складского хозяйства, объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, высотных сооружений связи, блочных модульных котельных;

11) размещение нестационарных торговых объектов;

12) организация необорудованных мест для сбора мусора;

13) размещение рекламных и информационных вывесок на фасадах объектов капитального строительства выше уровня 1-го этажа;

14) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ без реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ,

включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия;

15) фрагментарная окраска объектов капитального строительства;

16) фрагментарные изменения этажности, высоты отметки конька кровли, уклона, характера, вида и формы кровельного покрытия, материалов отделки и окраски стен в рамках реконструкции жилых домов;

17) увеличение высоты и этажности объектов инженерной инфраструктуры, трансформаторных пунктов и подстанций, визуально воспринимающихся с улиц Юных пионеров, Полянской, Красноармейской, Горького;

18) устройство глухих и торцевых фасадов, выходящих на красные линии и (или) линии застройки улицы Полянской;

19) использование сплошного глухого ограждения земельных участков, ограждения из профилированного и (или) гладкого металлического листа или оцинкованного листа с полимерным покрытием, бетонного и железобетонного ограждения;

20) устройство входов (входных групп) на второй и выше расположенные этажи с улицы (за исключением эвакуационных выходов, размещаемых в соответствии с требованиями и нормами противопожарной безопасности);

21) устройство тамбуров входов из ПВХ-профиля;

22) вывод труб и вентканалов в конек кровли и на скат кровли, расположенный над главным фасадом объекта капитального строительства, ориентированным на красную линию и (или) линию застройки улиц Красноармейской и Полянской;

23) строительство жилых домов с мансардным этажом типа «дачный домик», сформированным путем образования одного ската двумя и более пересекающимися плоскостями;

24) применение сайдинга, металлических гладких и профилированных листов, бетонных и газосиликатных блоков, глянцевой плитки, вентилируемых навесных панелей в отделке объектов капитального строительства;

25) обшивка выносных слуховых чердачных окон кровельными материалами;

26) образование плоских мансардных окон в скатах кровли, ориентированных на красные линии и (или) линии застройки улиц Красноармейской и Полянской;

27) выдел земель под объектами вспомогательного назначения (сараями, хозяйственными постройками, банями, гаражами) в случае их расположения на земельных участках, фактически занятых жилыми домами.

3. Специальные ограничения для ЗРЗ-1:

1) по режимам использования земель разрешается:

максимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,18 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный процент застройки земельных участков в границах регламентного участка – 40%;

минимальный процент озеленения земельных участков в границах регламентного участка – 25%;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) – 13,5 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 10,5 м;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 44:27:040304:164 (Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Красноармейская, д. 25), 44:27:040304:163 (Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Красноармейская, д. 25), смежных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», – 12 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 8,5 м.

Земельные участки, которые будут образовываться из земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040304:164, 44:27:040304:163, смежных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века», унаследуют ограничения по требованиям к градостроительным регламентам в части максимальной высоты застройки, установленной специальными ограничениями для ЗРЗ-1 в 12 м, в том числе от проектного уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 8,5 м;

минимальный отступ от границ регламентного участка – 3 м. Отступ от границ регламентного участка в точках 23-27 и 31-35 – 0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков в границах регламентного участка – 3 м. Отступ от западных границ земельных участков 44:27:040304:196 и 44:27:040304:40 – 0 м.

В случае если границы земельных участков совпадают с границами регламентного участка, отступ от границ земельных участков принять по отступам от границ регламентного участка.

4. Специальные ограничения для ЗРЗ-2:

1) по режимам использования земель разрешается:

использование в качестве наружной отделки стен объектов капитального строительства штукатурки с последующей окраской в пастельные цвета или в белый цвет; лицевого красного, красно-коричневого глиняного кирпича с белым каменным и (или) штукатурным декором; сочетание оштукатуренных и кирпичных поверхностей;

использование в качестве наружной отделки стен объектов капитального строительства штукатурки с последующей окраской в пастельные цвета бежевых, охристых, оливковых, теплых светло-коричневых оттенков или в белый цвет; лицевого красного глиняного кирпича; сочетание оштукатуренных и кирпичных поверхностей;

межевание, перераспределение земель путем их укрупнения с сохранением принципов периметральной застройки: прямоугольные, трапециевидные или квадратные земельные участки без острых углов в их контуре, сформированные с учетом границ ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 и границ территорий объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом XIX века» (ул. Горького д. 9), «Здание школы, в которой учился Герой Советского Союза В.В. Князев, 1932 – 1941 гг.» (ул. Горького д. 7), площадью не менее 480 кв. м (0,048 га) и не более 1 800 кв. м (0,18 га) (за исключением территорий общего пользования);

2) по режимам использования земель запрещается:

протяженность фасадов проектируемых объектов капитального строительства более 30 м;

межевание земель под существующими объектами капитального строительства и перераспределение земель без учета принципов сохранения периметральной жилой застройки квартала; формирование многоконтурных участков под жилыми домами; образование участков без учета максимального и минимального размеров земельного участка, установленных проектом зон охраны для ЗРЗ-1 (за исключением территорий общего пользования);

3) по требованиям к градостроительным регламентам:

градостроительные регламенты в ЗРЗ-1 предусматривают:

виды разрешенного использования земельных участков: малоэтажная многоквартирная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование; гостиничное обслуживание; магазины; общественное питание; бытовое обслуживание; спорт (обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом); культурное развитие (объекты культурно-досуговой деятельности); банковская и страховая деятельность; деловое управление; общественное управление; социальное обслуживание; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность. Виды разрешенного использования земельных участков даны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

минимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,048 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

межевание, перераспределение земель путем их укрупнения с сохранением принципов периметральной застройки: прямоугольные, трапециевидные или квадратные земельные участки с исключением острых углов в их контуре, сформированные с учетом границ ЗРЗ, площадью не менее 1 500 кв. м (0,15 га) и не более 3 500 кв. м (0,35 га) (за исключением территорий общего пользования);

2) по режимам использования земель запрещается:

протяженность фасадов проектируемых объектов капитального строительства более 50 м;

межевание земель под существующими объектами капитального строительства и перераспределение земель без учета принципов сохранения периметральной жилой застройки квартала; формирование многоконтурных участков под жилыми домами; образование участков без учета максимального и минимального размеров земельных участков, установленных проектом зон охраны для ЗРЗ-2 (за исключением территорий общего пользования);

3) по требованиям к градостроительным регламентам:

градостроительные регламенты в ЗРЗ-2 предусматривают:

виды разрешенного использования земельных участков: малоэтажная многоквартирная жилая застройка; дошкольное, начальное и среднее общее образование; магазины; общественное питание; бытовое обслуживание; спорт (обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом); культурное развитие (объекты культурно-досуговой деятельности); банковская и страховая деятельность; деловое управление; общественное управление; социальное обслуживание; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность. Виды разрешенного использования земельных участков даны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

минимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,15 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный размер земельных участков в границах регламентного участка – 0,35 га (не распространяется на земельные участки (территории общего пользования));

максимальный процент застройки земельных участков в границах регламентного участка – 30%;

минимальный процент озеленения земельных участков в границах регламентного участка – 25%;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) – 16,5 м, в том числе от проектного

уровня земли до отдельных конструктивных элементов – верха венчающего карниза – 13,5 м;

максимальная высота застройки (от проектного уровня земли до верхней точки конструкции крыши) для объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 44:27:040304:187; 44:27:040304:5; 44:27:040304:76, 44:27:040304:14, 44:27:040304:192, а также на земельных участках, собственность на которые не разграничена, в районе дома № 16 по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Полянская, д. 16, – 15 м.

Земельные участки, которые будут образовываться из земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040304:187; 44:27:040304:5; 44:27:040304:76, 44:27:040304:14, 44:27:040304:192, а также из земельных участков, собственность на которые не разграничена, в районе дома № 16 по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Полянская, д. 16, унаследуют ограничения по требованиям к градостроительным регламентам в части максимальной высоты застройки, установленной специальными ограничениями для ЗРЗ-2, в 15 м;

минимальный отступ от границ регламентного участка – 0 м. Отступ от границ регламентного участка в точках 27-35 – 3 м;

минимальный отступ от границ земельных участков в границах регламентного участка – 3 м. Отступ от северо-восточных границ земельных участков 44:27:040304:74, 44:27:040304:3, 44:27:040304:406, 44:27:040304:78, 44:27:040304:187 – 0 м.

В случае если границы земельных участков совпадают с границами регламентного участка, отступ от границ земельных участков принять по отступам от границ регламентного участка.
