



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Волжский, ограниченной набережной реки Кострома, границей существующей жилой застройки в поселке Волжский, проспектом Речным, садоводческим товариществом «Огонек-1» и «Юбилейный», границей города Костромы, границами земельных участков, находящихся в частной собственности

В соответствии со статьями 42, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, с учетом протокола общественных обсуждений от 8 октября 2021 года, заключения о результатах общественных обсуждений, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения в документацию по планировке территории в районе поселка Волжский, ограниченной набережной реки Кострома, границей существующей жилой застройки в поселке Волжский, проспектом Речным, садоводческим товариществом «Огонек-1» и «Юбилейный», границей города Костромы, границами земельных участков, находящихся в частной собственности, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 17 сентября 2014 года № 2475, в виде изменений в текстовую часть проекта планировки территории.

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

Глава Администрации города Костромы

А. В. Смирнов

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Костромы

от _____ 2023 года № _____

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В
РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ВОЛЖСКИЙ, ОГРАНИЧЕННОЙ НАБЕРЕЖНОЙ РЕКИ
КОСТРОМА, ГРАНИЦЕЙ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В
ПОСЕЛКЕ ВОЛЖСКИЙ, ПРОСПЕКТОМ РЕЧНЫМ, САДОВОДЧЕКСКИМ
ТОВАРИЩЕСТВОМ «ОГОНЕК-1» И «ЮБИЛЕЙНЫЙ», ГРАНИЦЕЙ ГОРОДА
КОСТРОМЫ, ГРАНИЦАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В
ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Состав проекта

1. Пояснительная записка.
2. Нормативно-правовая база.
3. Изменения, вносимые в проект планировки территории.

1. Пояснительная записка

Проект планировки территории в районе поселка Волжский, ограниченной набережной реки Кострома, границей существующей жилой застройки в поселке Волжский, проспектом Речным, садоводческим товариществом «Огонек-1» и «Юбилейный», границей города Костромы, границами земельных участков, находящихся в частной собственности, утвержден постановлением Администрации города Костромы от 17 сентября 2014 года № 2475.

Изменения в проектную документацию вносятся в связи с тем, что в соответствии с действующим проектом планировки территории показаны границы земельных участков, на которых предусмотрено строительство блокированных 2, 3, 4, 5, 6, 7-квартирных жилых домов без разделения таких земельных участков для каждого блока. Вместе с тем в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков каждый блок, предназначенный для проживания одной семьи, должен располагаться на отдельном земельном участке и иметь выход на территорию общего пользования.

Таким образом, в целях устранения указанного несоответствия в проекте планировки территории предусматриваются изменения, касаемые уточнения видов разрешенного использования для таких земельных участков с установлением вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Также изменения касаются корректировки раздела 8.6. «Слаботочные сети», в связи с выявленным прокуратурой города Костромы фактом нарушения прав объектов предпринимательской деятельности на добросовестную конкуренцию, а также напряженности среди населения, так как данный раздел содержит конкретные требования к используемым материалам при прокладке сети, а именно использование кабеля ТППЭпЗ.

Изменения в проект планировки территории также касаются мероприятий в области развития улично-дорожной сети в части строительства магистральной улицы общегородского значения улицы Шарьинской с выделением этапов ее строительства.

Изменения вносятся в Графическую и Текстовую части проекта планировки территории.

2. Нормативно-правовая база

Проект планировки территории в районе поселка Волжский, ограниченной набережной реки Кострома, границей существующей жилой застройки в поселке Волжский, проспектом Речным, садоводческим товариществом «Огонек-1» и «Юбилейный», границей города Костромы, границами земельных участков, находящихся в частной собственности (далее - проект планировки территории).

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующей нормативной базой:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 418 и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
9. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
10. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
11. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
12. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
14. Постановление Администрации города Костромы от 18 августа 2021 года № 1443 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории в районе поселка Волжский, ограниченной набережной реки Кострома, границей существующей жилой застройки в поселке Волжский, проспектом Речным, садоводческим товариществом «Огонек-1» и «Юбилейный», границей города Костромы, границами земельных участков».

3. Изменения, вносимые в проект планировки территории

В Положения основной части проекта планировки территории внести следующие изменения:

3.1. В разделе 1 «Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения»:

3.1.1. абзацы 6-8 изложить в новой редакции:

«- Речной проспект, ведущий из центральной части города к территории проекта планировки. В соответствии с Генеральным планом города Костромы проспект Речной является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

строющаяся магистральная улица общегородского значения регулируемого движения улица Шарьинская, ограничивающая участок проектирования с севера.

- проектируемая магистральная улица районного значения, пересекающая территорию проекта планировки в центральной части -- улица Армейская.»

3.1.1. дополнить абзацем следующего содержания:

«Планируемая территория располагается:

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

- вне границ исторического поселения федерального значения город Кострома, утвержденных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195;

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

- вне границ зон охраны объектов культурного наследия в соответствии со схемой границ территорий с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки и города Костромы;

- защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются.

На территории, отведенной под разработку проекта планировки, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в том числе археологического), отсутствуют.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ) в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 данного Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

3.1.2. В абзацах 13-14 слова «блокированными жилыми домами» заменить словами «малоэтажными многоквартирными жилыми домами».

3.1.3. В таблице 1.1 в строке 1.2 слова «блокированных домов с приквартирными участками (2 этажа)» заменить словами «малоэтажными многоквартирными жилыми домами».

3.1.4. Абзацы 3-9 пункта «Функциональное зонирование» изложить в следующей редакции:

«Согласно Генеральному плану города Костромы территория в границах проекта планировки расположена в следующих функциональных зонах:

- зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки;
- зона размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- многофункциональная зона;
- зона размещения объектов физической культуры и массового спорта;
- зона размещения культовых зданий.

Проектом планировки территории выделяются следующие зоны:

- для индивидуального жилищного строительства;
- общественно-деловая зона;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка.»;

3.1.5. Абзац 15 раздела «Функциональное зонирование» изложить в новой редакции:

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка предназначена для размещения малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.»;

3.1.6. Абзац 8 Раздела 2 «Население» изложить в новой редакции:

«Расчет населения произведен в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 в Таблице 2.1.»;

3.1.7. Таблицу 2.1. изложить в следующей редакции:

«	Название территориальной зоны	Норматив*	Площадь, га	Расчетное число квартир	Расчетная численность населения, человек	»;
	Индивидуальная жилая застройка	0,17 - 0,20 га	114,8	614	1596	
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,11 - 0,13 га на квартиру	45,00	334	904	
	Всего:		159,8	948	2500	

3.1.7. В абзаце 3 в разделе 3 «Жилой фонд» слова «для блокированной застройки» заменить словами «для малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

3.1.8. Таблицу 3.3 изложить в следующей редакции:

«	№ п/п	Тип жилья	Квартир в доме	Домов данного типа	Квартир всего	Население, человек	Обеспеченность, м.кв./чел	Жилой фонд, м.кв.	»;
	1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	7	2	14	36	30	1080	
	2.	Малоэтажный многоквартирный	6	2	12	31	30	930	

	жилой дом						
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	5	5	25	65	30	1950
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	4	11	44	114	30	3420
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3	43	145	398	30	11940
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2	46	96	260	30	7800
7.	Индивидуальный жилой дом	1	614	614	1596	100-150 м.кв/дом	61400-92100
	ВСЕГО:		723	950	2500	30-60 м.кв/чел	88520-119220

3.1.9. Раздел 4 «Культурно-бытовое обслуживание» изложить в новой редакции.

«Раздел 4 «Культурно-бытовое обслуживание»

Учитывая нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания (согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и Местным нормативам градостроительного проектирования города Костромы) и радиусы обслуживания, произведен расчёт количества и вместимости проектируемых объектов культурного, бытового и общественно-делового назначения.

Расчет произведен на расчетную численность населения 3630 человек (с учетом прилегающего района) и сведен в таблицу 4.1. Для расчета детских садов принята численность населения 2750 человек, учитывая наличие детского сада на смежной территории по улице Шарьинской, 45.

Таблица 4.1.

№ п/п	Наименование объекта	Норматив	Требуется по нормативу	Принято по проекту планировки, мест	Площадь участка по норме
1.	Объекты дошкольного образования	60-71 место на 1000 человек	165-195 мест	180 мест, два объекта по 90 мест	два участка по 0,36 га
2.	Объекты начального, основного, среднего общего образования	93 места на 1000 человек	338 мест	400 мест с учетом развития прилегающего района	2,0 га
3.	Объекты дополнительного	41 место на 1000 жителей	148 мест	Расчет выполняется в соответствии с Местными	0,2 га

	образования			нормативами градостроительного проектирования города Костромы	
4.	Объект культуры клубного типа (клубы)	80 мест на 1000 человек	290 мест	290 мест	0,45 га
5.	Библиотека	4-4,5 тысяч единиц 2-3 места	14,5-16,3 тысяч единиц 7-11 мест	17,5 тысяч единиц 11 мест	совмещена с клубом
6.	Спортивно-оздоровительный комплекс	70-80 м ² общей площади на 1000 человек	290,4 м ²	288 м ²	3,5 га
7.	Стадион (в составе общей площади спортивной зоны)	0,7 - 0,9 га на 1000 человек территория физкультурно-спортивных сооружений	2,54 - 3,28 га	3,5 га, из них 1,25 га спортивных сооружений у школы	
8.	Бассейн	20 - 25 м ² зеркала воды на 1000 человек	72,6 - 90,75 м ²	100 м ²	сблокирован со спортивно-оздоровительным комплексом
9.	Объекты розничной торговли	280 м ² торговой площади на 1000 человек	916,4 м ²	7 объектов до 100 м ² торговой площади	ориентировочно 0,2 га на объект
10	Объекты общественного питания	200-300 м.кв. торговой площади на 1000 чел.	По заданию на проектирование	По заданию на проектирование	Минимальный размер земельного участка 0,1 га на объект
11.	Отделение связи	1 объект на 9-25 тысяч человек	1 объект	1 объект	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место

12.	Объекты бытового обслуживания	5 объектов на 1000 человек	По заданию на проектирование	По заданию на проектирование	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест
13.	Культовые и религиозные объекты (храм с колокольной)	7,5 мест на 1000 верующих, 7м ² на место Детское учреждение дополнительного и специального образования (церковно-приходская школа) 10% от количества детей до 18 лет (по аналогии)	7,5 x 3,63 x 7 = 190,6 м ² 400 x 0,1 = 40 мест	1 объект 190,6 м ² 40 мест	0,92 га

»;

3.1.10. В таблице 8.1.2.:

3.1.10.1. строку:

«	Объект дошкольного образования	мест							300		21,5	6,45	21,5	6,45			»
---	--------------------------------	------	--	--	--	--	--	--	-----	--	------	------	------	------	--	--	---

изложить в следующей редакции:

«	Объект дошкольного образования	мест							180	21,5	6,45	21,5	6,45				»;
---	--------------------------------	------	--	--	--	--	--	--	-----	------	------	------	------	--	--	--	----

3.1.11.2. исключить строку:

«	Поликлиника со встроенной аптекой	посещений							300	12	3,6	12	3,6				»;
---	-----------------------------------	-----------	--	--	--	--	--	--	-----	----	-----	----	-----	--	--	--	----

3.1.11.3. строку:

«	Объект розничной торговли	штук							9	12	3,6	12	3,6				»
---	---------------------------	------	--	--	--	--	--	--	---	----	-----	----	-----	--	--	--	---

изложить в следующей редакции:

«	Объект розничной торговли	штук							7	12	3,6	12	3,6				»;
---	---------------------------------	------	--	--	--	--	--	--	---	----	-----	----	-----	--	--	--	----

3.1.12. В абзаце 11 раздела «Проектное решение» части 8.3 «Теплоснабжение» слова «Проектируемую жилую 3-7кв сблокированную застройку» заменить словами «Проектируемую многоквартирную жилую застройку 3х-7ми квартирную»;

3.1.13. В абзаце третьем раздела «Котельные установки» слова «блокированной 3-7кв жилой застройки» заменить словами «многоквартирной жилой застройки 3х-7ми квартирной»;

3.1.14. В абзацах 4-5 раздела «Проектное решение» части 8.4. «Газоснабжение» слова «блокированной застройки» заменить словами «малоэтажной многоквартирной жилой застройки» и слова «многоквартирных блокированных зданий» заменить словами «малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

3.1.15. В таблице 8.5.2.:

3.1.15.1. строки 2, 3, 4, 5, 6 исключить;

3.1.15.2. в строке 8 раздела ЗТП I слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.3. в строке 1 раздела ЗТП II слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.4. в строке 2 раздела ЗТП III слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.5. в строке 2 раздела ЗТП IV слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.6. в строке 2 раздела ЗТП V слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.7. в строке 2 раздела ЗТП VI слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.8. в строке 2 раздела ЗТП VII слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.9. в строке 2 раздела ЗТП VIII слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

3.1.15.10. в строке 2 раздела ЗТП IX слова «Блокированная жилая застройка» заменить словами «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;

3.1.16. Раздел 8.6 «Слаботочные сети» изложить в следующей редакции:

«На территории в границах разработки проекта планировки, построены сети связи. Точка подключения к сети находится в поселке «Первый». Проектом предусматривается 100 % телефонизация нового микрорайона.

Потребность телефонов по жилой зоне на основании нормативов должна составить 300 телефонов на 1000 жителей для первой очереди строительства и 500 телефонов на расчетный срок.

Развитие телевизионного вещания должно вестись в следующих направлениях:

- развитие систем кабельного телевидения как в существующих, так и в новых районах строительства;

- развитие систем спутникового телевидения.»;

3.1.17. В таблице II.I «Основные технико-экономические показатели проекта планировки»:

3.1.17.1. в строке 1.2 слова «блокированных домов с приквартирными участками» заменить словами «малоэтажных многоквартирных жилых домов»;

3.1.17.2. раздел «IV. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗАСТРОЙКА» изложить в следующей редакции:

IV. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗАСТРОЙКА				
1.	Объект дошкольного образования (общей вместимостью 2 объекта по 90 мест)	объект	-	2
2.	Общеобразовательное учреждение среднего (полного) общего образования на 400 мест	объект	-	1
3.	Детское учреждение дополнительного и специального образования и воскресная школа	объект	-	2
4.	Аптека (встроенная)	объект	-	2
5.	Объект культуры клубного типа (клуб с библиотекой)	объект	-	1
6.	Спортивно-оздоровительное сооружение с бассейном	объект	-	1
7.	Стадион	объект	-	1
8.	Объект розничной торговли площадью до 100 м ² торговой площади (магазин)	объект	-	7
9.	Объект общественного питания (кафе)	объект	-	по заданию на проектирование
10.	Отделение связи	объект	-	1
11.	Операционные кассы банков	объект	-	1
12.	Культовый и религиозный объект (храм с колокольней)	объект	-	1
13.	Объект бытового обслуживания	объект	-	по заданию на проектирование

»;

В Графическую часть проекта планировки территории внести следующие изменения.

1. На Плане архитектурно-планировочной организации территории (основной чертеж):

1.1. Примечание признать утратившим силу;

1.2. В условных обозначениях «Зонирование территории» слова «Блокированная жилая застройка (количество блоков не более 8-ми) (смотреть примечание 2)» изложить в новой редакции «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;

1.3. Таблицу «Жилые здания» изложить в новой редакции:

Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в	Количество квартир

				доме	
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	5	5	25
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14
7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614

»;

1.4. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3, 9.1, 12 признать утратившими силу»;

1.5. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу».

2. На Чертеже организации транспорта и сети дорог и улиц:

2.1. Примечание признать утратившим силу;

2.2. Наименование строки 6.2. «территории блокированной жилой застройки» таблицы «Технико-экономические показатели» изложить в новой редакции «территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

2.3. Таблицу «Жилые здания» изложить в новой редакции:

« Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в доме	Количество квартир
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный	2-3	5	5	25

	жилой дом				
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14
7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614

»;

2.4. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3, 9.1, 12 признать утратившими силу»;

2.5. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу».

3. На Чертеже размещения инженерных сетей и сооружений водоснабжения и водоотведения:

3.1. Примечания признать утратившим силу;

3.2. Таблицу «Жилые здания» читать в новой редакции:

«

Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в доме	Количество квартир
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	5	5	25
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14
7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614

»;

3.3. Наименование строки 6.2 «территории блокированной жилой застройки» таблицы «Технико-экономические показатели» читать в новой редакции «территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

3.4. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3,

9.1, 12 признать утратившими силу»;

3.5. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу».

4. На Чертеже размещения инженерных сетей и сооружений теплоснабжения и газоснабжения:

4.1. Примечания признать утратившим силу;

4.2. Таблицу «Жилые здания» читать в новой редакции:

«

Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в доме	Количество квартир
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	5	5	25
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14
7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614

»;

4.3. Наименование строки 6.2. «территории блокированной жилой застройки» таблицы «Технико-экономические показатели» изложить в новой редакции «территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

4.4. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3, 9.1, 12 признать утратившими силу»;

4.5. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу».

5. На Чертеже размещения инженерных сетей и сооружений электроснабжения и слаботочных сетей:

5.1. Примечание признать утратившим силу;

5.2. Таблицу «Жилые здания» изложить в новой редакции:

« Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в доме	Количество квартир
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	5	5	25
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14
7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614

»;

5.3. Наименование строки 6.2. «территории блокированной жилой застройки» таблицы «Технико-экономические показатели» изложить в новой редакции «территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

5.4. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3, 9.1, 12 признать утратившими силу»;

5.5. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу»;

5.6. Дополнить разделом IV следующего содержания:

«IV. Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Проект планировки территории предусматривает строительство следующих объектов в соответствии с положениями Генерального плана города Костромы со сроком реализации мероприятий до 2025 года:

В области социального обслуживания:

1. Строительство объекта дошкольного образования по улице Владимира Люсина.
2. Строительство здания детского дошкольного учреждения дополнительного и специального образования по улице Героев.
3. Строительство здания общеобразовательного учреждения по улице Героев.

4. Строительство объектов спортивного назначения в районе проезда Апраксинского и проезда Речного.
5. Строительство объекта культуры с библиотекой и объектом общественного питания в районе проезда Апраксинского.

В области развития улично-дорожной сети:

1. Строительство улиц в зоне жилой застройки.
2. Строительство магистральной улицы общегородского значения улицы Шарьинской. Строительство улицы Шарьинской предусматривается в несколько этапов в соответствии с проектно-сметной документацией с выделением в отдельный этап мероприятия по строительству дублера.

В области обеспечения инженерной инфраструктурой планируемой территории:

Одновременно с объектной застройкой ведётся строительство инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения объектов капитального строительства инженерными ресурсами в соответствии с техническими условиями ресурсо снабжающих организаций.

Строительство жилой застройки осуществляется правообладателями земельных участков в соответствии с исходно-разрешительной документацией.».

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В
РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ВОЛЖСКИЙ, ОГРАНИЧЕННОЙ НАБЕРЕЖНОЙ
РЕКИ КОСТРОМА, ГРАНИЦЕЙ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ В ПОСЕЛКЕ ВОЛЖСКИЙ, ПРОСПЕКТОМ РЕЧНЫМ,
САДОВОДЧЕКСКИМ ТОВАРИЩЕСТВОМ «ОГОНЕК-1» И
«ЮБИЛЕЙНЫЙ», ГРАНИЦЕЙ ГОРОДА КОСТРОМЫ, ГРАНИЦАМИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 2.

Материалы по обоснованию

Состав:

Том 2. Материалы по обоснованию

Изменения, вносимые в материалы по обоснованию проекта планировки территории:

1. Пояснительная записка
2. Чертежи проекта планировки

Раздел «Введение» изложить в новой редакции.

«Введение»

Проект, предусматривающий внесение изменений в проект планировки территории в районе поселка Волжский, ограниченной набережной реки Кострома, границей существующей жилой застройки в поселке Волжский, проспектом Речным, садоводческими товариществами «Огонек-1» и «Юбилейный», границей города Костромы, границами земельных участков, находящихся в частной собственности, выполнен на основании постановления Администрации города Костромы от 18 августа 2021 года № 1443, с учетом требований:

1. Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с:

4. Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 418 и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений».

5. Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

6. Законом Костромской области от 27 февраля 2019 года № 517-6-ЗКО «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории в Костромской области».

7. Решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».

8. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».

9. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы»»;

I. Изменения, вносимые в материалы по обоснованию проекта планировки территории.

1. Пояснительная записка

1.1. Дополнить раздел «Местоположение и краткая характеристика территории» абзацем следующего содержания:

«Планируемая территория располагается:

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

- вне границ исторического поселения федерального значения город Кострома, утвержденных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195;

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

- вне границ зон охраны объектов культурного наследия в соответствии со схемой границ территорий с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки и города Костромы;

- защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются.

На территории, отведенной под разработку проекта планировки, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в том числе археологического), отсутствуют.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ) в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 данного Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».);

2.2. В разделе VIII «Транспорт и улично-дорожная сеть»:

2.2.1. абзац 10 изложить в новой редакции «Обеспеченность стоянками принята в соответствии с действующими нормативными актами и составляет 300 - 350 машино-мест на 1000 человек. Таким образом, общая вместимость стоянок

легкового транспорта составит $300 - 350 \times 2,5 = 750 - 875$ машино-мест. Все они размещаются на земельных участках малоэтажной многоквартирной и индивидуальной жилой застройки»;

2.2.2. таблицу VIII.1 изложить в новой редакции:

№ пп	Наименование объекта	Расчет автостоянки	Принято по проекту, машино-мест
1	Культовый и религиозный объект (церковь с колокольней) Детское учреждение специального образования (церковно-приходская воскресная школа)	10-17 на 100 единовременных посетителей $0,3 \times 17 = 5$ по заданию на проектирование, но не менее 2	24
2	Объект культуры клубного типа (клуб, библиотека)	17 на 100 единовременных посетителей	По заданию на проектирование
3	Бассейн	9 мест на 100 мест	По заданию на проектирование
4	Спортивно-оздоровительное сооружение		
5	Спортивная зона со стадионом		
6	Общеобразовательное учреждение среднего (полного) общего образования	По заданию на проектирование, но не менее 10	20
7	Детское учреждение дополнительного и специального образования	по заданию на проектирование, но не менее 2 на объект	14
8	Объект дошкольного образования, два объекта	По заданию на проектирование, но не менее 10 на объект	25
9	Объект общественного питания	267 на 100 мест	По заданию на проектирование
10	Объект розничной торговли площадью до 100 м ² торговой площади (магазин, 9 объектов)	12 на 100 квадратных метров торговой площади	По заданию на проектирование
11	Объект бытового обслуживания	2 на 30 квадратных метров общей площади	По заданию на проектирование
14	Почта, объект розничной торговли площадью до 100 м ² торговой площади, сквер	По заданию на проектирование	По заданию на проектирование

»;

2.2.3. слова «Общая площадь стоянок составит 350 машино-мест $\times 25$ м² = $0,88$ га» исключить;

2.3. В таблице X.1 раздела X «Основные технико-экономические показатели проекта планировки» строку 1.2. изложить в следующей редакции:

«	1.2.	Малоэтажных многоквартирных жилых домов	га	-	»;
---	------	---	----	---	----

2.4. Дополнить разделом XI «Требования по совершенствованию системы безопасности жилых домов и объектов с массовым пребыванием граждан на территории города Костромы»

«XI. Требования по совершенствованию системы безопасности жилых домов и объектов с массовым пребыванием граждан на территории города Костромы

На объектах с массовым пребыванием граждан, а также на территории многоквартирных жилых домов необходимо учитывать размещение оборудования системы видеонаблюдения с его подключением и последующей интеграцией в аппаратно-программный комплекс "Безопасный город", а также размещение помещений для оказания медицинской помощи, пунктов охраны общественного порядка, экстренной связи, помещений общего пользования.

Технические требования, предъявляемые к видеокамерам подсистемы обзорного видеонаблюдения:

1. требования к цифровым купольным сетевым PTZ-видеокамерам:
 - а) оптическое увеличение не менее 18х, цифровое - не менее 12х;
 - б) прогрессивная развертка;
 - в) разрешение сенсора не менее 1280х720 точек;
 - г) возможность управления параметрами камеры дистанционно;
 - д) возможность одновременной передачи нескольких индивидуально настроенных потоков видео в форматах MJPEG и H.264;
 - е) возможность регулирования частоты кадров и пропускной способности в H.264;
 - ж) детектирование движения, автоматическое слежение;
 - з) класс защиты не менее IP66;
 - и) металлический корпус;
 - к) возможность обеспечения электропитания видеокамеры и кожуха видеокамеры по технологии High Power over Ethernet;
2. требования к цифровым стационарным видеокамерам:
 - а) прогрессивная развертка;
 - б) разрешение сенсора не менее 1280х720 точек;
 - в) возможность управления параметрами камеры дистанционно;
 - г) возможность одновременной передачи нескольких индивидуально настроенных потоков видео в форматах MJPEG и H.264;
 - д) возможность регулирования частоты кадров и пропускной способности в H.264;
 - е) детектирование движения;
 - ж) класс защиты не менее IP66;
 - з) металлический корпус;

и) возможность обеспечения электропитания видеокамеры и кожуха видеокамеры по технологии High Power over Ethernet;

3. прочие требования к видеокамерам:

а) видеокамеры должны сохранять работоспособность при наружном монтаже в диапазоне температур от -40 до +50 град. С;

б) должны быть предусмотрены меры по защите от загрязнения;

4. места установки - конструкции зданий, опоры мачт освещения и другое.

Выбор места установки видеокамер следует производить из расчета:

а) максимально затрудненного несанкционированного доступа, при невозможности этого - предусмотреть конструктивные элементы, затрудняющие доступ;

б) обеспечения максимальных углов обзора и отсутствия непрозрачных помех (препятствий);

в) недопустимости избыточной или недостаточной освещенности (блики, тени) в зоне видеонаблюдения.»

2. Графическая часть.

1. На Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории:

1.1. Примечание признать утратившим силу;

1.2. Наименование строки 6.2. «территории блокированной жилой застройки» таблицы «Технико-экономические показатели» изложить в новой редакции «территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

1.3. Таблицу «Жилые здания» изложить в новой редакции:

Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в доме	Количество квартир
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	5	5	25
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14

7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614
----	--------------------------	-----	-----	---	-----

»;

1.4. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3, 9.1, 12 признать утратившими силу»;

1.5. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу»;

2. На Схеме организации улично-дорожной сети, схеме размещения парковок (парковочных мест) и схеме движения транспорта:

2.1. Примечание признать утратившим силу;

2.2. Наименование строки 6.2. «территории блокированной жилой застройки» таблицы «Технико-экономические показатели» изложить в новой редакции «территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

2.3. Таблицу «Жилые здания» изложить в новой редакции:

«

Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в доме	Количество квартир
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	5	5	25
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14
7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614

»;

2.4. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3, 9.1, 12 признать утратившими силу»;

2.5. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу»;

3. На Схеме планировки территории и границ земельных участков:

3.1. Примечание «Жилые дома блокированной застройки» исключить.

3.2. Таблицу «Жилые здания» изложить в новой редакции:

Жилые здания					
№ п/п	Наименование	Этажность	Количество домов	Количество квартир в доме	Количество квартир
1.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	46	2	96
2.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	43	3	145
3.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	11	4	44
4.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	5	5	25
5.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	6	12
6.	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2-3	2	7	14
7.	Индивидуальный жилой дом	1-3	614	1	614

»;

3.3. Наименование строки 6.2. «территории блокированной жилой застройки» таблицы «Технико-экономические показатели» изложить в новой редакции «территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;

3.4. Условное обозначение «Блокированный жилой дом» изложить в следующей редакции «малоэтажный многоквартирный жилой дом»;

3.5. В таблице «Общественно-деловые здания и сооружения» пункты 1, 2, 3, 9.1, 12 признать утратившими силу»;

3.6. В таблице «Плоскостные сооружения, коммунальные объекты» пункты 21, 23, 24, 26 признать утратившими силу»;

4. Дополнить разделом XI следующего содержания:

«XI. Обоснование очередности планируемого развития территории

Проект планировки территории предусматривает строительство следующих объектов в соответствии с положениями Генерального плана города Костромы со сроком реализации мероприятий до 2025 года:

В области социального обслуживания:

1. Строительство объекта дошкольного образования по улице Владимира Люсина.
2. Строительство здания детского дошкольного учреждения дополнительного и специального образования по улице Героев.

3. Строительство здания общеобразовательного учреждения по улице Героев.
4. Строительство объектов спортивного назначения в районе проезда Апраксинского и проезда Речного.
5. Строительство объекта культуры с библиотекой и объектом общественного питания в районе проезда Апраксинского.

В области развития улично-дорожной сети:

1. Строительство улиц в зоне жилой застройки.
2. Строительство магистральной улицы общегородского значения улицы Шарьинской. Строительство улицы Шарьинской предусматривается в несколько этапов в соответствии с проектно-сметной документацией с выделением в отдельный этап мероприятия по строительству дублера.

В области обеспечения инженерной инфраструктурой планируемой территории:

Одновременно с объектной застройкой ведётся строительство инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения объектов капитального строительства инженерными ресурсами в соответствии с техническими условиями ресурсо снабжающих организаций.

Строительство жилой застройки осуществляется правообладателями земельных участков в соответствии с исходно-разрешительной документацией.».