



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров, проездом Кирпичным

В соответствии со статьями 42, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, принимая во внимание подпункты 3, 5, 10 пункта 4 постановления Администрации Костромской области от 4 апреля 2022 года № 147-а «Об установлении случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории и проектов, предусматривающих внесение изменений в указанные документы, без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», руководствуясь частью 2 статьи 37, статьей 42, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемые изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров, проездом Кирпичным, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 2 ноября 2016 года (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 14 марта 2018 года № 436, от 9 февраля 2026 года № 129), в виде изменений в проект планировки территории.

2. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и вступает в силу после официального опубликования.

Глава города Костромы

О. В. Болоховец

ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Костромы

от _____ 2026 года № _____

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ КОЗУЕВА, ЗАДОРИНА, ЮНЫХ
ПИОНЕРОВ, ПРОЕЗДОМ КИРПИЧНЫМ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Внести следующие изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров, проездом Кирпичным, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 2 ноября 2016 года № 3019 (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 14 марта 2018 года № 436 и от 9 февраля 2026 года № 129), изложив основную часть проекта планировки территории в новой редакции:

«Основная часть проекта планировки территории Часть 1.2 - Положения в текстовой форме

Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом);
2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения;
3. Положения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
4. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
5. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
6. Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Положения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

- а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);
- б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

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

Территория в границах проекта планировки расположена в Фабричном округе города Костромы в границах улиц Козуева, Задорина, Юных пионеров, проезда Кирпичного.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы территория в границах проекта планировки расположена в следующих функциональных зонах:

- среднеэтажной жилой застройки (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- зона специализированной общественной застройки;
- зона смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы планируемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

- Ж-3 (подзона Ж-3.3) зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- Ж-6 (подзона Ж-6.5) зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.
- ИП-2 зона малоэтажной застройки до двух этажей.

Плотность и параметры застройки территории

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Значение показателя
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	7
2.	Площадь территории в границах красных линий	га	5,8
3.	Площадь территории в границах зоны планируемого размещения многоэтажной жилой застройки	м ²	8118
4.	Площадь территории в границах зоны планируемого размещения объекта бытового обслуживания, объекта индивидуального жилищного строительства	м ²	872
5.	Площадь территории в границах зоны планируемого размещения объектов среднеэтажной жилой застройки	м ²	2756
6.	Площадь зоны планируемого размещения объектов размещения гаражей для собственных нужд	м ²	558
7.	Площадь территории в границах территории общего пользования	м ²	8086
8.	Плотность застройки территории	м ² /га	0,8
9.	Расчетное количество населения в квартале	чел	1833

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы для соответствующей территориальной зоны.

Проектом планировки территории предусмотрено установление границ

следующих зон размещения объектов капитального строительства:

- зона многоэтажной жилой застройки;
- зона среднеэтажной жилой застройки;
- зона размещения объекта дошкольного, начального и среднего общего образования;
- зона размещения объекта бытового обслуживания, индивидуального жилищного строительства;
- зона размещения гаражей для собственных нужд;
- зона размещения объектов коммунального обслуживания.

Также проектом планировки территории определены границы территорий общего пользования, улично-дорожной сети по проезду Кирпичному.

Баланс территории

Таблица 2

№ п/ п	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Территория, отводимая под застройку	11746	17,0
2	Улично-дорожная сеть (проезд Кирпичный)	3797	5,4
3	Территории общего пользования, в том числе:	8086	11,6
4	Участки зеленых насаждений	5000	7,1
	Основные проезды	3500	5,0
	Тротуары вдоль улиц	1500	2,14
	Автостоянки в пределах территории общего пользования	600	0,86
5	Территория размещения объектов инженерной инфраструктуры (существующие ТП и ВНС)	400	0,6

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

Объекты жилого назначения:

Среднеэтажная жилая застройка.

Место планируемого размещения: проезд Кирпичный.

Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Жилищная обеспеченность определяется в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

Нормируемые элементы благоустройства предусматриваются в границах земельного участка многоквартирного дома.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы среднеэтажная

жилая застройка расположена в функциональной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Для индивидуального жилищного строительства.

Местоположение: улица Козуева, 98.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы среднеэтажная жилая застройка расположена в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Местоположение: улица Козуева, 80.

Предельная этажность: 8 этажей.

Многоквартирный жилой дом предусматривает размещение во встроенно-пристроенных помещениях объекты обслуживания населения.

Параметры разрешенного строительства устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы среднеэтажная жилая застройка расположена в функциональной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Объекты общественного назначения:

Объект бытового обслуживания.

Местоположение: улица Козуева, 98

Объект предусматривает возможность размещения пункта охраны общественного порядка, оказания медицинской помощи и экстренной связи.

Развитие земельного участка по улице Козуева, 98 предусматривает размещение объекта индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы среднеэтажная жилая застройка расположена в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

Получение разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в установленном порядке, предусмотренном положениями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах зоны существующей многоэтажной жилой застройки согласно чертежу границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства виды разрешенного использования проектом планировки территории не устанавливаются. Установление видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны, установленной Правилами землепользования и застройки города Костромы.

3. Положения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Подключение планируемых объектов капитального строительства предусматривается к существующим источникам инженерного обеспечения в

соответствии с полученными техническими условиями от всех инженерно-эксплуатационных организаций, на стадии рабочего проектирования объектов.

Существующие инженерные сети, попадающие в зону нового строительства, подлежат переносу. Объем переносимых сетей определяется на стадии рабочего проектирования.

Теплоснабжение – индивидуальное и от газовых котлов.

Газоснабжение – возможность подключения объектов к существующим сетям газоснабжения имеется и предусматривается к газораспределительной сети.

Водоснабжение – предусматривается от существующего водопровода диаметром 300мм, проходящего по ул. Козуева.

Хозяйственно-бытовая канализация – самотечная, предусматривается в существующий коллектор диаметром 200мм, проходящий по ул. Козуева.

Дождевая канализация - сброс очищенных ливневых стоков запроектирован в коллектор ливневой канализации диаметром 500мм, проходящий по ул. Козуева.

Электроснабжение - подключение проектируемых объектов предусматривается к существующим сетям электроснабжения в соответствии с действующими нормами и правилами, согласно технических условий.

4. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Планируемая территория ограничена:

- с юго-восточной границы- улицей местного значения проезд Кирпичный;
- с юго-западной границы – магистральной улицей районного значения улица Козуева;
- с северной границы – магистральной улицей районного значения улица Задорина;
- с восточной границы – улицей местного значения улица Юных пионеров.

Проектом планировки территории предусмотрено:

- установление красной линии по улице Задорина;
- изменений красной линии по проезду Кирпичному.

Проектом предусмотрена реконструкция проезда Кирпичного. Параметры нормируемых элементов улицы отображены на чертеже организации транспорта и сети дорог и улиц.

Проектом планировки территории не предусматривается изменение движения общественного транспорта.

На территориях общего пользования предусматриваются парковочные зоны по проезду Кирпичному и улице Задорина.

5. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектом планировки территории не предусмотрено установление границ зоны планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры. В границах планируемой территории на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040307:67 по адресу: улица Задорина, 10 расположен объект социальной

инфраструктуры детское дошкольное учреждение МБДОУ г. Костромы «Детский сад № 78».

Изменение функционального назначения данного объекта проектом планировки территории не предусмотрено.

6. Положения о характеристиках зон планируемого размещения объектов

федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Положения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы в границах проекта планировки территории объектов федерального, регионального и местного значения не предусмотрено.

Проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения не устанавливаются.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)

Таблица 2

Очередь	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Этапы	Максимальные сроки осуществления, год
1-я очередь - строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: улица Козуева, 80	Зона многоэтажной жилой застройки	Архитектурно-строительное проектирование	2017
		Строительство	2019
2-я очередь – строительство индивидуального жилого дома, объекта бытового обслуживания по адресу: улица Козуева, 98	Зона размещения объекта бытового обслуживания с пунктами охраны общественного порядка, оказания медицинской помощи и экстренной связи	Архитектурно-строительное проектирование	до 2027*
		Строительство	до 2030*
3-я очередь – реконструкция улицы местного значения проезда Кирпичного	Зона размещения линейного объекта	Архитектурно-строительное проектирование	до 2030**
		Строительство	до 2035**

* в отношении строительства объекта бытового обслуживания сроки

проведения архитектурно-строительного проектирования и строительства могут быть уточнены.

** сроки могут быть уточнены в зависимости от финансирования и реализации соответствующих программ.

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

Некапитальные строения, временные сооружения, а также элементы благоустройства, попадающие в зону застройки, подлежат демонтажу в рамках подготовительного этапа строительства.

Инженерные сети, попадающие в границы планируемой застройки, подлежат переносу или перекладке в рамках рабочего проектирования, с обязательным соблюдением установленных технических требований и обеспечением их бесперебойного функционирования на период строительства.».

Пояснительная записка к проекту постановления Администрации города Костромы «Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров, проездом Кирпичным»

1. Сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование

Принятие проекта постановления Администрации города Костромы «Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров, проездом Кирпичным», утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 2 ноября 2016 года (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 14 марта 2018 года № 436, от 9 февраля 2026 года № 129), в виде изменений в проект планировки территории (далее – Проект) обусловлено необходимостью уточнения характеристик планируемого развития территории с возможностью использования территории в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными Правилами землепользования и застройки города Костромы, изменение текстовой части проекта планировки территории в части приведения ее в соответствии с действующим законодательством.

2. Сведения о цели предлагаемого правового регулирования.

Целями принятия Проекта являются:

- уточнение характеристик планируемого развития территории;
- изменение текстовой части документации по планировке территории в части приведения ее в соответствии с действующим законодательством;
- изменение текстовой части проекта планировки территории в части приведения ее действующим Генеральному плану, Правилам землепользования и застройки, Местным нормативам градостроительного проектирования города Костромы.

3. Описание основных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, с указанием обязанностей, запретов, ограничений, которые предполагается возложить на названных субъектов, и (или) описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей, запретов, ограничений.

К основным группам субъектов инвестиционной, предпринимательской или иной экономической деятельности, чьи интересы будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, относятся физические и юридические лица, осуществляющие строительную деятельность, правообладатели объектов недвижимости .

4. Обоснование необходимости введения предлагаемого способа правового регулирования и проведения оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта в соответствии со специальным порядком без публичных консультаций

Так как проект муниципального правового акта подготовлен исключительно в целях приведения отдельных формулировок муниципальных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления инвестиционной, предпринимательской и иной экономической деятельности, в соответствие с федеральным или региональным законодательством, применяется специальный порядок оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта без публичных консультаций.

5. Сравнительный анализ возможных вариантов решения проблемы, обоснование и ожидаемый результат выбранного варианта правового регулирования.

Так как документация по планировке территории утверждена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, то внесение изменений в такую документацию осуществляется исключительно на основании утвержденного проекта изменений в документацию по планировке территории, иных способов решения проблемы не существует.

б) ожидаемый результат выбранного варианта правового регулирования.

Достигнутым результатом решения данной проблемы является подготовленный Проект, предусматривающий приведение проекта планировки территории в соответствие с действующим законодательством, использования территории согласно видам разрешенного использования и предельным параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства, установленным градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки города Костромы.

Исполняющий обязанности
начальника Управления
архитектуры и градостроительства

Е. С. Янова