



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20 октября 2020 года

№ 1971

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Коммунаров, Ткачей

В соответствии со статьями 42, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 2017 года № 887 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений Федерального значения», Порядком организации и проведения публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов города Костромы в сфере градостроительной деятельности, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 апреля 2018 года № 64, учитывая протокол публичных слушаний по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории от 12 марта 2020 года, заключение о результатах публичных слушаний, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27 ноября 2019 года № 18735-12-02, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Коммунаров, Ткачей, в виде 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».

Исполняющий обязанности главы
Администрации города Костромы



О. В. Болоховец

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Костромы
от “_20_” октября 2020 № 1971

**Изменения в документацию по планировке территории,
ограниченной улицами Козуева, Коммунаров, Ткачей**

**Проект
планировки территории**

Основная часть

Содержание

1. Текстовая часть

1.1 Пояснительная записка

1.2 Внесение изменений в текстовую часть

1.2.1 Внесение изменений в Часть 1 Глава II раздел 5 «Реконструкция жилой застройки и новое строительство».

1.2.2 Внесение изменений в Часть 1 Глава II раздел 15 «Технико-экономические показатели».

1.2.3 Дополнительный раздел 15.1 «Ведомость существующих жилых и общественных зданий» в Часть 1 Глава II .

1.2.4 Внесение изменений в Часть 1 Глава V раздел 20 «Предложения по реализации проекта планировки».

2. Графическая часть.

2.1 Чертёж планировки территории.

3. Прилагаемые документы.

1. Текстовая часть.

1.1. Пояснительная записка

Проект, предусматривающий внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Козуева, Коммунаров, Ткачей, выполнен на основании постановления Администрации города Костромы от 22 мая 2019 года № 800 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Коммунаров, Ткачей».

Изменения в проект планировки территории, ограниченной улицами Козуева, Коммунаров, Ткачей, утверждённый постановлением Администрации города Костромы от 9 апреля 2018 года № 656, вносятся с целью более оптимального использования участков планируемой застройки при проработке объектов капитального строительства в рамках рабочего проектирования с учётом современных норм жилищной обеспеченности (снятие ограничения по количеству квартир, ограничения по площади застройки - 15,71%, указанной в градостроительном плане земельного участка с кадастровым номером 44:27:040319:712).

Квартал расположен на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г. Кострома» (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений»), на территории объектов археологии в соответствии со схемой границ территорий объектов культурного наследия Правил землепользования и застройки г. Костромы.

Территория является частью объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя на территории и вблизи Запрудненской слободы и Крестовоздвиженского кладбища, XVIII-XIX вв.», принятого под государственную охрану постановлением администрации Костромской области от 9 апреля 2007 года № 66-а «Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения».

Предельные параметры застройки для каждого участка планируемой застройки устанавливаются на стадии получения градостроительного плана земельного участка Инспекцией по охране объектов культурного наследия, так как статьёй 69 Правил землепользования и застройки г. Костромы для территорий объектов археологического наследия требования к архитектурно-планировочным решениям объектов капитального строительства не установлены.

Архитектурные решения объектов планируемой застройки необходимо согласовать с Инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области.

При внесении настоящих изменений расположение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, вид планируемой застройки и этажность, очерёдность планируемого развития территории, плотность населения по кварталу, размещение детского сада на 45 мест в доме перспективной застройки на пересечении улицы Козуева и улицы Ткачей (дом 129 по улице Козуева) с размещением на дворовой территории дома игровой площадки, а также точки подключения объектов перспективной застройки к сетям инженерного обеспечения не изменяются.

Планировочное решение застройки участков территории уточняется при рабочем проектировании с соблюдением требований по нормируемым элементам дворовой территории согласно Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы.

Изменения в проект межевания не вносятся.

1.2 В текстовую часть (Том 1 Часть 1) основных положений проекта планировки территории, утверждённого постановлением Администрации города Костромы

от 9 апреля 2018 года № 656 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Коммунаров, Ткачей» вносятся следующие изменения:

1.2.1. Первое предложение раздела 5 «Реконструкция жилой застройки и новое строительство» изложить в следующей редакции:

«В глубине квартала первоочередно планируется построить 5-ти этажный многоквартирный жилой дом».

1.2.2. Таблицу 5.1 раздела 5 изложить в следующей редакции:

Таблица 5.1

Характеристика жилого фонда

№ п/п	Наименование	Общая жилая площадь м ²	Примечания
1	Сохраняемый жилой фонд	14791	II-III категории
2	Проектируемый жилой фонд	7400*	

* Показатель уточняется в рамках рабочего проектирования.

1.2.3. Раздел 15. «Технико-экономические показатели» изложить в следующей редакции:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	По проекту	Нормативное значение
1.	ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Площадь проектируемой территории всего, в красных линиях:	га	3.85	4.08	5- 60 СП 42.13330.2016
	- застройка 3-5 эт.	га	2.60	2.75	
	- застройка 6-9 эт.	га	0.36	1.33	
	- застройка 1-2 эт.	га	0.89	-	
	в том числе:				
	- объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	0,57	0.81	
	из них:				
	- площадь территории объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания	га	0.51	0.51	
	- площадь спортивной площадки на территории общего пользования **	га	-	0.12	
	- площадь территории объектов бытового обслуживания	га	0,057	0.057	
1.2.	Площадь участков для гаражей и хранения индивидуального автотранспорта **	га	0.23	0.0576	
	в том числе:				
	- под гаражами	га	0,23	0.0036	
	- под парковками на территориях общего пользования	га	-	0.054 в соответствии с утверждённым проектом	
1.3.	Площадь застройки	кв.м	7578,46 (в т.ч. 6824,46	8970,86 (в т.ч. 2146,4	

			сохраняемая)	планируемая)	
1.3.1.	Коэффициент застройки по кварталу в целом в том числе: застройка 3-5 эт. (Sзастр.5989,46м ² * по проекту) застройка 6-9 эт. (Sзастр. 2981,4м ² * по проекту)	%	20.0	21.99 21.78 22.41	30-60 п. 5.16 Местные нормативы; Приложение Б СП42,13330,2016
1.4.	Площадь всех этажей зданий по наружному контуру	кв.м	26857,67 (в т.ч.25433.67 сохраняемая)	36469,63 (в т.ч. 11035,96 планируемая)	
1.4.1.	Коэффициент плотности застройки по кварталу в целом в том числе: застройка 3-5 эт. (Собщая 18383.66 м2* по проекту) застройка 6-9 эт. (Собщая 18085.97 м2* по проекту)	Тыс. кв.м/га	7.0	8,9 6,7 13,4	8-16 п. 5.16 Местные нормативы; Приложение Б СП42,13330,2016
2.	НАСЕЛЕНИЕ				
2.1.	Общая численность	чел.	690	890	
2.2.	Плотность населения по кварталу в целом	чел. / га	179	218	до 300 п.5.1 Местные нормативы 215-260 п.2.2.20 т.7 Региональные нормативы
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
3.1.	Общий объем жилищного фонда (общая площадь квартир)	кв. м	15775	22191*	
3.2.	Существующий сохраняемый жилой фонд	кв. м	-	14791	
3.3.	Убыль жилищного фонда – всего	кв. м	-	-	
	в том числе:			-	
	- по техническому состоянию	кв. м	-	-	
	- реконструкции	кв. м	490	-	
3.4.	Новое жилищное строительство – всего	кв. м	-	7400*	
	в том числе:				
	- застройка 5 эт.	кв. м	-	2250*	
	- застройка 6 эт.	кв. м	-	5150*	
4.	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ				
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест	-	45	45
4.2.	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения	кв.м	350,0	700*	
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				

5.1.	Протяженность улично-дорожной сети – всего	м	950	950	
	в том числе:				
	- магистральные улицы	м	450	450	
	из них:				
	- общегородского значения	м	-	150	
	- районного значения	м	300	300	
	- улицы и проезды местного значения	м	850	850	
5.2.	Протяженность линий общественного транспорта	м	500	500	
	в том числе:				
	- троллейбус	м	-	-	
	- автобус	м	500	500	
6.	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ				
6.1.	Водопотребление - всего	м3/сут.	93.9	121.5	
6.2.	Водоотведение	м3/сут.	93.9	121.5	
6.3.	Электропотребление	тыс. кВт час	1022	1358	
6.4.	Расход газа	тыс. м3/год	313219	486797	
6.5.	Общее потребление тепла	Гкал/час	1.078	1.434	

* Показатели по проекту, уточняются в рамках рабочего проектирования

** На участках многоквартирных домов обеспеченность нормируемыми элементами дворовой территории (парковочные места, детские игровые площадки, площадки для занятий физической культурой, хозяйственные площадки, озеленение) соблюдается в соответствии с нормативами при рабочем проектировании.

1.2.4. Текстовую часть основных положений проекта планировки территории дополнить следующим разделом:

Раздел 15.1. Ведомость существующих жилых и общественных зданий

№ п/п	Наименование	Кол-во	Код вида разр. исп.
Жилая застройка			
1	Многоквартирные жилые дома (существующие двух и трёхэтажные жилые здания (III степени огнестойкости, класс пожарной опасности С2) со встроенными помещениями, предназначенными для использования в соответствии с градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны).	4	2.1.1
2	Многоквартирные жилые дома (существующее девятиэтажное здание (II степень огнестойкости, класс пожарной опасности С1) со встроенными помещениями, предназначенными для использования в соответствии с градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны).	1	2.6
3	Многоквартирные жилые дома (существующие трёхэтажные жилые здания (II степени огнестойкости, класс пожарной опасности С2))	2	2.1.1

4	Многokвартирные жилые дома (существующие одноэтажные и двухэтажные жилые здания (IV степени огнестойкости, класс пожарной опасности С3)).	4	2.1.1
Общественные здания			
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (существующее четырёхэтажное здание наркологической поликлиники (III степень огнестойкости, класс пожарной опасности С1)).	1	3.4.1
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (существующее трёхэтажное здание поликлиники (III степень огнестойкости, класс пожарной опасности С1)).	1	3.4.1
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (существующее одноэтажное здание флюорографии (III степень огнестойкости, класс пожарной опасности С1)).	1	3.4.1
8	Объекты бытового обслуживания (существующее одноэтажное здание прачечной (II степень огнестойкости, класс пожарной опасности С1)).	1	3.3
9	Объекты предоставления коммунальных услуг (КНС)	1	3.1.1
10	Объекты предоставления коммунальных услуг (ТП)	1	3.1.1

1.2.5. Раздел 20 «Предложения по реализации проекта планировки» изложить в новой редакции:

Раздел 20. Положения об очередности планируемого развития территории

1. Формирование земельных участков под планируемые объекты капитального строительства до 2020 года.

2. Выполнение проектной документации на строительство многоэтажного жилого дома на улице Ткачей, 6. Раздел проектной документации «Архитектурные решения» согласовать с региональным органом охраны памятников до 2021 г.

3. Строительство многоквартирного жилого дома по ул. Ткачей, 6 и инженерных сетей для подключения дома в соответствии с ТУ соответствующих служб г. Костромы и с соблюдением требований Федерального закона 73-ФЗ ст. 3645.1.

Срок окончания строительства многоквартирного жилого дома по улице Ткачей, 6 - 2022 год.

4. Проектирование и строительство жилых многоквартирных домов в зоне планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки вдоль улицы Козуева со встроенными нежилыми помещениями (в том числе детский садик на 45 мест-дом 129 по улице Козуева) и сетей для их подключения в соответствии с ТУ соответствующих служб г. Костромы с соблюдением требований Федерального закона 73-ФЗ статьи 3645.1.

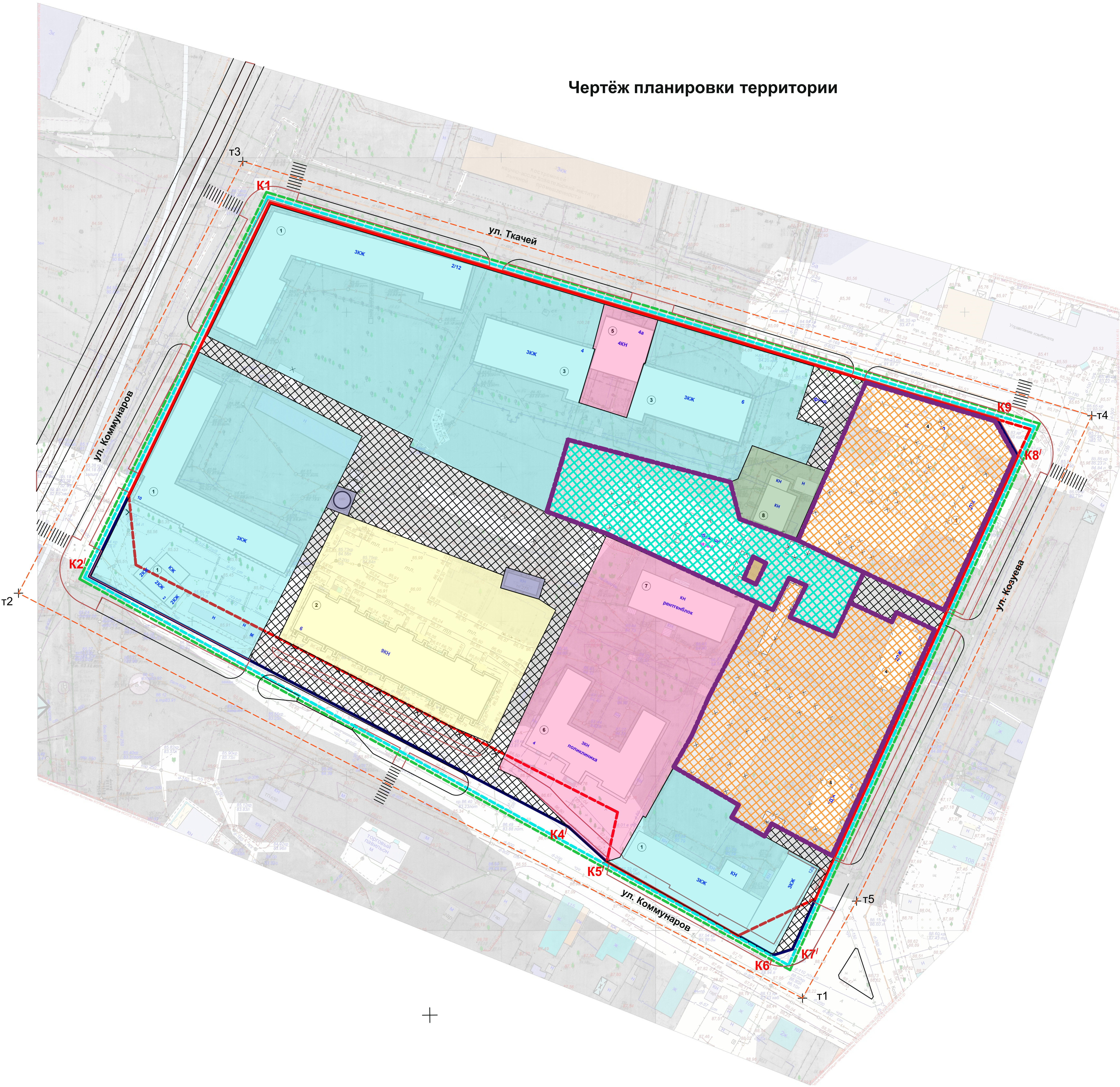
Срок окончания строительства 2025 год.

5. Строительство магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения - улицы Коммунаров - в соответствии с Генеральным планом города Костромы.

Сроки строительства -2019-2025 год.»

2. Листы ПП-1-6 графической части (Том 1 Часть 2) основных положений проекта планировки территории аннулированы, заменены листом ПП-1 «Чертеж планировки территории», выполненный в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации с изменениями, действующими на момент выхода постановления Администрации г. Костромы №800 от 22 мая 2019г о подготовке изменений в документацию по планировке территории.

Чертёж планировки территории



Условные обозначения

	Граница существующего элемента планировочной структуры
	Граница разработки проекта планировки территории
	Существующие красные линии по ГП застройки Фабричного округа
	Изменяемые красные линии
	Вновь образуемые красные линии
	Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства -жилая застройка 5 этажей
	Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - жилая застройка 6 этажей.
	Зона существующей жилой застройки -2-3 этажа.
	Зона существующей жилой застройки- 9 этажей.
	Зона существующих объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания.
	Зона существующего объекта бытового обслуживания.
	Зона существующих объектов коммунального обслуживания.
	Зона объекта хранения автотранспорта, существующий гараж.
	Территория общего пользования
	Существующие здания и сооружения в границах разработки проекта планировки, в том числе предполагаемые к сносу при перспективной застройке
	Точки поворотов красных линий

Таблица координат точек поворота красных линий		
№ точек	Координаты	
	Х	У
к.1	293092.57	1212322.09
к.2'	292972.07	1212262.58
к.4'	292889.56	1212416.82
к.5'	292878.21	1212429.06
к.6'	292847.42	1212482.59
к.7'	292849.29	1212488.86
к.8'	293008.26	1212563.33
к.9	293020.16	1212556.78
к.1	293092.57	1212322.09