



## ГЛАВА ГОРОДА КОСТРОМЫ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

8 февраля 2022 года

№ 9

### **О назначении общественных обсуждений по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной**

Рассмотрев обращение главы Администрации города Костромы от 4 февраля 2022 года № 24исх-426/22 "О назначении общественных обсуждений", в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии со статьями 5<sup>1</sup> и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Порядком организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по проектам муниципальных правовых актов города Костромы в сфере градостроительной деятельности, Правилами землепользования и застройки города Костромы, руководствуясь статьями 20, 37 и 56 Устава города Костромы,

### **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Назначить общественные обсуждения по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной, с проектом межевания в составе проекта планировки территории (приложение 1).

2. Определить организатором общественных обсуждений по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной, с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории, - Комиссию по рассмотрению документации по планировке территории города Костромы.

3. Провести сбор предложений и замечаний по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной, с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории, в срок до 28 февраля 2022 года.

4. Утвердить прилагаемые:

1) границы территории, в пределах которых проводятся общественные обсуждения по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом

до улицы Профсоюзной, с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории (приложение 2);

2) оповещение о начале общественных обсуждений (приложение 3).

5. Опубликовать 11 февраля 2022 года в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города Костромы, иной официальной информации, и разместить на официальном сайте Думы города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

1) настоящее постановление;

2) проект постановления Администрации города Костромы "Об утверждении изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной".

6. С 21 февраля 2022 года разместить на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

1) проект постановления Администрации города Костромы "Об утверждении изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной";

2) проект, предусматривающий внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной.

7. Не позднее 21 февраля 2022 года разместить и до 28 февраля 2022 года распространять оповещение о начале общественных обсуждений на информационных стендах, находящихся в муниципальной собственности.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Глава города Костромы

Ю. В. Журин

Копия верна:

Начальник общего отдела  
аппарата Думы города Костромы



С. В. Жарова

**Проект изменений в документацию по планировке территории,  
ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским,  
границей территориальной зоны размещения объектов  
здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной**

Том 1. Часть 1

Проект планировки территории

Основная часть

**Авторский коллектив ООО "М11 Проект"**

Главный инженер проекта

Вершинин М.А

Главный архитектор проекта

Вершинин М.А.

---

**Состав проектной документации**

**Том 1.** Проект планировки территории

Часть 1. Основная часть проекта планировки территории

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

**Том 2.** Проект межевания территории

## **Том 1. Проект планировки территории**

### **Часть 1. Основная часть проекта планировки территории**

#### **Содержание:**

1. Общая часть
2. Изменения, вносимые в Положения основной части проекта планировки территории

#### **1. Общая часть**

Проект изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной.

Разработан на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 15 декабря 2021 года № 2244 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной»;

- задания на разработку изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной.

Проект изменений в документацию по планировке территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
4. Решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы»;
5. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы»;
6. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

## **2. Изменения, вносимые в Положения основной части проекта планировки территории**

### **Абзац третий части 2.1. Раздела 2 изложить в новой редакции:**

«Исходные данные для проектирования:

- Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы» (в редакции решения Думы города Костромы от 31 августа 2021 года № 135);

- Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы» (в редакции постановления Администрации города Костромы от 18 ноября 2021 года № 2000).

### **Абзац четвертый части 2.1. Раздела 2 исключить.**

### **Часть 2.2. Раздела 2 изложить в новой редакции:**

«Планируемая территория располагается:

- на левом берегу реки Волги, на землях населенных пунктов города Костромы, на юго-восточной окраине городского округа город Кострома в кадастровом квартале 44:27:070401;

- 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 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»;

- территория частично расположена в границах санитарно-защитной зоны от строящегося объекта дилерского центра «Nissan» в соответствии с письмом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека № 2315-01 от 29.04.2019 (в северном, восточном, южном направлении – 50 м от границы дилерского центра, в западном направлении – 8 м от границы дилерского центра;

- часть разрабатываемой территории расположена в санитарно-защитной зоне АЗС – 50 метров;

- часть разрабатываемой территории расположена в санитарно-защитной зоне СТО – 50 метров.

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

- зона размещения объектов здравоохранения;
- многофункциональная зона;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- планируемая зона многоэтажной жилой застройки;
- зона зеленых насаждений общего пользования, которая частично входила в состав земель лесного фонда, проектируемых к переводу в земли населенных пунктов.

Согласно Акту № 9 от 30 сентября 2021 года департамента лесного хозяйства Костромской области указанная территория исключена из государственного лесного реестра. Правила землепользования и застройки города Костромы могут распространяться на эту территорию по истечении одного года после внесения участков лесного фонда в границы населенных пунктов. 30 декабря 2021 года границы населенного пункта встали на государственный кадастровый учет.

Планируемая территория сформирована и застроена следующими объектами:

- объекты здравоохранения: «Окружная больница Костромского округа № 2» - объект регионального значения;
- «Медико - санитарная часть Министерства внутренних дел Российской Федерации по Костромской области» - федеральное казённое учреждение здравоохранения;
- административное здание организации «Отдельная рота охраны и конвоирования подозреваемых и обвиняемых Управления Министерства внутренних дел России по городу Костроме» - объект федерального значения;
- объект дошкольного образования: дошкольная образовательная организация на 280 мест (муниципальная собственность) - объект местного значения;
- объект начального и среднего общего образования на 1000 мест – общеобразовательная школа № 44;
- объект индивидуальной жилой застройки - индивидуальный жилой дом;
- здание мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей с размещением магазина сопутствующих товаров;
- объект придорожного сервиса - автозаправочная станция;

- открытая автомойка;
- объекты хранения автотранспорта - металлические гаражи;
- здание дилерского центра «NISSAN» (строительство);
- линия электропередач с охранной зоной 40 м.

Проект разработан для следующих геолого-климатических условий:

II климатический район;

расчётная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - 31°C;

расчётная температура наружного воздуха наиболее холодных суток -35°C;

полная расчётная нагрузка от снегового покрова для IV района - 240 кг/м<sup>2</sup>;

нормативный скоростной напор ветра для I района -23 кгс/м.

Климат в городе Костроме умеренно континентальный, велико смягчающее влияние Атлантического океана, с коротким нежарким летом и продолжительной снежной зимой. Первые заморозки наступают примерно в начале сентября. В январе средняя температура минус 11.8°C, в июле плюс 17.8°C. Осадков выпадает около 600 мм в год. Летом выпадает самое большое количество осадков, минимальное - в весенние месяцы. Вегетативный период длится от 110 до 140 дней. Кострома относится к зоне достаточного увлажнения. Максимум приходится на июнь-август, минимум - на февраль-март. Устойчивый снежный покров ложится в середине ноября и держится до конца апреля. Среднегодовая температура - +4,2 °С, среднегодовая скорость ветра - 3,1 м/с, среднегодовая влажность воздуха - 79%. Наиболее опасными природными явлениями для Костромы являются: грозы, сильные морозы, ливни, снегопады, гололёд, сильные ветры - со скоростью 5 м/с (ураганы), а при большей скорости - смерчи до 20 м/сек. Рельеф местности в Костроме- пересечённый, улицы взбегают на холмы и спускаются к реке Волге.»

**В части 2.3.1 Раздела 2.3 внести следующие изменения:**

**- абзац второй после Таблицы 1 изложить в следующей редакции:**

«Проектом планировки территории предусмотрена застройка объектами капитального строительства, соответствующими территориальным зонам Д-1, Д-3, И, Ж-4, Ж-6 Правил землепользования и застройки города Костромы. Виды разрешённого использования для участков и объектов капитального строительства в данных зонах и предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы».

**Абзацы 3, 4, 5 после Таблицы 1 части 2.3.1 Раздела 2.3 исключить.**

**Абзацы шестой, седьмой после Таблицы 1 изложить в следующей редакции:**

«Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах территории проекта планировки планируется строительство жилой застройки с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях (вдоль шоссе Кинешемского)». Планируется размещение отдельно стоящих объектов обслуживания жилой застройки в общественно-деловой зоне, зоне размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, планируемой зоне многоэтажной жилой застройки.»

**Часть 2.3.2. Раздела 2.3 изложить в новой редакции:**

«Использование земельных участков, их застройка, а также последующая эксплуатация объектов капитального строительства на территории квартала осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования и параметрами разрешенного строительства, установленными Правилам землепользования и застройки города Костромы для соответствующей территориальной зоны.».

В абзаце четвертом части 2.3.3. Раздела 2.3 слова «планируемая общеобразовательная школа на 1000 мест» заменить словами «существующий объект начального и среднего общего образования на 1000 мест – общеобразовательная школа № 44 по улице Профсоюзной, 50а».

В абзаце шестом части 2.3.4 Раздела 2.3. слова «(утвержденные решением Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 с изменениями от 27.04.2017 № 54)» исключить.

**Абзац первый части 2.4.1. Раздела 2.4 дополнить подпунктом следующего содержания:**

«- средняя общеобразовательная школа № 44 на 1000 мест по улице Профсоюзной, 50а (муниципальная собственность) – объект местного значения.».

В абзаце третьем части 2.4.1 Раздела 2.4 слова «- общеобразовательная школа на 1000 мест внутри квартала на участке с кадастровым номером 44:27:070401:204 – объект местного значения» исключить.

**Абзац четвертый части 2.4.1. Раздела 2.4 изложить в новой редакции:**

«Планируемые объекты капитального строительства расположены в следующих функциональных зонах:

- зона размещения объектов здравоохранения;
- многофункциональная зона
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- планируемая зона многоэтажной жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы планируемые объекты капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков в этих зонах. Виды разрешённого использования для участков и объектов капитального строительства в данных зонах и предельные параметры застройки принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130.».

**Раздел 3 «Положения об очередности планируемого развития территории» изложить в новой редакции:**

«В целях комплексного развития рассматриваемой территории, обеспечения планируемой жилой застройки объектами повседневной необходимости, а также учитывая существующую застройку, в том числе дошкольное образовательное

---

учреждение и среднюю общеобразовательную школу, выделяются следующие этапы освоения:

1. Образование земельных участков под планируемые объекты капитального строительства. Срок реализации этапа - 2021 год.

2. Строительство объектов жилой застройки, в том числе со встроенными помещениями, объектов общественно-деловой зоны и объектов зоны здравоохранения. Одновременно ведётся строительство инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения объектов капитального строительства инженерными ресурсами в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций и строительство улиц местного значения, необходимых для связи объектов внутри квартала и с внешней улично-дорожной сетью. Срок реализации этапа - до 2035 года.»

**Авторский коллектив ООО "М11 Проект"**

Главный инженер проекта

Вершинин М.А

Главный архитектор проекта

Вершинин М.А.

**Состав проектной документации****Том 1.** Проект планировки территории

Часть 1. Основная часть проекта планировки территории.

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

**Том 2.** Проект межевания территории.**Состав тома 1 часть 2:****Содержание**

1. Общая часть. ....	3
2. Изменения, вносимые в текстовую часть материалов по обоснованию проекта планировки территории .....	3
3. Изменения, вносимые в графическую часть материалов по обоснованию проекта планировки территории .....	4

### **1. Общая часть.**

Проект изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной.

Разработан на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 15 декабря 2021 года № 2244 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной»;

- задания на разработку изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной.

Проект изменений в документацию по планировке территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
4. Решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы»;
5. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы»;
6. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

### **2. Изменения, вносимые в текстовую часть материалов по обоснованию проекта планировки территории**

#### **Абзац четвертый части 5.1 изложить в новой редакции:**

«Исходные данные для проектирования:

- Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы» (в редакции решения Думы города Костромы от 31 августа 2021 года № 135);

- Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы» (в редакции постановления Администрации города Костромы от 18 ноября 2021 года № 2000).

#### **Абзац десятый части 5.1 дополнить подпунктом следующего содержания:**

«- средняя общеобразовательная школа № 44 на 1000 мест по улице Профсоюзной, 50а (муниципальная собственность) – объект местного значения.».

**Подпункт третий абзаца двенадцатого части 5.1 изложить в новой редакции:**

В соответствии с Генеральным планом города Костромы расположена в следующих функциональных зонах:

- зона размещения объектов здравоохранения;
- многофункциональная зона;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- планируемая зона многоэтажной жилой застройки;
- зона зеленых насаждений общего пользования, которая частично входила в состав земель лесного фонда, проектируемых к переводу в земли населенных пунктов.

Согласно Акту № 9 от 30 сентября 2021 года департамента лесного хозяйства Костромской области указанная территория исключена из государственного лесного реестра. Правила землепользования и застройки города Костромы могут распространяться на эту территорию по истечении одного года после внесения участков лесного фонда в границы населенных пунктов. 30 декабря 2021 года границы населенного пункта встали на государственный кадастровый учет.»

**Абзац первый части 5.2 дополнить подпунктом следующего содержания:**

«- средняя общеобразовательная школа № 44 на 1000 мест по улице Профсоюзной, 50а (муниципальная собственность) – объект местного значения.»

В абзаце втором части 5.2 слова «- общеобразовательная школа на 1000 мест внутри квартала на участке с кадастровым номером 44:27:070401:204 – объект местного значения» исключить.

**Абзац третий части 5.2 изложить в новой редакции**

«Планируемые объекты капитального строительства расположены в следующих функциональных зонах:

- зона размещения объектов здравоохранения;
- многофункциональная зона
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- планируемая зона многоэтажной жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы планируемые объекты капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков в этих зонах. Виды разрешённого использования для участков и объектов капитального строительства в данных зонах и предельные параметры застройки принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130.»

**Часть 5.3 «Обоснование очерёдности планируемого развития территории.» изложить в новой редакции:**

«В целях комплексного развития рассматриваемой территории, обеспечения планируемой жилой застройки объектами повседневной необходимости, а также учитывая существующую застройку, в том числе дошкольное образовательное

учреждение и среднюю общеобразовательную школу, выделяются следующие этапы освоения:

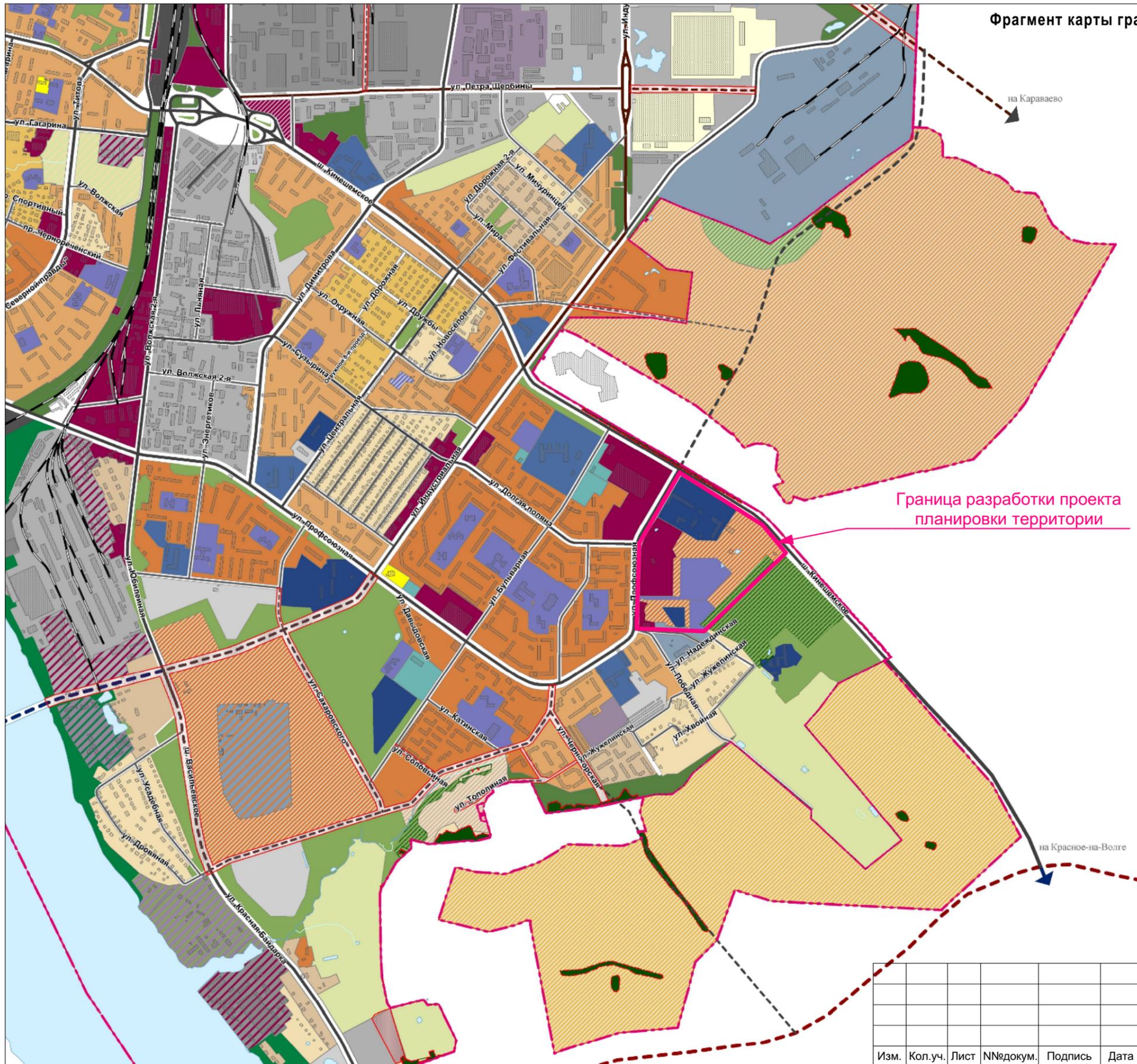
1. Образование земельных участков под планируемые объекты капитального строительства. Срок реализации этапа - 2021 год.
2. Строительство объектов жилой застройки, в том числе со встроенными помещениями, объектов общественно-деловой зоны и объектов зоны здравоохранения. Одновременно ведётся строительство инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения объектов капитального строительства инженерными ресурсами в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций и строительство улиц местного значения, необходимых для связи объектов внутри квартала и с внешней улично-дорожной сетью. Срок реализации этапа - до 2035 года.»

### **3. Изменения, вносимые в графическую часть материалов по обоснованию проекта планировки территории**

Чертеж ПП-1 «Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры» разделе 4 изложить в новой редакции.

Чертеж ПП-3 «Карта границ зон с особыми условиями использования территории с обозначением на ней территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки» в разделе 4 изложить в новой редакции.

Фрагмент карты градостроительного зонирования территории города Костромы

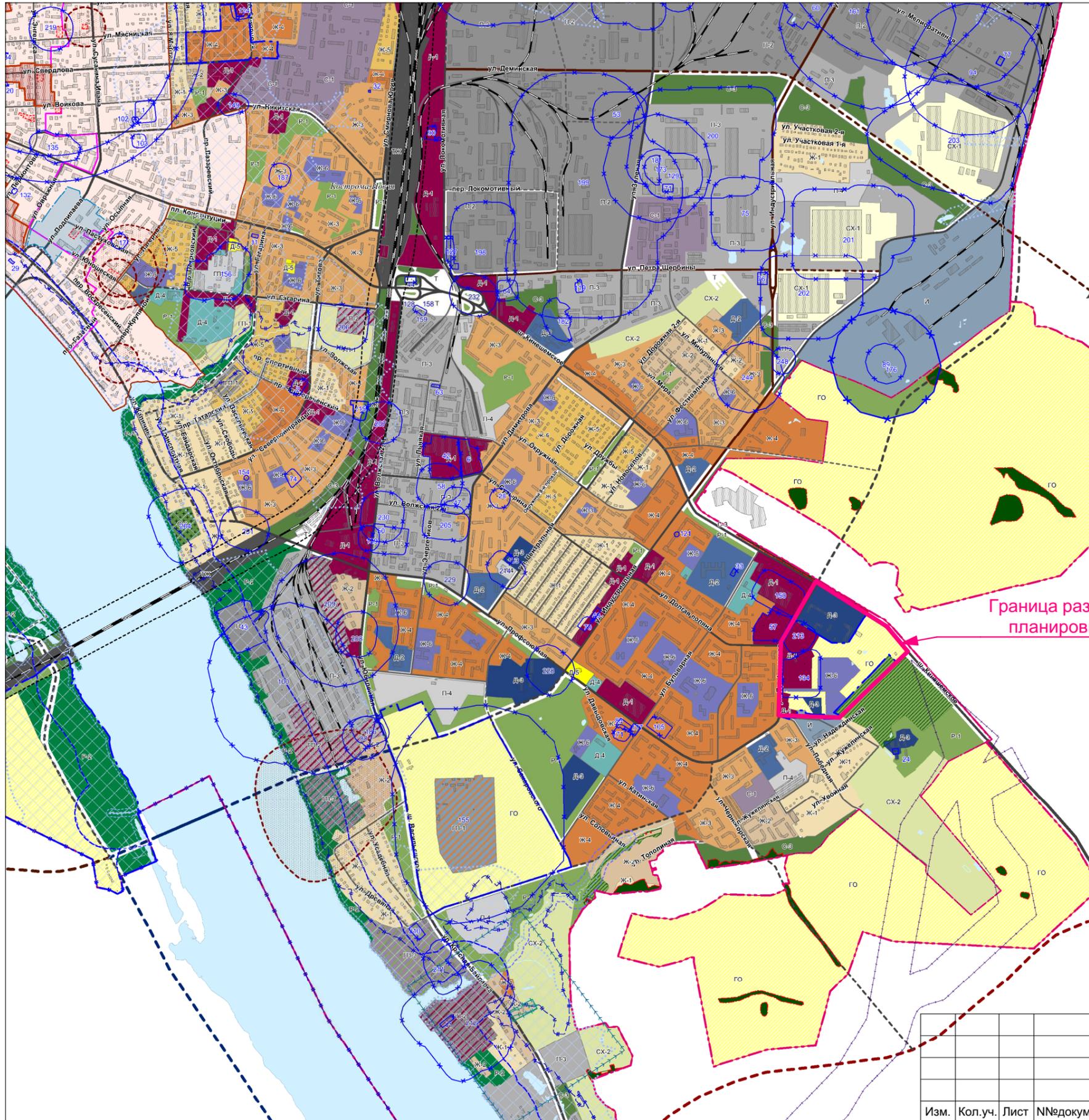


- Границы:**
- Граница городского округа город Кострома
  - Граница населенного пункта город Кострома
  - Проектная граница городского округа город Кострома
  - Проектная граница населенного пункта город Кострома
- Функциональные зоны:**
- Жилые зоны:**
- участки земель лесного фонда проектируемые к переводу в земли населенных пунктов
  - границы участков земель лесного фонда, включаемые в земли населенных пунктов
  - земли лесного фонда
  - планируемые
  - существующие
  - зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки
  - зона малоэтажной жилой застройки
  - зона среднеэтажной жилой застройки
  - зона многоэтажной жилой застройки
  - зона смешанной жилой застройки
  - зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Общественно-жилая зона:**
- Общественно-жилая зона
- Общественно-деловые зоны:**
- многофункциональная зона
  - зона специализированной общественной застройки
  - зона размещения объектов здравоохранения
  - зона размещения объектов физической культуры и массового спорта
  - зона размещения культовых зданий
- Производственные зоны:**
- промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов I класса опасности
  - промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов II, III класса опасности
  - промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов IV, V класса опасности
  - промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов V класса опасности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
- зона объектов инженерной инфраструктуры
  - зона объектов транспортной инфраструктуры
  - зона объектов железнодорожного транспорта
- Природно-рекреационные зоны:**
- зона особо охраняемых природных территорий
  - зона зеленых насаждений общего пользования
  - зона набережных
  - реки, водохранилища, озера, пруды
- Зоны сельскохозяйственного использования:**
- зона сельскохозяйственных угодий
  - зона коллективных садов
  - зона декоративного растениеводства и плодородных почв
- Зоны специального назначения:**
- спецтерритории
  - зона кладбищ
  - зеленые насаждения специального назначения
- Зоны градостроительных преобразований:**
- в индивидуальную жилую зону
  - в малоэтажную жилую зону
  - в многоэтажную жилую зону
  - в общественно-деловые зоны
  - в рекреационные зоны
  - в зоны размещения культовых зданий
- Объекты транспортной инфраструктуры:**
- железные дороги
  - автодороги федерального значения
  - автодороги регионального и межмуниципального значения
- Автодороги местного значения городского округа (улично-дорожная сеть)**
- магистральная городская дорога 2 класса
  - магистральная улица общегородского значения 3 класса
  - магистральная улица районного значения
  - улица местного значения
- Земельные участки, зарезервированные для муниципальных нужд**
- граница территории комплексного развития

Граница разработки проекта планировки территории

						- ПП						
						Изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата							
Разработал	Туна					Материалы по обоснованию проекта планировки территории						
Проверил	Вершинин											
ГАП	Вершинин					Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа города Костромы с отображением границ элементов планировочной структуры						
ГИП	Вершинин											
Н.контроль	Волков											
						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	
Стадия	Лист	Листов										
П	1											
						<b>ООО "М11 Проект"</b>						

# Карта границ зон с особыми условиями использования территории города Костромы



- Границы:**
- Граница городского округа город Кострома
  - Граница населенного пункта город Кострома
  - Проектная граница городского округа город Кострома
  - Проектная граница населенного пункта город Кострома
  - участки земель лесного фонда проектируемые к переводу в земли населенных пунктов
  - границы участков земель лесного фонда, включаемые в земли населенных пунктов
- Территориальные зоны:**
- Жилые зоны:**
- Ж-1 зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки
  - Ж-2 зона малоэтажной жилой застройки
  - Ж-3 зона среднеэтажной жилой застройки
  - Ж-4 зона многоэтажной жилой застройки
  - Ж-5 зона смешанной жилой застройки
  - Ж-6 зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Общественно-деловые зоны:**
- Д-1 многофункциональная зона
  - Д-2 зона размещения объектов среднего профессионального и высшего образования
  - Д-3 зона размещения объектов здравоохранения
  - Д-4 зона размещения объектов физической культуры и массового спорта
  - Д-5 зона размещения культурных зданий
- Производственные зоны:**
- П-1 промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов I класса опасности
  - П-2 промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов II, III класса опасности
  - П-3 промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов IV, V класса опасности
  - П-4 промышленные и коммунально-складские зоны размещения объектов V класса опасности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
- И-1 зона объектов инженерной инфраструктуры
  - Т-1 зона объектов транспортной инфраструктуры
  - Т-2 зона объектов железнодорожного транспорта
- Природо-рекреационные зоны:**
- Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
  - Р-2 зона набережных
- Зоны сельскохозяйственного использования:**
- СХ-1 зона сельскохозяйственного использования
  - СХ-2 зона коллективных садов
  - СХ-3 зона декоративного растениеводства и плодово-ягодников
- Зоны специального назначения:**
- СН-1 зона режимных объектов ограниченного доступа
  - СН-2 зона кладбищ
  - СН-3 зона зеленых насаждений специального назначения
- Зоны градостроительных преобразований:**
- З-1 зона градостроительных преобразований в жилых зонах
  - З-2 зона градостроительных преобразований в общественно-деловых зонах
  - З-3 зона градостроительных преобразований в рекреационных зонах
  - З-4 зона градостроительного освоения
- Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**
- З-5 Земли особо охраняемых природных территорий
  - З-6 Земли, покрытые поверхностными водами
  - З-7 Земли лесного фонда
- Объекты транспортной инфраструктуры:**
- железные дороги
  - автодороги федерального значения
  - автодороги регионального и межмуниципального значения
  - Автодороги местного значения городского округа
    - магистральная городская дорога 2 класса
    - магистральная улица областного значения 3 класса
    - магистральная улица районного значения
    - улица местного значения
- Границы зон с особыми условиями использования территории:**
- Воохранная зона
  - Прибрежная защитная полоса
  - Береговая полоса
  - Зоны санитарной охраны источников водоснабжения
    - I пояс
    - II пояс
    - III пояс
  - Зоны с особыми условиями использования территории инженерной и транспортной инфраструктуры:
    - санитарный разрыв от объектов железнодорожного транспорта
    - санитарный разрыв от объектов газоснабжения
  - Санитарно-защитные зоны
  - Граница катастрофического затопления
  - Зона подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2х метров
- Зоны охраны объектов культурного наследия**
- Границы зон охраны исторической части города Костромы
  - Границы территории археологического культурного слоя
  - Граница территории объекта культурного наследия регионального значения "Исторический центр г.Кострома, сер. XIX-нач. XX вв"
  - Утвержденные границы территории объекта культурного наследия
  - Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения "Воскогодские покровы, 1890-11" ул.Подольская, 27, утверждены постановлением администрации Костромской области от 12.11.2018г. №452-а (предоставлены в УИТ)
  - Зонные зоны объектов культурного наследия
  - Территория границ историко-культурной заповедной территории
  - Граница первой и второй подзоны приаэродромной территории
  - Граница седьмой подзоны приаэродромной территории
  - Зона ограничения застройки создаваемая в целях исключения влияния промышленных помех на средства РТОИ и авиационной электросвязи
- Границы зон затопления и подтопления:**
- Сильное подтопление
  - Умеренное подтопление
  - Слабое подтопление
  - 1% затопление
  - 3% затопление
  - 5% затопление
  - 10% затопление
  - 25% затопление
  - 50% затопление
  - Граница лесопаркового зеленого пояса
- Примечание:**
- \* Вся территория города Костромы попадает в границу приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокеркино), границу третьей подзоны, границу четвертой и пятой подзоны, границу шестой подзоны.

						- ПП					
						Изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной					
Изм.	Кол.уч.	Лист	NNдокум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов		
Разработал	Туна						П	3			
Проверил	Вершинин					Карта границ зон с особыми условиями использования с обозначением на ней территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки.	ООО "М11 Проект"				
ГАП	Вершинин										
ГИП	Вершинин										
Н.контроль	Волков										

**Авторский коллектив ООО "М11 Проект"**

Главный инженер проекта

Вершинин М.А

Главный архитектор проекта

Вершинин М.А.

**Состав проектной документации**

**Том 1.** Проект планировки территории

Часть 1. Основная часть проекта планировки территории.

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

**Том 2.** Проект межевания территории.

**Состав тома 2:**

**Пояснительная записка.**

1. Общая часть. ....	3
2. Изменения, вносимые в текстовую часть проекта межевания. ....	3

### **1. Общая часть.**

Проект изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной.

Разработан на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 15 декабря 2021 года № 2244 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной»;

- задания на разработку изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной.

Проект изменений в документацию по планировке территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
4. Решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы»;
5. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы»;
6. Постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

### **2. Изменения, вносимые в текстовую часть проекта межевания территории**

**В главе 1 «Общие положения, исходные данные»:**

- абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«Проект межевания территории в составе проекта планировки территории разработан в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

- подпункты 1 и 2 абзаца пятого изложить в новой редакции:

«- Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы»;

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

**В главе 2 «Анализ существующего использования территории»:**

- абзац седьмой изложить в новой редакции:

«В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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".».

- абзац восьмой изложить в новой редакции:

«В соответствии с Генеральным планом города Костромы расположена в следующих функциональных зонах:

- зона размещения объектов здравоохранения;
- многофункциональная зона;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- планируемая зона многоэтажной жилой застройки;
- зона зеленых насаждений общего пользования, которая частично входила в состав земель лесного фонда, проектируемых к переводу в земли населенных пунктов.

Согласно Акту № 9 от 30 сентября 2021 года департамента лесного хозяйства Костромской области указанная территория исключена из государственного лесного реестра. Правила землепользования и застройки города Костромы могут распространяться на эту территорию по истечении одного года после внесения участков лесного фонда в границы населенных пунктов. 30 декабря 2021 года границы населенного пункта встали на государственный кадастровый учет.».

Часть 3.2. Главы 3 изложить в новой редакции.

**«3.2 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков**

Таблица № 2

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый и /или/ условный номер земельного участка</b>	<b>Код вида (видов) разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Наименование видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Костромы</b>
1	2	3	4
1	ЗУ1	2.6	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2	ЗУ2	2.6	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
3	ЗУ3	2.6	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
4	ЗУ4	2.6	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
5	ЗУ5	2.6	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
6	ЗУ6	3.2	социальное обслуживание
7	ЗУ7	3.1	коммунальное обслуживание
8	ЗУ8	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
9	ЗУ9	3.5.1	дошкольное, начальное и среднее общее образование
10	ЗУ10	4.9.1	объекты дорожного сервиса
11	ЗУ11	3.5.1	дошкольное, начальное и среднее общее образование
12	ЗУ12	7.2	автомобильный транспорт
13	ЗУ13	7.2	автомобильный транспорт
14	ЗУ14	4.6 4.4	Общественное питание магазины
15	ЗУ15	4.9.1	объекты дорожного сервиса
16	ЗУ16	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
17	ЗУ17	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
18	ЗУ18	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
19	ЗУ19	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
20	ЗУ20	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

21	ЗУ21	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
22	ЗУ22	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
23	ЗУ23	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
24	ЗУ24	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
25	ЗУ25	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
26	ЗУ26	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
27	ЗУ27	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
28	ЗУ28	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
29	ЗУ29	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
30	ЗУ30	7.2	Автомобильный транспорт
31	ЗУ31	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
32	ЗУ32	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Присвоение адреса земельным участкам, образуемым путем разделения существующего земельного участка, осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 и Положением об особенностях присвоения, изменения и аннулирования адресов объектов недвижимого имущества на территории города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 ноября 2015 года № 248. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на существующих, изменяемых и вновь образуемых земельных участках устанавливаются в соответствии Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Градостроительные планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на государственный кадастровый учет.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Установление условно разрешенных видов использования осуществляется в порядке в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

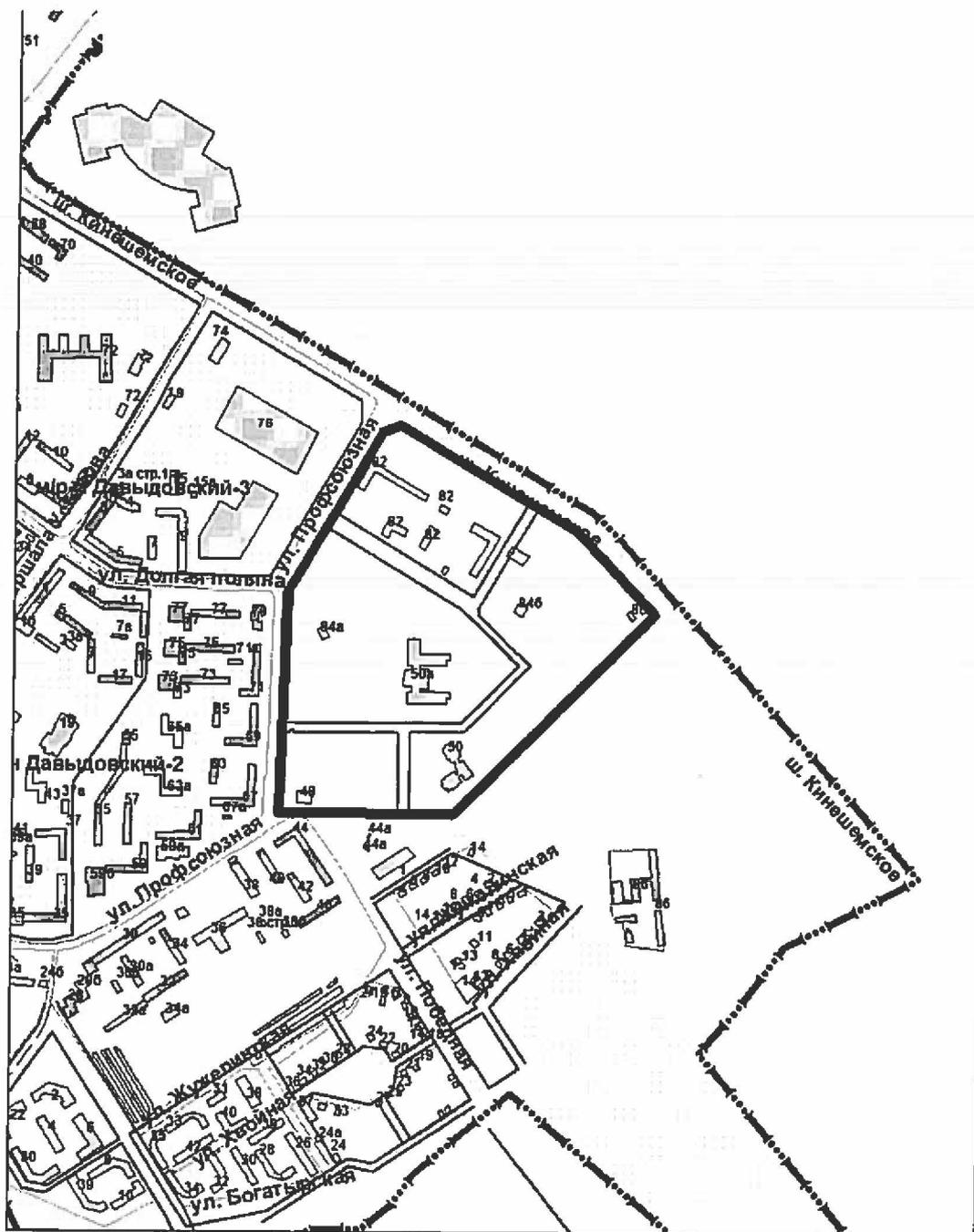
Реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции.

Площади земельных участков, определяемые при проведении кадастровых работ, могут отличаться от площади земельных участков, указанных в проекте межевания территории, не более чем на десять процентов.».

*Приложение 2*  
*к постановлению Главы города Костромы*  
*от 8 февраля 2022 года № 9*

**Границы территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной, с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории**



## ОПОВЕЩЕНИЕ О НАЧАЛЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

Глава города Костромы информирует о назначении общественных обсуждений по проекту, предусматривающему внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной, с проектом межевания в составе проекта планировки территории.

Проект, предусматривающий внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицей Профсоюзной, шоссе Кинешемским, границей территориальной зоны размещения объектов здравоохранения Д-3, проездом до улицы Профсоюзной, с проектом межевания в составе проекта планировки территории, является приложением к постановлению Главы города Костромы от 8 февраля 2022 года № 9.

Проектом изменений в проект планировки и проект межевания территории предусматривается следующее:

1. Приведение в соответствие с Генеральным планом города Костромы функциональных зон, расположенных на планируемой территории.

2. Актуализация сведений по существующему положению на планируемой территории.

3. Приведение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах установленных территориальных зон в соответствие действующим Правилам землепользования и застройки города Костромы.

4. Актуализация графической части проекта планировки территории в соответствии с действующим Генеральным планом города Костромы.

Организатор общественных обсуждений - Комиссия по рассмотрению документации по планировке территории города Костромы (адрес: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, площадь Конституции, дом 2, телефон 42 70 72, электронная почта: MukhinaKE@gradkostroma.ru).

Предложения и замечания по проекту направляются организатору общественных обсуждений в срок до 28 февраля 2022 года.

Экспозиция проекта проводится на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: [www.gradkostroma.ru](http://www.gradkostroma.ru) в разделе: "Жителям/Градостроительство/Публичные слушания/По проектам планировок и межеванию территорий", с 21 февраля 2022 г. по 28 февраля 2022 г. Консультирование проводится по телефону (4942) 42 70 72.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему (при наличии) будут размещены на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: [www.gradkostroma.ru](http://www.gradkostroma.ru) с 21 февраля 2022 г.

Участники общественных обсуждений в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места

жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Не требуется представление указанных документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта Администрации города Костромы (при условии, что эти сведения содержатся на указанном сайте).

Обработка персональных данных участников общественных с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных".

Участники общественных обсуждений, представившие указанные сведения о себе, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого проекта, с 21 по 28 февраля 2022 г.:

- 1) посредством официального сайта Администрации города Костромы;
- 2) в письменной форме или в форме электронного документа в адрес организатора общественных обсуждений;
- 3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, на официальном сайте Администрации города Костромы.