



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

4 февраля 2026 года

№ 99

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной границей города Костромы, садоводческим товариществом «Судостроитель», границами земельных участков по улице Береговой, 55

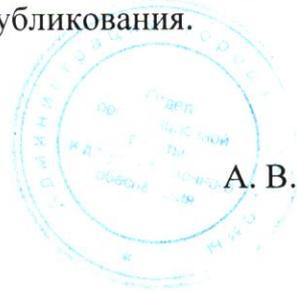
В соответствии со статьями 42, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2018 года № 212, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, руководствуясь частью 2 статьи 37, статьей 42, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения в документацию по планировке территории, ограниченной границей города Костромы, садоводческим товариществом «Судостроитель», границами земельных участков по улице Береговой, 55, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 30 октября 2017 года № 2861, в виде изменений в текстовую часть основной части проекта 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.

Временно исполняющий полномочия
Главы города Костромы



А. В. Смирнов

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Костромы
от 4 февраля 2026 года № 99

ИЗМЕНЕНИЯ

в документацию по планировке территории, ограниченной границей города Костромы, садоводческим товариществом «Судостроитель», границами земельных участков по улице Береговой, 55

Внести в текстовую часть основной части проекта планировки территории, ограниченной границей города Костромы, садоводческим товариществом «Судостроитель», границами земельных участков по улице Береговой, 55, изменение, изложив ее в новой редакции:

«Основная часть.

Глава 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

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

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

- планируемая зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- планируемая зона специализированной общественной застройки.

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

- зона градостроительных преобразований в зону малоэтажной жилой застройки ГП-2;
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования Ж-6.

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются настоящим проектом планировки территории, а также в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

| № п/п | Наименование показателя | Ед изм. | Количество |
|-------|--|---------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Площадь территории в границах проекта планировки | га | 6,5932 |
| 2 | Расчетное население всего | чел. | 778 |

| | | | |
|----|---|----------------------|--------|
| 3 | Норма обеспеченности общей площадью | м ² /чел. | 30,9 |
| 4 | Плотность населения на территории | чел./га | 118 |
| 5 | Территория малоэтажной жилой застройки | га | 4,1078 |
| 6 | Территория объектов дошкольных образовательных организаций | га | 0,4596 |
| 7 | Территория объектов коммунального обслуживания | га | 0,0562 |
| 8 | Территория объектов обслуживания жилой застройки | га | 0,0335 |
| 9 | Территории общего пользования | га | 1,9361 |
| 10 | Общая площадь квартир | м ² | 24047 |
| 11 | Количество надземных этажей планируемой жилой застройки | этаж | 3 |
| 12 | Коэффициент плотности застройки, в том числе: (Отношение площади всех этажей по внутреннему контуру наружных стен зданий и сооружений к площади земельного участка) | м ² /га | 1,2 |
| 13 | Коэффициент застройки, в том числе: (Отношение площади застройки ко всей площади участка) | тыс. кв.м\га | 0,4 |

Использование земельных участков и их застройка, а также последующая реконструкция объектов капитального строительства на территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.

В графической части документации по планировке территории приведена возможная схема размещения элементов благоустройства планируемой территории. Размещение нормируемых элементов благоустройства территории осуществляется при рабочем проектировании объектов и элементов благоустройства мест общего пользования в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

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

Проектом планировки территории объектов производственного назначения не предусмотрено.

2.1. Положения о характеристиках объектов жилого назначения

При размещении новой жилой застройки в структуре рассматриваемого микрорайона применено несколько типов многоквартирных жилых домов с индивидуальной планировкой. Основная часть жилой застройки представлена малоэтажными жилыми домами, в том числе со встроено-пристроенными нежилыми помещениями. Общее число многоквартирных жилых домов на территории микрорайона – 12.

За относительную отметку нуля принят уровень пола первого этажа.

2.2. Положения о характеристиках объектов общественно-делового назначения

Для обеспечения населения территории всеми видами учреждений культурно-бытового назначения в проекте планировки произведен расчет данных учреждений на расчетный срок.

Рассматриваемая территория представляет собой обособленный микрорайон с недостаточно развитой системой социально-бытового обслуживания, а именно отсутствуют объект детского дошкольного образования, объект начального и среднего общего образования, объекты спортивно-оздоровительного назначения.

С учетом существующих учреждений повседневного использования (магазины, аптеки, и прочее), приближенных к потребителю по радиусу их доступности (до 0,5 км), предусмотрено размещение непосредственно в жилом квартале здания (комплекса зданий) дошкольной образовательной организации на 95 мест, спортивных площадок. Кроме того, предусмотрено во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов размещение продовольственного и промтоварного магазинов с товарами повседневного спроса.

В существующем отдельно стоящем здании предполагается разместить организацию по обслуживанию жилой застройки и опорный пункт охраны порядка.

Ближайший объект начального и среднего общего образования расположен на расстоянии 2,2 км от наиболее удаленного проектируемого многоквартирного жилого дома, с учетом сложившейся градостроительной ситуации размещение школы на проектируемой территории не целесообразно и проектом планировки не предусмотрено. Проектная мощность средней общеобразовательной школы № 10 города Костромы, которая является ближайшей к планируемой территории, позволяет принять дополнительное количество обучающихся.

Расчёт учреждений обслуживания по проекту планировки территории, на расчетный срок при предполагаемой численности населения 778 человек

Таблица 2

| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя | Значение по проекту планировки территории |
|---|-----------------------------------|---|---|---|
| Здание (комплекс зданий) дошкольной образовательной организации | Расчетный показатель минимально | Число мест в расчете на 1000 человек | 64,8 | 95 |
| Продовольственный магазин во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома | допустимого уровня обеспеченности | м ² торговой площади | 100 | 100 |
| Промтоварный магазин во встроенно-пристроенных | | м ² торговой площади | 180 | 140 |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| помещения многоквартирного жилого дома | | | | |
|--|--|--|--|--|

3. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Развитие объектов транспортной инфраструктуры на планируемой территории учитывает положения Генерального плана города Костромы.

В соответствии с Картой планируемого размещения объектов местного значения городского округа город Кострома в области развития улично-дорожной сети роль магистральной улицы общегородского значения с регулируемым движением выполняет улица Береговая. От улицы Береговой связь с территорией жилого квартала осуществляется по улице местного значения Анатолия Сивцова.

Проектом планировки территории предусмотрено формирование регулярной сети внутриквартальных проездов, разделяющих территорию на жилые группы. Движение транспорта внутри квартала осуществляется по внутриквартальным проездам. При проектировании посадки домов на земельных участках, а также при проектировании благоустройства мест общего пользования параметры проездов будут уточняться.

Основной въезд в жилой квартал предусмотрен с улицы местного значения Анатолия Сивцова. В графической части приведен возможный вариант компоновки главных и второстепенных проездов. Два основных центральных проезда начинаются от въезда в квартал, имеют разделение зеленой полосой (газоном) по оси и разделяют квартал на две равные части, заканчивающиеся спортивной зоной. Ширина проезжей части главных проездов – 7,2 м. Ширина тротуаров, расположенных с обеих сторон проезжей части по 1,5 м. Ширина проезжей части второстепенных проездов составляет 6 метров. Параметры внутриквартальных проездов будут уточнены при проектировании улично-дорожной сети, расположенной на земельных участках, имеющих вид разрешенного использования «Территории общего пользования» в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

Парковки легковых автомобилей постоянного населения предусмотрены в границах образуемых земельных участков для каждого многоквартирного дома. Проектом планировки территории предусмотрены парковочные зоны на территориях общего пользования вдоль дорог. Окончательная вместимость машино-мест для каждого объекта определяется проектной документацией, но не менее нормативной обеспеченности.

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры приведены в таблице 3.

Таблица 3

| № по п\п | Наименование показателя | Ед. изм. | Состояние на расчетный срок |
|-----------------|--|-----------------|------------------------------------|
| 1 | Протяженность улично-дорожной сети всего | м | 1770 |
| 2 | Расчетное количество машиномест | м .м | 338 |

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

Подключение проектируемого квартала предусматривается к существующим и планируемым источникам инженерного обеспечения в соответствии с полученными техническими условиями от всех инженерно-эксплуатационных организаций. Точки подключения объектов, расположенных на планируемой территории к сетям инженерно-технического обеспечения, уточняются при подготовке проектной документации объектов капитального строительства в рамках заключения договоров технологического присоединения и получения технических условий. Предусмотренные в графической части проекта планировки трассы инженерных сетей требуется уточнять при разработке проектной документации.

Основные технико-экономические показатели систем инженерно-технического обеспечения приведены в таблице 4.

Таблица 4

| № | Наименование показателей | Нормативные показатели на жилые дома | Расчетные значения |
|---|--------------------------|--|-----------------------------|
| 1 | Газоснабжение | 7,6 м ³ /месяц на 1м ² | 671,5 м ³ /час |
| 2 | Водоснабжение | 213,0 л/сутки в год на 1 жителя | 171,564 м ³ /сут |
| 3 | Водоотведение | 213,0 л/сутки в год на 1 жителя | 171,564 м ³ /сут |
| 4 | Электроснабжение | 2200 кВт.ч/чел в год | 880,0 кВт |

Санитарная очистка территории представляет собой комплекс мероприятий по обращению с основными видами отходов, образующихся в процессе эксплуатации зданий и сооружений, находящихся на данной территории. К ним относятся: отходы, образующиеся при строительстве зданий и сооружений; твердые бытовые отходы; пищевые отходы.

Размещение контейнерных площадок осуществляется в установленном законом порядке в соответствии с санитарными требованиями в части их удаленности от домовладений, многоквартирных домов, детских учреждений, спортивных площадок, детских площадок и от мест отдыха населения. Мусороудаление обеспечивается путем вывоза отходов с контейнерных площадок специализированной техникой в установленном порядке.

Суточный объем накопления твердых коммунальных отходов и общая потребность контейнеров твердых бытовых отходов с учреждениями обслуживания в соответствии с таблицами № 9 и № 30 Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы.

В графической части проекта планировки указаны варианты размещения контейнерных площадок на планируемой территории. Окончательное размещение контейнерных площадок на территории микрорайона будет определяться при рабочем проектировании в соответствии с действующими нормативными требованиями. На территориях общего пользования размещения контейнерных площадок осуществляется в установленном законном порядке.

Территория планируемого квартала не оборудована стационарными сетями связи. Территория находится в зоне покрытия вышками связи основных операторов сотовой связи. Размещения антенно-мачтовых сооружений на планируемой территории не планируется. В части обеспечения объектов капитального строительства услугами связи могут быть использованы оптоволоконные сети, построенные организациями-провайдерами, заинтересованными в развитии своих сетей.

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

Генеральным планом города Костромы и проектом планировки территории предусмотрены мероприятия по строительству объекта местного значения - здания (комплекса зданий) дошкольной образовательной организации на 95 мест по улице Береговой, 55.

Проектом планировки территории определена зона планируемого размещения объекта местного значения на площади 4596 кв.м.

Расчетные показатели объекта социального назначения приведены в таблице 6.

Таблица 6

| Наименование вида объекта | Тип расчетного показателя | Наименование расчетного показателя, единица измерения | Предельное значение расчетного показателя | Значение по проекту планировки территории |
|---|---|--|--|--|
| Здание дошкольной образовательной организации | Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | Число мест в расчете на 1000 человек | 64,8 | 95 |

Предельные параметры разрешенного строительства объекта детского дошкольного образования устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы.

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 объектов федерального и регионального значения в границах проекта планировки территории не предусмотрено. Генеральным планом города Костромы предусмотрены мероприятия по строительству объекта местного значения - здания (комплекса зданий) дошкольной образовательной организации на 95 мест.

Проектом планировки территории размещение объектов федерального и регионального значения не предусмотрено.

Проектом планировки территории установлены границы зоны планируемого размещения объекта детского дошкольного образования на 95 мест. На сегодняшний день

под строительство детского сада сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок с кадастровым номером 44:27:010114:132 площадью 4 596 квадратных метров с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование».

Предельные параметры разрешенного строительства объекта дошкольного образования устанавливаются градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города Костромы.

Плотность застройки территории, необходимая для размещения выше указанного объекта, представлена в таблице 1.

7. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального, местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Правилами землепользования и застройки города Костромы установлены следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов:

- обеспеченность дошкольными образовательными организациями - 64,8 места на 1000 жителей, максимально допустимый уровень территориальной доступности (пешеходная доступность) - 800 м.

В целях обеспечения планируемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, проектом планировки территории предусмотрено строительство здания детского дошкольного образования сада на 95 мест, продовольственного магазина площадью 100 м², расположенного во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома и промтоварного магазина площадью 140 м², расположенного во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома.

В существующем отдельно стоящем здании предлагается разместить организацию по обслуживанию жилой застройки жилого квартала и опорный пункт общественного порядка. В соответствии с потребностями собственников в данном здании могут располагаться и другие организации при условии соответствия их деятельности виду разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 44:27:010114:133 - «Обслуживание жилой застройки».

Расчетные показатели территориальной доступности планируемых объектов представлены в таблице 7.

Таблица 7

| Наименование объекта | Транспортная доступность, минут | Пешеходная доступность, метров | Имеется по проекту |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------|
| Здание дошкольной образовательной организации | | 500 | + |

| | | | |
|---|-----------|-----|---|
| Продовольственный магазин во встроено-пристроенных помещениях жилого дома | 3-5 минут | 800 | + |
| Промтоварный магазин во встроено-пристроенных помещениях жилого дома | 3-5 минут | 800 | + |
| Здание по обслуживанию жилой застройки квартала с опорным пунктом общественного порядка жилой застройки | 5 минут | 800 | + |
| Объект начального и среднего общего образования | 15-50 | 500 | - |

Ближайший объект начального и среднего общего образования - средняя общеобразовательная школа №10 города Костромы - расположен на расстоянии 2,2 км от наиболее удаленного проектируемого многоквартирного жилого дома. С учетом сложившейся градостроительной ситуации размещение школы на проектируемой территории не целесообразно и проектом планировки не предусмотрено.

Учреждениями периодического, эпизодического и уникального назначения для населения планируемой территории размещаются в смежных районах города.

Предусмотрено размещение магистральных инженерных сетей и внутриквартальных проездов планируемого квартала на земельных участках с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования» и «коммунальное обслуживание».

На земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:135 установлена трансформаторная подстанция 2 КТП ТК/К 630/6/0,4, согласно Акту об осуществлении технологического присоединения №1098/2024 А-Ц от 06.06.2024 года общей мощностью 880 кВт, точка присоединения РУ-6 кВ ф.656 ПС 110/35/6кВ «Кострома-3». Подключение выполнено по III категории надежности. Проектная мощность принята исходя из расчетов и в соответствии с таблицей 8 Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

В настоящее время роль магистральной улицы общегородского значения с регулируемым движением выполняет улица Береговая, она связывает район с центром города. От улицы Береговой связь с территорией жилого квартала осуществляется по улице местного значения Анатолия Сивцова.

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.

Реализация положений проекта планировки территории предусмотрена в две очереди, содержащие следующие этапы:

Первая очередь:

- снос существующего здания производственного корпуса кирпичного завода (кадастровый номер 44:27:010114:17);

- снятие объекта с кадастрового учета.

Первая очередь выполняется до начала реализации 2 этапа второй очереди проекта планировки. Сроки демонтажа производственного корпуса – 6 месяцев, согласно разработанной проектной документации. Максимальный срок реализации данного этапа - до конца 2027 года.

Вторая очередь содержит следующие этапы:

1-й этап – разработка проектной документации на строительство объектов. Срок реализации первого этапа – до конца 2027 года.

2-й этап - подготовка территории под застройку, включающая вертикальную планировку с засыпкой существующего пруда, строительство временных подъездов и дорог, прокладка инженерных сетей. Срок реализации второго этапа – до конца 2027 года.

3-й этап – строительство дома малоэтажной жилой застройки № 12 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:131 со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового обслуживания. Срок реализации третьего этапа - до конца 2028 года.

4-й этап - строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 10 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:131 с встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового обслуживания. Срок реализации четвертого этапа - до конца 2029 года.

5-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 6 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:129. Срок реализации пятого этапа – до конца 2030 года.

6-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 8 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:151. Срок реализации шестого этапа – до конца 2031 года.

7-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 4 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:150. Срок реализации седьмого этапа – до конца 2032 года.

8-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 2 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:149. Срок реализации восьмого этапа – до конца 2033 года.

9-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 11 (согласно основному чертежу) со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового обслуживания на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:148. Срок реализации девятого этапа – до конца 2034 года.

10-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 9 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:147. Срок реализации десятого этапа – до конца 2035 года.

11-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 5 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:146. Срок реализации одиннадцатого этапа – до конца 2035 года.

12-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 7 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:145. Срок реализации двенадцатого этапа – до конца 2036 года.

13-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 3 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:139. Срок реализации тринадцатого этапа – до конца 2037 года.

14-й этап – строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома № 1 (согласно основному чертежу) на земельном участке с кадастровым номером 44:27:010114:128. Срок реализации четырнадцатого этапа – до конца 2038 года.

15-й этап – строительство объекта детского дошкольного образования – детского сада на 95 мест. Срок реализации пятнадцатого этапа – до конца 2043 года.

Во время строительства объектов на всех этапах реализации настоящего проекта планировки в соответствии с разработанной проектной документацией выполнить мероприятия по инженерной подготовке, вертикальной планировке и защите территории. В соответствии с требованиями части 4 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в качестве методов инженерной защиты территории от подтопления предусмотреть искусственное повышение поверхности территории и устройство свайных фундаментов под объектами капитального строительства. Для понижения уровня грунтовых вод, в зоне капитальной застройки, следует предусматривать устройство ливневой канализации. Мероприятия по укреплению береговой линии озера Линево выполнять после общей оценки необходимости выполнения данных мероприятий с учетом благоустройства прилегающей территории в пределах квартала застройки.

Строительство дорог и проездов, в том числе общего пользования, в районе которых расположены объекты капитального строительства каждого из указанных этапов, выполняется одновременно со строительством объектов капитального строительства до ввода в эксплуатацию таких объектов. Обустройство парковочных зон для многоквартирных жилых домов осуществляется застройщиком.

Возможна корректировка очередности этапов и сроков реализации проекта планировки территории, с учетом обоснования такой необходимости при реализации проекта планировки территории.».