



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31 августа 2026 года

№ 2075

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Губернской, Армейской, Шарьинской, проездами Нейским, Антроповским, Апраксинским

В соответствии со статьями 42, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, принимая во внимание подпункт 8 пункта 4 постановления Администрации Костромской области от 4 апреля 2022 года № 147-а «Об установлении случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории и проектов, предусматривающих внесение изменений в указанные документы, без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», руководствуясь частью 2 статьи 37, статьей 42, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемые изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Губернской, Армейской, Шарьинской, проездами Нейским, Антроповским, Апраксинским, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 16 сентября 2021 года № 1646, в виде изменений в текстовую часть 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.

Глава города Костромы



О. В. Болоховец

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Костромы
от 31 августа 2026 года № 2075

Изменения в документацию по планировке территории,
ограниченной улицами Губернской, Армейской, Шарьинской,
проездами Нейским, Антроповским, Апраксинским

Внести изменения в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Губернской, Армейской, Шарьинской, проездами Нейским, Антроповским, Апраксинским, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 16 сентября 2021 года № 1646, изложив текстовую часть основной части проекта планировки территории в новой редакции:

«Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

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

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

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

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусматриваются:

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:
 - объектов социальной инфраструктуры;
 - индивидуальной жилой застройки;
 - малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
 - блокированной жилой застройки;
 - объектов инженерной инфраструктуры;
 - объектов транспортной инфраструктуры.
2. Формирование границ земельных участков и определение видов разрешенного использования земельных участков;
3. Установление красных линий.

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы на территории в границах разработки проекта планировки территории предусмотрено развитие малоэтажной, индивидуальной жилой застройки, дорог местного значения.

Проектом планировки предусмотрено размещение следующих объектов социальной инфраструктуры:

- поликлиники на 160 посещений в смену;
- школы на 1000 мест;
- дошкольного образовательного учреждения на 250 мест;
- магазинов;
- объекта общественного питания;
- объекта спортивного назначения (закрытого типа с размещением помещения фельдшерско-акушерского пункта, поста охраны общественного порядка);
- объекта спортивного назначения (открытого типа с размещением комплексной спортивной площадки);
- объектов делового управления (с размещением пункта бытового обслуживания населения).

Планировочное решение проекта планировки территории направлено на формирование зоны малоэтажной многоквартирной, блокированной и индивидуальной жилой застройки. На рассматриваемой территории предусматривается строительство малоэтажных восьми- и четырехквартирных жилых домов, блокированных (на отдельных земельных участках) и индивидуальных жилых домов.

Размещение планируемых объектов капитального строительства жилого назначения предусмотрено по единой линии застройки на расстоянии:

- 3 метра от устанавливаемых красных линий в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:030101:695 - 44:27:030101:707, 44:27:030101:709 - 44:27:030101:717, 44:27:030101:722, 44:27:030101:723, 44:27:030101:730 - 44:27:030101:733, 44:27:030101:735 - 44:27:030101:778, 44:27:030101:780 - 44:27:030101:784, 44:27:030101:786 - 44:27:030101:806, 44:27:030101:822, 44:27:030101:837, 44:27:030101:838, 44:27:030101:863,

44:27:030101:3987, 44:27:030101:4352, 44:27:030101:4353, а также земельных участков с условными номерами :ЗУ1 – :ЗУ4;

- 5 метров от устанавливаемых красных линий в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:030101:858, 44:27:030101:883, 44:27:030101:885 - 44:27:030101:939, 44:27:030101:1174, 44:27:030101:1176 - 44:27:030101:1186, 44:27:030101:1188 - 44:27:030101:1229, 44:27:030101:1230, 44:27:030101:1354 - 44:27:030101:1358, 44:27:030101:1360, 44:27:030101:1723, 44:27:030101:1725 - 44:27:030101:1728, 44:27:030101:1731 - 44:27:030101:1744, 44:27:030101:1746, 44:27:030101:1750 - 44:27:030101:1777, 44:27:030101:1785, 44:27:030101:1787 - 44:27:030101:1800, 44:27:030101:1803 - 44:27:030101:1824, 44:27:030101:1876, 44:27:030101:1878 - 44:27:030101:1883, 44:27:030101:1885, 44:27:030101:1887 - 44:27:030101:1905, 44:27:030101:1907 - 44:27:030101:1917, 44:27:030101:2426, 44:27:030101:3012 - 44:27:030101:3051, 44:27:030101:3108 - 44:27:030101:3142, 44:27:030101:3238, 44:27:030101:3239, 44:27:030101:3284 - 44:27:030101:3359, 44:27:030101:3361, 44:27:030101:3365, 44:27:030101:3733, 44:27:030101:3735, 44:27:030101:3756, 44:27:030101:3767 - 44:27:030101:3776, 44:27:030101:3778 - 44:27:030101:3816, 44:27:030101:3820 - 44:27:030101:3824, 44:27:030101:3882 - 44:27:030101:3900, 44:27:030101:3902 - 44:27:030101:3908, 44:27:030101:3956 - 44:27:030101:3965, 44:27:030101:3967 - 44:27:030101:3986, 44:27:030101:4008 - 44:27:030101:4012, 44:27:030101:4014 - 44:27:030101:4016, 44:27:030101:4018 - 44:27:030101:4049, 44:27:030101:4067, 44:27:030101:4091 - 44:27:030101:4096, 44:27:030101:4099 - 44:27:030101:4105, 44:27:030101:4133 - 44:27:030101:4146, 44:27:030101:4330, 44:27:030101:4331, 44:27:030101:4333 - 44:27:030101:4350, 44:27:030101:4356 - 44:27:030101:4373, 44:27:030101:4392, 44:27:030101:4393, 44:27:030101:4404 - 44:27:030101:4418, 44:27:030101:4420 - 44:27:030101:4426, 44:27:030101:4645, 44:27:030101:4646, а также участков с условными номерами :ЗУ5 - :ЗУ7, :ЗУ9, :ЗУ11, :ЗУ13, :ЗУ16 - :ЗУ108, :ЗУ111 - :ЗУ128, :ЗУ130 - :ЗУ225, :ЗУ229 - :ЗУ231, :ЗУ234, :ЗУ236 - :ЗУ249, :ЗУ255 - :ЗУ260.

- 4 метра от красной линии (со стороны проезда Чухломского) вдоль земельного участка с кадастровым номером 44:27:030101:1815.

Проектная численность населения жилых зон составляет 3680 человек.

Показатели плотности застройки:

1) Индивидуальная жилая застройка:

Проектный коэффициент застройки – 0,13.

Проектный коэффициент плотности застройки – 0,12.

2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:

Проектный коэффициент застройки – 0,2.

Проектный коэффициент плотности застройки – 0,26.

Плотность жилой застройки – 0,90 тыс. м²/га.

Технико-экономические показатели

Таблица № 1

№ п/п	Наименование территории	Ед. изм.	Количество
1	Всего в границах проекта планировки	га	134,49
2	Площадь застройки жилых зданий	м ²	111155
3	Площадь застройки общественных зданий	м ²	11100
4	Площадь квартир	м ²	110857
5	Количество жителей	чел.	3680

6	Норма обеспеченности жильем		
	Индивидуальные жилые дома	м ² /чел.	30
	Малоэтажные многоквартирные жилые дома	м ² /чел.	30
7	Этажность		
	Индивидуальные жилые дома	этажей	1-2
	Малоэтажные многоквартирные жилые дома	этажей	2
	Блокированные жилые дома	этажей	1-2

Расчетные и проектные показатели площади элементов территории жилых зон проекта планировки приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

№ п/п	Наименование элемента территории жилой зоны	Расчетная площадь, м ²	Проектная площадь, м ²
1	2	3	4
1	Участки общеобразовательных школ (школа на 1000 мест)	20608	35176
2	Участки дошкольных образовательных учреждений (детский сад на 250 мест)	7728	9474
3	Участки объектов обслуживания (магазины, общественное питание, бытовое обслуживание, фельдшерско-акушерский пункт, пост охраны общественного порядка)	4416	4950
4	Участки зеленых насаждений общего пользования (скверы)	22080	27604
5	Участки объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания (поликлиника на 160 посещений/смена)	3000	5293
6	Территории плоскостных спортивных сооружений	14700	18176

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

Планируемая территория представлена следующими объектами.

Объекты жилого назначения:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- индивидуальное жилая застройка;
- блокированная жилая застройка.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для объектов жилого назначения устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы для территориальной зоны Ж-1 «зона застройки индивидуальными жилыми домами». Также учитывается линия застройки, установленная проектом планировки территории.

Объекты общественного назначения:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- магазины;
- общественное питание;
- площадки для занятия спортом;
- деловое управление;
- спорт.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для объектов общественного назначения устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы для соответствующей территориальной зоны. Также учитывается линия застройки, установленная проектом планировки территории.

Объекты инженерной инфраструктуры:

Коммунальное обслуживание.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для объектов коммунального обслуживания устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Костромы для соответствующей территориальной зоны. Также учитывается линия застройки, установленная проектом планировки территории.

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

Подключение объектов капитального строительства, размещаемых на планируемой территории, предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения. В рамках реализации требований полученных технических условий на планируемой территории предусматривается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения:

- строительство подземной системы централизованного теплоснабжения с устройством квартальных тепловых камер;
- строительство подземной системы централизованного водоснабжения с устройством квартальных колодцев;
- строительство подземной самотечной системы сетей отведения бытовых стоков с устройством квартальных колодцев;
- строительство централизованной системы электроснабжения с устройством квартальных трансформаторных подстанций;
- строительство комбинированной системы отведения ливневых стоков (со сбором поверхностных сточных вод в лотковую часть дорог и проездов, с последующим направлением посредством закрытой системы ливневой канализации на очистные сооружения). Строительство трех станций очистки поверхностных сточных вод.

Строительство всех инженерных сетей предусмотрено вдоль улиц и проездов на территории общего пользования в границах красных линий.

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

Проектом планировки территории предусмотрено формирование улично-дорожной сети, которая взаимосвязана со сложившимися пешеходными и транспортными связями, сформированными на смежных территориях.

Планируемая территория ограничена:

- с южной стороны – магистральной улицей районного значения улицей Шарьинской. Параметры улицы установлены документацией по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Автодорога общего пользования местного значения города Костромы по улице Шарьинской на участке от проезда Апраксинского до улицы Николая Колесникова», утвержденной постановлением Администрации города Костромы от 6 февраля 2025 года № 127.

- с юго-восточной стороны улицей местного значения улицей Армейской.

- с северо-восточной стороны магистральной улицей районного значения улицей Губернской.

- с северо-западной стороны улицей местного значения проездом Апраксинским.

Планировочное решение улично-дорожной сети внутри территории представлено улицами и дорогами местного значения.

Ширина дорог составляет от 15,0 до 26,0 метров в красных линиях, что позволяет разместить все необходимые инженерные коммуникации и парковки индивидуального транспорта, а также организовать отведение поверхностных стоков (дождевых, талых вод и т.д.). Автостоянки предлагается разместить у проездов, на расстоянии 15 метров от жилых домов.

Основные технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

Таблица № 3

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Современное состояние	Состояние на расчетный срок
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	1,46	21,62
2	Улицы в жилой застройке	км	1,46	19,40
3	Магистральные улицы районного значения	км	-	0,92
4	Улицы местного значения	км	-	1,30

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

Проектом планировки территории, ограниченной улицами Губернской, Армейской, Шарьинской, проездами Нейским, Антроповским, Апраксинским, предусматривается размещение поликлиники на 160 посещений/смена, школы на 1000 мест, дошкольного образовательного учреждения на 250 мест, магазинов, объекта общественного питания, объектов спортивного назначения (открытого и закрытого типа), объектов делового управления.

Объекты социальной инфраструктуры рассчитаны на обслуживание застраиваемых территорий, входящих в нормативный радиус обслуживания:

- для дошкольного образовательного учреждения – 500 м (вторая и третья очереди развития поселка Первый);
- для поликлиники – 1000 м (первая, вторая, третья, четвертая очереди развития поселка Первый);
- для школы на 1000 мест – 500 м (первая, вторая, третья, четвертая очереди развития поселка Первый);
- для магазинов – 800 м (вторая и третья очереди развития поселка Первый);
- для объекта общественного питания – 800 м (вторая и третья очереди развития поселка Первый);
- для объектов спортивного назначения – 500 м (вторая и третья очереди развития поселка Первый).

7. 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 на проектируемой территории объекты федерального, регионального, местного значения не расположены и не предусмотрены к размещению. Однако с учетом расчетных показателей обеспечения жилой застройки учреждениями обслуживания проектом планировки территории предусмотрено размещение на проектируемой территории следующих объектов местного значения:

- дошкольное образовательное учреждение на 250 мест;
- общеобразовательная школа на 1000 мест;
- поликлиника на 160 посещений/смена.
- объект спортивного назначения.

Расчетные и проектные показатели вместимости объектов приведены в таблице № 4.

Таблица № 4

№ п/п	Наименование объекта	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Расчетный показатель вместимости	Проектный показатель вместимо сти
1	Общеобразователь ные организации	Число мест в расчете на 1000 человек	453	1000
2	Дошкольные образовательные организации		239	250
3	Поликлиника*		74	160
4	Объект спортивного назначения*		269	540

* Расчетный показатель установлен региональными нормативами градостроительного проектирования Костромской области.

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).

Планируемое развитие территории предполагает следующие этапы проектирования и строительства:

- 1-й этап – разработка и реализация проекта мероприятий по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории для размещения объектов капитального строительства (строительство оснований дорог с временным дорожным покрытием - щебеночным, сетей централизованного теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, устройство временной открытой системы дренажных канав вдоль проектируемых дорог) – 3 года с момента утверждения документации по планировке территории;

- 2-й этап - проектирование и строительство малоэтажных многоквартирных, блокированных и индивидуальных жилых домов, магазинов, объектов делового управления и подключение данных объектов к квартальным сетям инженерной

коммунальной инфраструктуры – 8 лет с момента утверждения документации по планировке территории;

- 3-й этап – строительство объектов социальной инфраструктуры (поликлиники, общеобразовательной школы на 1000 мест, дошкольного образовательного учреждения на 250 мест, объектов спортивного назначения) и обеспечение данных объектов инженерной и коммунальной инфраструктурой, строительство дорог с асфальтобетонным покрытием, квартальных сетей ливневой канализации и очистных сооружений – 8 лет с момента утверждения документации по планировке территории.

Общий срок реализации проекта планировки территории – 8 лет.

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

Снос объектов капитального строительства для строительства, реконструкции планируемых объектов капитального строительства не предусмотрен.».