



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

2 июня 2025 года

№ 1075

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы на пересечении улиц Беленогова Юрия, Заволжской

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области», постановлением Администрации Костромской области от 24 мая 2021 года № 226-а «О реализации Закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области», Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, учитывая решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, оформленных в форме протоколов внеочередных общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Заволжская, дом 31 и улица Заволжская, дом 33, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы на пересечении улиц Беленогова Юрия, Заволжской.

2. Установить, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 65, пунктом 9 статьи 66, статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 4, пунктом 3 статьи 5 Закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области» комплексному развитию подлежит территория жилой застройки несмежных территории города Костромы на пересечении улиц Беленогова Юрия, Заволжской, общей площадью 1,55 га в границах, приведенных в приложении 1 к настоящему постановлению.

3. Определить:

3.1. решение о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий, указанной в пункте 1 настоящего постановления, реализуется муниципальным образованием городской округ город Кострома самостоятельно путем проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий в электронной форме;

3.2. перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы на пересечении

улиц Беленогова Юрия, Заволжской, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, согласно приложению 2 к настоящему постановлению;

3.3. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего решения о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в приложении 3 к настоящему постановлению;

3.4. предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий, указанной в пункте 1 настоящего постановления, составляет 7 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий;

3.5. в целях реализации лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий, решения о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки, указанного в пункте 1 настоящего постановления, предельный срок подготовки документации по планировке территории данным лицом составляет 6 месяцев с момента заключения договора о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки.

4. Настоящее постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, а также размещению на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и вступает в силу после официального обнародования.

Глава Администрации города Костромы

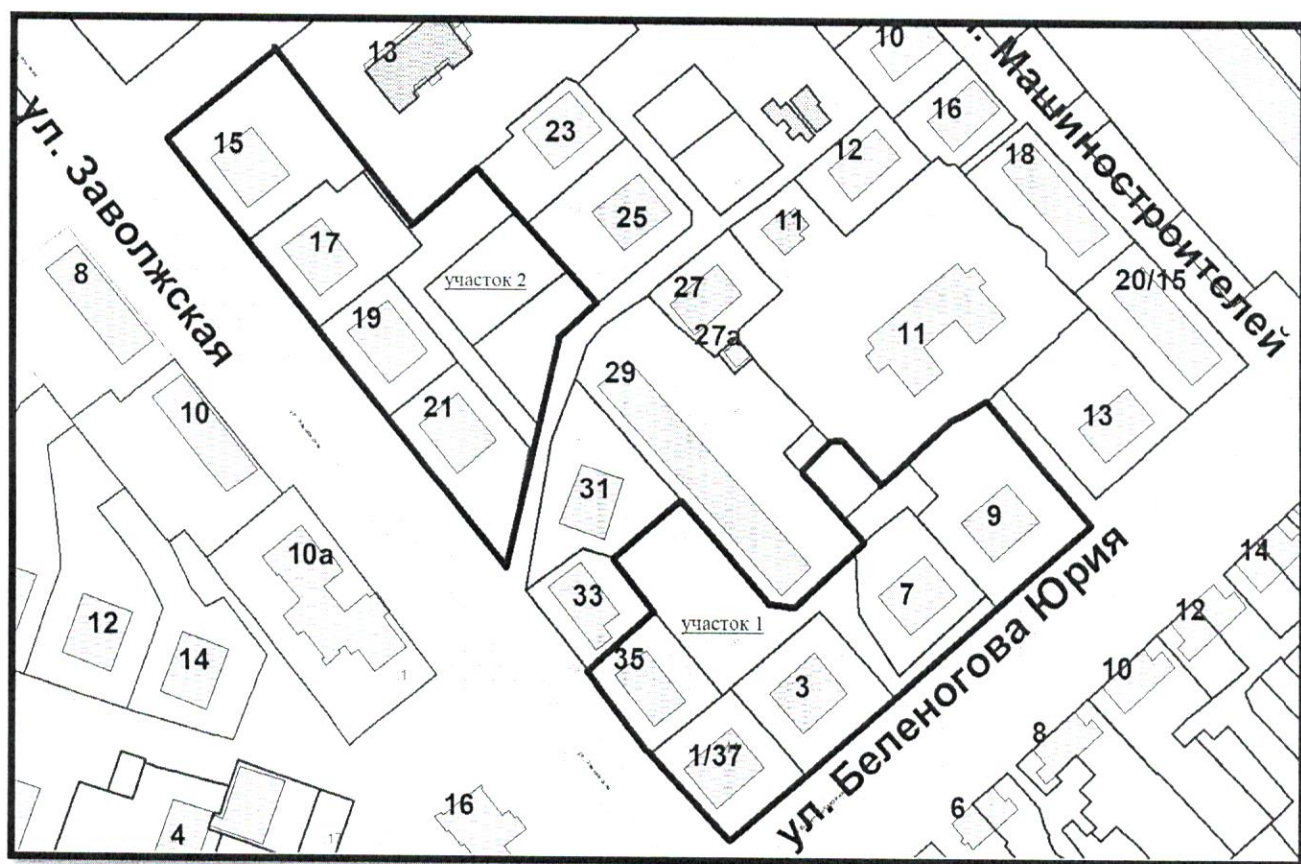


А. В. Смирнов

Приложение 1
к постановлению
Администрации города Костромы
от 2 июня 2025 года № 1075

Границы территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы на пересечении улиц Беленогова Юрия, Заволжской, подлежащих комплексному развитию

1. Графическое описание местоположения границ территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, подлежащая комплексному развитию



Общая площадь территории составляет – 1,55 га,

2. Перечень координат характерных точек границ территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, в системе координат:

Общая площадь территорий 15 560 м2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Участок 1		
1	288919,91	1211495,05
2	288936,37	1211515,27
3	288906,94	1211540,32

4	288905,45	1211544,65
5	288906,09	1211549,10
6	288914,93	1211558,49
7	288921,44	1211565,17
8	288923,87	1211568,09
9	288930,65	1211562,62
10	288944,89	1211550,07
11	288953,08	1211558,83
12	288953,13	1211562,84
13	288940,60	1211573,75
14	288944,60	1211577,78
15	288947,52	1211581,47
16	288959,03	1211594,49
17	288960,79	1211599,46
18	288964,20	1211603,61
19	288964,90	1211604,69
20	288928,16	1211635,26
21	288878,02	1211575,54
22	288857,14	1211551,17
23	288838,01	1211527,86
24	288863,61	1211505,61
25	288887,77	1211488,06
26	288903,76	1211507,55
1	288919,91	1211495,05
Участок 2		
27	289067,43	1211397,55
28	289033,67	1211424,57
29	289017,50	1211437,32
30	289033,82	1211456,77
31	289020,92	1211467,94
32	289017,27	1211471,09
33	289003,38	1211482,96
34	288993,54	1211491,36
35	288983,78	1211480,92
36	288958,64	1211473,80
37	288951,96	1211471,55
38	288917,18	1211464,49
39	288960,50	1211429,61
40	288986,17	1211409,02
41	289012,02	1211388,70
42	289042,40	1211365,85
43	289058,15	1211385,52
44	289065,24	1211394,48
27	289067,43	1211397,55

Приложение 2
к постановлению Администрации
города Костромы
от 2 июня 2025 года № 1075

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы на пересечении улиц Беленогова Юрия, Заволжской, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке	Адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества	Площадь жилых помещений, подлежащих расселению без мест общего пользования, кв. м (по ЕГРН)	Год постройк и объекта недвижи мого имуществ а	Соответствие объекта капитального строительства, критериям, установленным Законом Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО	Сведения о сносе/ реконструкции объектов капитального строительства
1	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:68	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Беленогова Юрия, дом 9	421,8	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
2	Сооружение «Сарай» с кадастровым номером 44:27:080124:921	Костромская область, город Кострома, улица Беленогова Юрия, дом 9, Хозяйственное строение	-	1976	-	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
3	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:70	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Беленогова Юрия, дом 7	дом расселен	1958	заключением межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда города Костромы от 25 апреля 2014 года № 39 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу (постановление Администрации города Костромы от 10 июня 2014 года № 1422)
4	Сооружение «Хозяйственное строение» с кадастровым номером 44:27:080124:924	Костромская область, город Кострома, улица Беленогова Юрия, в районе дома № 7, Хозяйственное строение	-	1976	-	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
5	Многоквартирный дом с	Российская Федерация, Костромская	Дом расселен	1958	постановлением Администрации	

	кадастровым номером 44:27:080124:104	область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Беленогова Юрия, дом 3			города от 6 мая 2016 года № 1126 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу
6	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:69	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Беленогова Юрия, дом 1/37	Дом расселен	1958	постановлением Администрации города Костромы от 6 мая 2016 года № 1127 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу
7	Сооружение (складское) с кадастровым номером 44:27:080124:922	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, в районе домов 31-33, Хозяйственное строение	-	1960	-	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
8	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:79	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, город Кострома, улица Заволжская, дом 35	271,2	1959	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
9	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:119	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, город Кострома, улица Заволжская, 21	415,6	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
10	Сооружение (складское) с кадастровым номером 44:27:080124:923	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, в районе домов № 19, 21, Хозяйственное строение	-	1995	-	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
11	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:77	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, город Кострома, улица Заволжская, дом 19	Дом расселен	1958	заключением межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда города Костромы от 14 марта 2014 года № 22 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	Подлежит сносу (постановление Администрации города Костромы от 25 апреля 2014 года № 1036)
12	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:76	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Заволжская, дом 17	408,9	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
13	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:080124:938	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Заволжская, дом 15	417	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории

Приложение 3
к постановлению Администрации
города Костромы
от 2 июня 2025 года № 1075

Согласно Правил землепользования и застройки города Костромы, утвержденных постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, территория жилой застройки несмежных территорий города Костромы на пересечении улиц Беленогова Юрия, Заволжской, расположена в подзоне Ж-2.1 зоны Ж-2 «зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный)» за границами территории исторического поселения федерального значения г. Кострома, в которых находятся точки основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области (зона застройки до 2-х этажей).

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах подзоны Ж-2.1, предусмотрены следующие основные виды разрешенного использования и соответствующие каждому виду предельные параметры:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажный многоквартирный дом (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) – 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей - 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	2.1.1
2.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования (детские ясли, детские сады)	минимальный размер земельного участка – 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей - 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов – 350 мест	3.5.1
		объекты капитального	минимальные размеры земельных участков при вместимости:	

		строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования (школы, лицеи, гимназии)	- до 400 мест – 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест – 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест – 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест – 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест – 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест – 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка – 6 м; предельное количество этажей - 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли - 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость – 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения (художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом	минимальный размер земельного участка – 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей - 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли - 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	
3.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка – 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей - 3 надземных этажа; предельная высота зданий – 10,5 м; максимальный процент застройки - 30	4.4

			процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь объекта – 300 кв. м	
4.	Бытовое обслуживание	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка – 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей - 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	3.3
5.	Спорт	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка – 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки: - для объектов капитального строительства – 30 процентов; - для площадок для занятия спортом – 60 процентов	5.1
6.	Общественное питание	в соответствии Классификатором	с максимальный размер земельного участка – 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 2 этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	4.6
7.	Культурное развитие	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка – 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	3.6
8.	Общественное управление	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка – 0,002 га на 1 рабочее место;	3.8

			минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	
9.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка – 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	4.1
10.	Банковская страховая деятельность	и в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка – 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	4.5
11.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка – 0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 3 надземных этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	3.4.1
12.	Коммунальное обслуживание	здания сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости	минимальный размер земельного участка – 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м; предельное количество этажей – 2 этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 100 процентов. Для линейных объектов минимальные	3.1

		(котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
		здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка – 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельная высота зданий – 11 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	
13.	Социальное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка – 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 2 этажа; предельная высота зданий до конька кровли — 12 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	3.2
14.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	12.0
13.	Улично-дорожная сеть	в соответствии с Классификатором	объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0.1

Иные параметры:

Минимальный процент площади озеленения земельного участка – 25 процентов

от общей площади земельного участка.

Процент площади участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства (здания общественно-делового назначения и коммунальные объекты) - 10 процентов от общей площади территории подзоны Ж-2.1 зоны Ж-2.

Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки – 12 м, максимальный размер интервалов в уличном фронте застройки - 50 м.

Отступ объекта капитального строительства от красных линий кварталов:

- для жилых зданий – от 0 до 6 м (по линии застройки);
- для прочих – от 0 до 25 м (в соответствии со строительными нормами и правилами).

Иные параметры, применяемые для прочих отдельно стоящих зданий и сооружений, в том числе некапитальных строений и сооружений:

- максимальный процент застройки земельного участка – 10 процентов от общей площади участка;
- максимальная высота – не устанавливается.

Предварительный расчет плотности жилой застройки, включая встроенно-пристроенные нежилые помещения, составляет – 13950 м² (данный показатель может быть уточнен после утверждения документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию).