



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, ограниченной проездами Мичуринцев, Глазковским, улицами Фестивальной, Мичуринцев, Дорожной 2-й

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, руководствуясь частью 2 статьи 37, статьей 42, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, ограниченной проездами Мичуринцев, Глазковским, улицами Фестивальной, Мичуринцев, Дорожной 2-й (далее соответственно - решение о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, территория жилой застройки несмежных территорий города Костромы).

2. Установить, что 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 территорий города Костромы, общей площадью 5,6 га в границах, приведенных в приложении 1 к настоящему постановлению.

3. Определить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

4. В целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, определить:

4.1. решение о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы реализуется муниципальным образованием городской округ город Кострома самостоятельно путем проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы в электронной форме;

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

4.3. расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, приведены в приложении 4 к настоящему постановлению;

4.4. предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы составляет 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы;

4.5. предельный срок подготовки документации по планировке территории лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, составляет 6 месяцев с момента заключения указанного договора;

4.6. объем строительства в границах территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы не менее 66 080 тыс. кв.м.

5. 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 (опубликования).

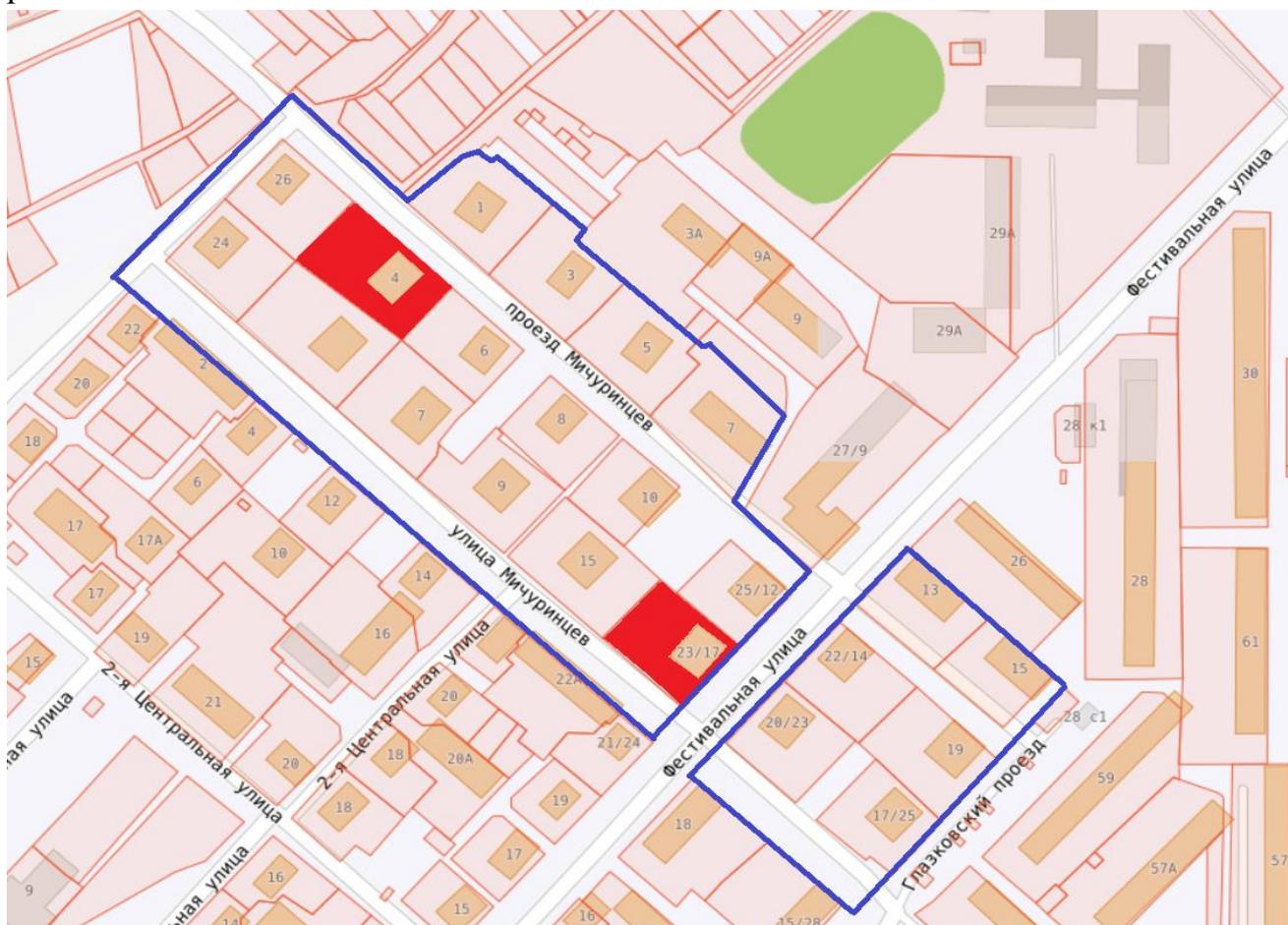
Временно исполняющий полномочия
Главы города Костромы

А. В. Смирнов

Приложение 1
к постановлению
Администрации города Костромы
от « » _____ 2026 года № _____

Границы территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, ограниченной проездами Мичуринцев, Глазковским, улицами Фестивальной, Мичуринцев, Дорожной 2-й, подлежащей комплексному развитию

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



Площадь территории составляет – 5,6 га,

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

Площадь территории 56 063 м2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Контур 1		
1	289293,01	1217768,63
2	289360,99	1217838,13
3	289372,85	1217849,28
4	289322,74	1217901,22
5	289335,91	1217915,22
6	289345,60	1217928,94
7	289346,07	1217932,45
8	289341,26	1217937,72
9	289343,99	1217940,34
10	289309,41	1217978,37
11	289305,13	1217974,93
12	289285,64	1217996,01
13	289258,41	1218027,55
14	289255,39	1218030,54
15	289256,86	1218031,97
16	289223,99	1218065,42
17	289184,96	1218042,70
18	289153,39	1218076,20
19	289141,95	1218067,50
20	289074,27	1218006,47
1	289293,01	1217768,63
Контур 2		
21	289163,17	1218120,16
22	289161,09	1218120,65
23	289103,67	1218181,25
24	289098,08	1218186,13
25	289083,39	1218172,37
26	289065,50	1218156,78
27	288993,92	1218093,85
28	289057,81	1218023,68
21	289163,17	1218120,16

Приложение 2
к постановлению Администрации
города Костромы
от « » _____ 2026 года № _____

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки несмежных территорий города Костромы, ограниченной проездами Мичуринцев, Глазковским, улицами Фестивальной, Мичуринцев, Дорожной 2-й, 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 постройки объекта недвижимого имущества	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	Многokвартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:5	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Дорожная 2-я, дом 24	349,2	1961	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
2	Многokвартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:6	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Дорожная 2-я, дом 26	347,8	1961	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
3	Многokвартирный дом с кадастровым номером 44:27:070201:68	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 1	350,7	1960	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
4	Многokвартирный дом с кадастровым номером 44:27:070201:79	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 3	348,4	1960	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
5	Многokвартирный дом с кадастровым номером 44:27:070201:63	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 5	339,7	1960	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
6	Многokвартирный дом с	Российская Федерация, Костромская	540,5	1962	отсутствует централизованная си-	Подлежит сносу при

	кадастровым номером 44:27:070201:69	область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 7			стема инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	реализации договора о комплексном развитии данной территории
7	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:14	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 4	340,1	1960	постановлением Администрации города Костромы от 8 октября 2025 года № 2296 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	Подлежит сносу
8	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070205:13	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 6	351,3	1960	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
9	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:17	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 8	352	1960	В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО многоквартирный дом расположен в границах элемента планировочной структуры, в котором расположены многоквартирные дома, отвечающие критериям, установленным частью 2 данной статьи	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
10	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:13	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 10	412,8	1959	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
11	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070201:78	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 13	461,6	1963	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
12	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070202:50	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Мичуринцев, дом 15	469	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
13	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:190	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Фестивальная, дом 25/12	418,7	1958	В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО многоквартирный дом расположен в границах элемента планировочной структуры, в котором расположены многоквартирные дома, отвечающие критериям, установленным частью 2 данной статьи	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории

14	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:22	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Фестивальная, дом 23/17	412,6	1959	постановлением Администрации города Костромы от 27 ноября 2025 года № 2676 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	Подлежит сносу
15	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070202:81	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Фестивальная, дом 22/14	415,4	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
16	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070202:82	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Фестивальная, дом 20/23	409,9	1960	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
17	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070201:65	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Мичуринцев, дом 1	346,7	1960	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
18	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:9	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Мичуринцев, дом 7	350,3	1960	В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО многоквартирный жилой дом расположен в границах элемента планировочной структуры, в котором расположены многоквартирные дома, отвечающие критериям, установленным частью 2 данной статьи	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
19	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:10	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Мичуринцев, дом 9	419,5	1959	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
20	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070204:12	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Мичуринцев, дом 15	440,7	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
21	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070202:41	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Глазковский, дом 19	414,8	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
22	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:070202:72	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома,	307,3	1958	отсутствует централизованная система инженерно – технического обеспечения - теплоснабжение	Подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии

		проезд Глазковский, дом 17/25				данной территории
--	--	-------------------------------	--	--	--	-------------------

Приложение 3
к постановлению Администрации
города Костромы
от « » _____ 2026 года № _____

Территория жилой застройки несмежных территорий города Костромы, ограниченная проездами Мичуринцев, Глазковским, улицами Фестивальной, Мичуринцев, Дорожной 2-й, подлежащая комплексному развитию, согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы, расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) Ж-2 и зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Ж-3.

Согласно Генеральному плану города Костромы несмежные территории жилой застройки города Костромы отнесены к функциональным зонам застройки индивидуальными жилыми домами, застройки малоэтажными жилыми домами, застройки среднеэтажными жилыми домами соответственно.

Указанную территорию следует развивать как территорию многоэтажной жилой застройки с предельным количеством этажей — 9. В связи с чем необходимо внести изменения в Генеральный план города Костром и в Правила землепользования и застройки города Костромы в части установления для этой территории зоны многоэтажной жилой застройки (9 этажей и более) Ж-4, в том числе подзону Ж-4.4.

Для земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующие основные виды разрешенного использования и соответствующие каждому виду предельные параметры:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка на одну квартиру - 0,003 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	
2.	Среднеэтажная жилая застройка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка на одну квартиру - 0,004 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей- 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.5
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	3.5.1

		образования (детские ясли, детские сады)	предельная высота до конька кровли, до наивысшей точки здания - 30 м; максимальный процент застройки - 30 процентов	
4.	Коммунальное обслуживание	здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (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)	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки: - 100 процентов; Для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	3.1
5.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, плотность застройки не подлежат установлению	12.0

Максимальный показатель плотности застройки, включая встроенно-пристроенные нежилые помещения, составляет - 66080 квадратных метров (данный показатель может быть уточнен после утверждения документации по планировке территории). Соотношение общей площади нежилых и жилых помещений в многоквартирных домах должно составлять не более 1/5.

Приложение 4
к постановлению Администрации
города Костромы
от « » _____ 2026 года № _____

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

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;

- обеспеченность образовательными организациями - 123 места на 1000 жителей, максимально допустимый уровень территориальной доступности (пешеходная доступность) - 500 м;

- обеспеченность амбулаторно-поликлиническими организациями - 20 посещений в смену на 1000 человек, максимально допустимый уровень территориальной доступности (пешеходная доступность) - 1000 м.

Иные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, необходимо принимать в соответствии с нормативами градостроительного проектирования города Костромы при разработке документации по планировке территории.