



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ \_\_\_\_\_

### **О внесении изменений в постановление Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19»**

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», постановлением Администрации города Костромы от 15 июля 2024 года № 1169 «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19», руководствуясь частью 2 статьи 37, статьей 42, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19» (с изменением, внесенным постановлением Администрации города Костромы от 2 ноября 2023 года № 2198) следующие изменения:

1.1. пункт 4.2 изложить в новой редакции:

«4.2. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего постановления, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, согласно приложению 3 к настоящему постановлению;»;

1.2. пункт 4.4 изложить в новой редакции:

4.4. реализация лицом, признанным победителем по результатам конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории в границах комплексного развития территории жилой застройки города Костромы

по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, утвержденной постановлением Администрации города Костромы от 15 июля 2024 года № 1169, после внесения в нее изменений, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области»»;

1.3. дополнить пунктами 4.5 - 4.6 следующего содержания:

«4.5. предельный срок подготовки изменений в документацию по планировке территории лицом, указанным в абзаце первом настоящего пункта составляет 6 месяцев с момента заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

4.6. планируемый объем строительства на территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего постановления, не менее 17 тысяч метров квадратных.»;

1.4. приложение 1 изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

1.5. приложение 2 изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему постановлению;

1.6. приложение 3 изложить в новой редакции согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования.

Исполняющий обязанности  
временно исполняющий  
полномочия Главы города Костромы

А. В. Смирнов

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту постановления Администрации города Костромы**  
**«О внесении изменений в постановление Администрации города Костромы**  
**от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии**  
**территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей,**  
**в районе домов 1 – 19»**

Проект настоящего постановления подготовлен в целях приведения постановления Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19» (далее – Решение) в соответствие с действующим законодательством в связи с организацией Управлением имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы повторного проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии данной территории по причине расторжения в одностороннем порядке с 26 июня 2025 года заключенного с ООО «СЗ «Новый» договора от 29 декабря 2023 года № 1 о комплексном развитии данной территории в соответствии с частью 13 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Так перечень объектов капитального строительства, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, изложенный в Приложении № 2 к Решению, приводится в соответствие с Законом Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области», а также в столбце 8 строк № 8, 9, 10, 11 данного перечня исключены сведения о площади жилых помещений, подлежащих расселению в отношении многоквартирных домов № 11а, № 13, № 15, № 17 по проезду Судостроителей в связи с их полным расселением и отражением в соответствующих строках данной информации.

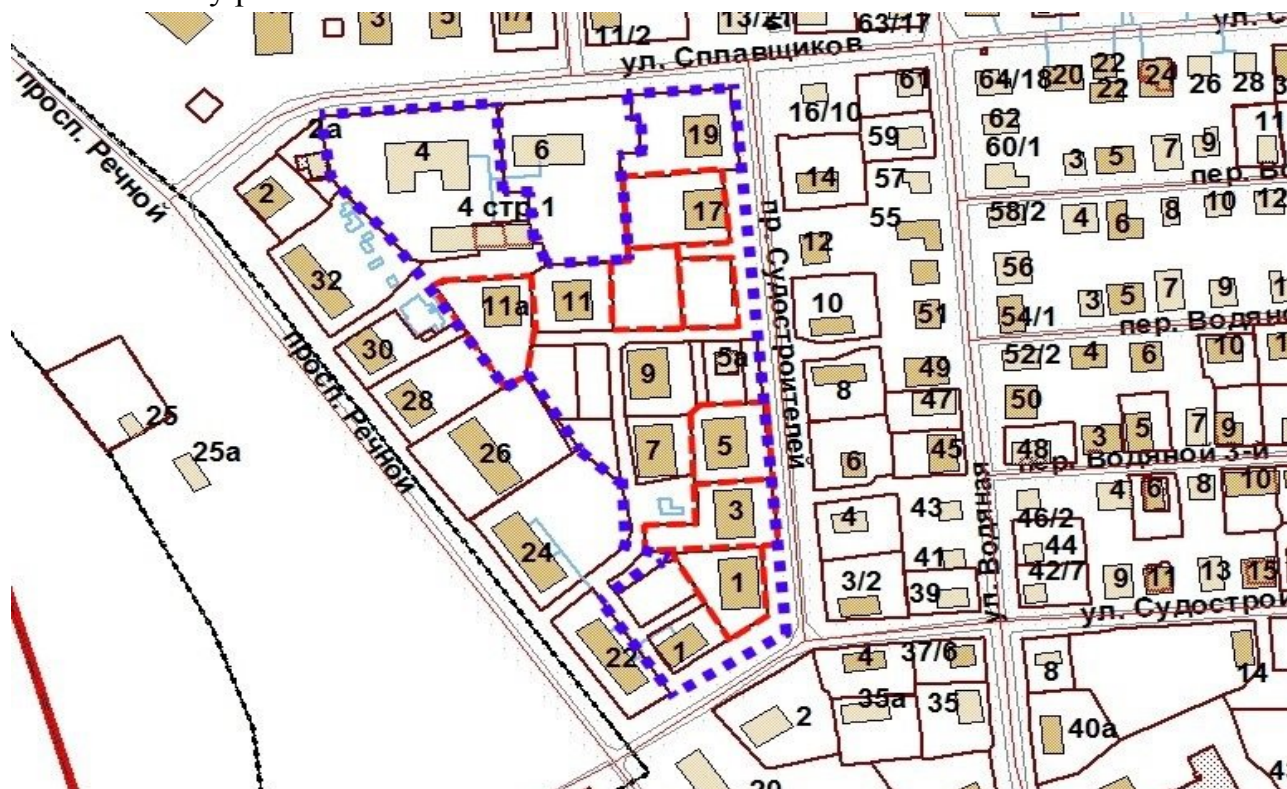
Также вид таблицы, изложенной в Приложении № 2, приведен к единообразной форме в соответствии с принятыми в настоящее время решениями о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по улицам Рабочая 8-я, Рабочая 9-я и в отношении несмежных территорий жилой застройки города Костромы на пересечении улиц Беленогова Юрия, Заволжской», утвержденными постановлениями Администрации города Костромы от 15 января 2025 года № 20 и от 2 июня 2025 года № 1075 соответственно.

Приложение № 3 к Решению в котором отражены основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства изложено в новой редакции в связи с внесением изменений в Генеральный план города Костромы решением Думы города Костромы от 25 апреля 2025 года № 72 и в Правила землепользования и застройки города Костромы постановлением Администрации города Костромы от 11 сентября 2025 года № 2115, а также расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Приложение 1  
к постановлению Администрации  
города Костромы  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года № \_\_

«Приложение 1  
к постановлению Администрации  
города Костромы  
от «3» ноября 2022 года № 2123

1. Графическое описание местоположения границ территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, подлежащей комплексному развитию:



Площадь территории составляет – 2,5 га,

2. Перечень координат характерных точек границ территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, в системе координат:

Площадь территории 24 814 м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	294663,78	1212048,40
2	294668,48	1212125,22
3	294664,15	1212122,34
4	294627,36	1212125,21
5	294626,94	1212135,01
6	294614,09	1212135,18
7	294603,01	1212136,05
8	294603,39	1212140,43

9	294593,00	1212141,91
10	294594,66	1212176,45
11	294600,52	1212176,10
12	294633,67	1212174,10
13	294645,05	1212173,41
14	294645,86	1212182,13
15	294660,32	1212181,24
16	294660,19	1212179,02
17	294672,57	1212178,38
18	294675,44	1212220,31
19	294425,13	1212241,44
20	294391,68	1212192,56
21	294434,62	1212164,70
22	294438,04	1212170,13
23	294439,72	1212172,42
24	294442,30	1212176,17
25	294446,08	1212180,88
26	294452,66	1212190,29
27	294454,24	1212195,52
28	294457,09	1212195,21
29	294458,87	1212182,47
30	294462,53	1212174,71
31	294468,24	1212176,79
32	294490,21	1212172,26
33	294503,81	1212157,38
34	294506,51	1212154,97
35	294540,81	1212133,09
36	294536,23	1212124,02
37	294567,20	1212105,17
38	294567,45	1212105,55
39	294575,01	1212100,44
40	294581,31	1212096,38
41	294581,48	1212096,27
42	294581,29	1212095,86
43	294583,40	1212094,24
44	294594,70	1212090,21
45	294596,17	1212085,26
46	294601,24	1212080,70
47	294634,62	1212051,90
48	294635,08	1212052,36
49	294655,12	1212048,57
1	294663,78	1212048,40

Приложение 2  
к постановлению Администрации города Костромы  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года № \_\_

«Приложение 2  
к постановлению Администрации города Костромы  
от «3»ноября 2025 года № 2123

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, 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	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:20	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Судостроительная, дом 1	283,4	1958	отсутствует централизованная система инженерно-технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
2	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:19	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 1	426,3	1958	постановлением Администрации города Костромы от 17 августа 2016 года № 2348 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
3	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:21	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 3	420,7	1958	постановлением Администрации города Костромы от 2 октября 2015 года № 2816 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
4	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:23	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5	408,8	1958	постановлением Администрации города Костромы от 25 февраля 2021 года № 223 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории

5	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:27	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 7	416,9	1958	отсутствует централизованная система инженерно-технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
6	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:24	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 9	418,6	1958	отсутствует централизованная система инженерно-технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
7	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:28	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 11	425,6	1958	отсутствует централизованная система инженерно-технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
8	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:29	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 11а	дом расселен	1958	заключением межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда города Костромы от 13 марта 2015 года № 15 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу (постановление Администрации города Костромы от 17 сентября 2025 года № 2155)
9	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:31	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 17	дом расселен	1958	заключением межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда города Костромы от 23 января 2015 года № 2 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	подлежит сносу (постановление Администрации города Костромы от 17 сентября 2025 года № 2156)
10	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020331:13	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 19	275,8	1958	отсутствует централизованная система инженерно-технического обеспечения - теплоснабжение	подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
11	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:178	Костромская область, город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4	-	-	-	не подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
12	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:179	Костромская область, город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4	-	-	-	не подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
13	Здание жилое с кадастровым номером 44:27:020332:233	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5а	-	2016	-	не подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории
14	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:348	Костромская область, город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4	-	1959	-	не подлежит сносу при реализации договора о комплексном развитии данной территории

».

Приложение 3  
к постановлению Администрации  
города Костромы  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года № \_\_

«Приложение 3  
к постановлению Администрации  
города Костромы  
от «3» ноября 2022 года № 2123

Территория жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, предназначенная для комплексного развития, согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы, расположена в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Ж-3.

В соответствии с документацией по планировке территории в границах комплексного развития территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, утвержденной постановлением Администрации города Костромы от 15 июля 2024 года № 1169 (далее — документация по планировке), предусмотрено к образованию 8 земельных участков, из них 5 земельных участков для строительства многоквартирных домов и 3 земельных участка для организации территории общего пользования.

Виды разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства для образуемых земельных участков и земельных участков, поставленных на кадастровый учет и не предусмотренных к изменению документацией по планировке территории, представлены в таблице:

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка или кадастровый номер земельного участка согласно документации по планировке	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида
1.	ЗУ 1, ЗУ 2, ЗУ 3, ЗУ 4, ЗУ 5, 44:27:020332:353	Среднеэтажная жилая застройка	в соответствии с Классификатором	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; предельное количество этажей – 5 этажей максимальный показатель плотности застройки в границах территории - 8,3 тыс. м <sup>2</sup> / 1 га.	2.5
2.	44:27:020332:3	Дошкольное, начальное и среднее общее	объекты капитального строительства	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3.5.1

		образование	, предназначен ные для дошкольного образования (детские ясли, детские сады)	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; максимальный показатель плотности застройки в границах территории — 8,3 тыс. м2/ 1 га.	
3.	44:27:020332:232	Коммунальное обслуживание	здания и сооружения, обеспечиваю щие поставку воды, тепла, электричества , газа, отвод канализацион ных стоков, очистку и уборку объектов недвижимост и (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропереда ч, трансформато рные 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
4.	ЗУ 6, ЗУ 7, ЗУ 8	Земельные участки (территории)	в соответствии с	минимальные и максимальные размеры земельных участков,	12.0

		общего пользования	Классификатор	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, плотность застройки не подлежат установлению	
--	--	--------------------	---------------	--	--

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.