

Индивидуальный предприниматель
Осипенко Роман Львович

Свидетельство СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров»
№1618.01-110109552094-КИ-005 от 30.09.2016

Проект планировки территории

под малоэтажное строительство на территории
с. Вильгорт муниципального района «Сыктывдинский»
ПОСЁЛОК СЕГИРИ

Индивидуальный предприниматель



Р. Л. Осипенко

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Власов Дмитрий Михайлович
Договор №49 от 12.07.2021 г.

Сыктывкар
2021

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть
Раздел 2	Основная часть проекта планировки территории. Пояснительная записка
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
ПРИЛОЖЕНИЯ	

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
Раздел 1	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка
Раздел 2	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
ПРИЛОЖЕНИЯ	

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата							
						Проект планировки территории			

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документа	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект планировки территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. «Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть»		
Лист 1	Чертеж планировки территории, Масштаб 1:2000	6
Лист 2	Чертеж красных линий, Масштаб 1:2000	7
Раздел 2. «Основная часть проекта планировки территории. Пояснительная записка»		
1	Введение	9
2	Цели и задачи	10
3	Общие сведения о территории	10
4	Анализ современного состояния территории	11
5	Планируемое развитие территории	11
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»		
Лист 1	Схема расположения территории, Масштаб 1:10000	15
Лист 2	Схема организации улично-дорожной сети, Масштаб 1:2000	16
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, Масштаб 1:2000	17
Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»		
1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	19
2	Обоснование соответствия планируемых параметров объектов нормативам градостроительного проектирования и правилам землепользования и застройки	19
3	Планировочные решения застройки территории	23
4	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций	25
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	26

Взам. инв. №			застройки					
		3	Планировочные решения застройки территории					23
		4	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций					25
		5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды					26

Подп. и дата								Проект планировки территории		
		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
		Исполнитель	Осипенко			19.08.21	Содержание	Стадия	Лист	Листов
					П	3				
					ИП Осипенко Р.Л.					

№ п/п	Наименование документа	Стр.
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми от 30 июля 2021 года №7/942 «О разрешении на разработку проекта межевания и проекта планировки территории»	
2	Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 04 февраля 2011 г. №11-11-39	
3	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности от 30 сентября 2016 г. №1618.01-110109552094-КИ-005	

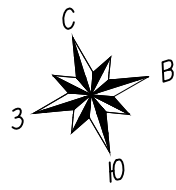
Инф. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание		Лист
								4

РАЗДЕЛ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Взам. инв. №											
Подп. и дата											
Инв. № подл.								Основная часть			
		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
		Исполнитель	Осипенко			19.08.21	Графическая часть		Стадия	Лист	Листов
									П	5	
									ИП Осипенко Р.Л.		



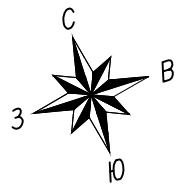
Условные обозначения:

- Граница элемента планировочной структуры
 - Земельные участки для индивидуального жилищного строительства
 - Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - Место предполагаемого размещения индивидуального жилого дома
 - Ограждение земельного участка
 - Планируемые автомобильные дороги без покрытия (грунтовые) с размещением площадок для разворота пожарной техники
 - Территория сохранения природного ландшафта
 - МК ■ — Места планируемого размещения контейнерных площадок для сбора ТБО
- Существующие инженерные сети:
- ЛЭП высокого напряжения (10кВ)
 - ЛЭП высокого напряжения (110кВ)
- Планируемые инженерные сети:
- Водопровод с размещением пожарных гидрантов
 - ЛЭП низкого напряжения (0,4кВ)

Инв. N° подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N°

Система координат: СК-63 D5 усеченная
Система высот: Балтийская 1977г.

Договор N49 от 12.07.2021г.					
Изм.	Код уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Исполнитель	Осипенко Р.Л.				19.08.21
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Основная часть				П	1
Чертеж планировки территории				ИП Осипенко Р.Л.	
Масштаб 1:2000				2	



Условные обозначения:

- Граница элемента планировочной структуры
- Красные линии
- 1 — Характерная точка красной линии
- Вновь образованная часть границы земельного участка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Граница существующего земельного участка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- : 9191 — Кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
- : 9189 — Кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
- : 301 — обозначение образуемых земельных участков
- 11: 04: 0401001 — номер кадастрового квартала

- Земельные участки для индивидуального жилищного строительства
- Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Место предполагаемого размещения индивидуального жилого дома
- Планируемые автомобильные дороги без покрытия (грунтовые) с размещением площадок для разворота пожарной техники
- Территория сохранения природного ландшафта
- МК ■ — Места планируемого размещения контейнерных площадок для сбора ТБО

Существующие инженерные сети:

- ЛЭП высокого напряжения (10кВ)
- ЛЭП высокого напряжения (110кВ)

Планируемые инженерные сети:

- Водопровод с размещением пожарных гидрантов
- ЛЭП низкого напряжения (0,4кВ)

Система координат: СК-63 D5 усеченная
Система высот: Балтийская 1977г.

Договор N49 от 12.07.2021г.

Проект планировки территории под малоэтажное строительство на территории с. Вильгорт муниципального района «Сыктывдинский»

Проект планировки территории
Основная часть

Чертеж красных линий
Масштаб 1:2000

ИП Осипенко Р.Л.

РАЗДЕЛ 2

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Инв. № подл.	Взам. инв. №		Подп. и дата							
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть			
	Исполнитель	Осипенко				19.08.21	Положение о размещении линейных объектов	Стадия	Лист	Листов
								П	8	
								ИП Осипенко Р.Л.		

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории разработан индивидуальным предпринимателем Осипенко Романом Львовичем на основании:

- 1) Договора №49 от 12.07.2021 г., заключенного с индивидуальным предпринимателем Власовым Дмитрием Михайловичем;
- 2) Постановления администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми от 30 июля 2021 года №7/942 «О разрешении на разработку проекта межевания и проекта планировки территории».

Подготовка проекта планировки территории осуществлялась с учетом результатов топографической съемки, выполненной индивидуальным предпринимателем Осипенко Романом Львовичем в 2020 г.

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 N 4690-88);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные Постановлением Правительства Республики Коми от 18 марта 2016 г. №133 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми» (с изменениями и дополнениями от 10 февраля 2017 г.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74;
- Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Вьльгорт» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

Взам. инв. №		Подп. И дата		Инв. № подл.		Основная часть					Лист
											9
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элемента планировочной структуры, установления границ земельных участков, определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений.

На проектируемой территории планируется застройка объектами индивидуального жилищного строительства, объектами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

Задачи при разработке проекта планировки:

- обеспечение устойчивого развития территории квартала путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории;
- выделение внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;
- мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

В административном отношении проектируемая территория расположена в северо-западной части села Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми.

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки проектируемая территория расположена на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-4.

Территориальная зона Ж-4 (зона перспективного развития жилых зон) предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 11:04:0401001.

Общая площадь проектируемой территории составляет 285539 кв. м.

Взам. инв. №										Лист
Подп. и дата										10
Инв. № подл.										
		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть		

4. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория не застроена и не заселена.

С юга и востока к проектируемой территории прилегает квартал жилой застройки, представленный индивидуальными жилыми домами. С юго-востока прилегающая территория представлена многоквартирными 3-х этажными жилыми домами. Также на данной территории ведётся строительство детского сада и общеобразовательной школы.

Организации и предприятия системы обслуживания для обеспечения жителей:

- услугами повседневного уровня обслуживания расположены в пределах 30 минут пешеходной доступности;
- поликлиниками, фельдшерско-акушерскими пунктами – в пределах 30 минут транспортной доступности.

На территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, проходят инженерные сети: воздушная высоковольтная линия электропередач номинальным напряжением 110кВ; три воздушные линии электропередач среднего напряжения номинальным напряжением 10кВ.

С юга на север от улицы Спортивная примыкающего жилого массива через весь проектируемый квартал проходит автомобильная дорога без покрытия.

Рельеф местности на территории проектирования равнинный, пологий, с перепадом абсолютных высотных отметок от 115 метров на юге до 146 метров на севере (система высот: Балтийская 1977 г.).

Проектируемую территорию с юга и юго-запада огибает ручей, вдоль которого расположен лесной массив, выполняющий функцию по естественному укреплению склона от сползания почвы (в графической части проекта планировки – территория сохранения природного ландшафта).

5. ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

На проектируемой территории планируется строительство 166 индивидуальных жилых домов для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей.

Ориентировочное число жителей проектируемого квартала составит 572 человека.

Улицы и проезды планируются без покрытия проезжей части. В дальнейшем, согласно Постановлению Правительства РФ от 03.12.2014 №1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

Инв. № подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №							Основная часть	Лист
										11
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

без предоставления земельных участков и установления сервитутов», предусмотрен запасной въезд на проектируемую территорию пожарной техники с северо-западной её части в районе образуемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 с улицы СПТУ-2 через существующий квартал жилой застройки.

Вдоль планируемых улиц и проездов проектом определено местоположение красных линий. Каталог координат характерных точек красных линий представлен в таблице 1.

Электроснабжение жилых домов и освещение улиц жилой застройки планируется осуществить через распределительную сеть номинальным напряжением 0,4кВ. Марку, сечение кабеля электропередачи, необходимость установки подстанции определить после уточнения нагрузок на этапе рабочего проектирования.

Планируется устройство кольцевой сети водоснабжения с устройством пожарных гидрантов с подключением к централизованной сети водоснабжения. На сети водоснабжения предусматривается устройство колодцев из сборных железобетонных элементов или из пластика для установки арматуры, водоразборных колонок и пожарных гидрантов.

Отвод поверхностных вод предусматривается через сеть водоотводных канав вдоль планируемых улиц и проездов. В местах пересечения с дорогами укладываются водопропускные трубы.

Проектом предусмотрена установка контейнеров для сбора твердых бытовых отходов. Рекомендуется применять стандартные металлические контейнеры, основные параметры и размеры которых должны соответствовать отраслевому стандарту ОТС 22-1643-85 «Мусоросборники и контейнеры металлические для мусора и пищевых отходов. Общие технические условия».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.	Лист
№ док.	Подпись	Дата
Основная часть		Лист
		12

Таблица 1. Каталог координат характерных точек красных линий

№№ точек	X	Y	№№ точек	X	Y	№№ точек	X	Y
1	820897.59	259034.55	36	820232.26	259484.76	71	820072.07	259197.36
2	820522.39	258914.29	37	820269.99	259498.07	72	820071.70	259209.68
3	820533.41	258875.82	38	820420.27	259184.48	73	820029.11	259231.93
4	820815.83	259027.25	39	820390.18	259211.26	74	819980.58	259257.23
5	820765.42	259011.09	40	820387.68	259213.99	75	819948.42	259216.19
6	820686.29	259059.22	41	820312.30	259315.76	76	819947.78	259194.02
7	820657.50	259085.69	42	820174.46	259267.13	77	819948.48	259176.46
8	820685.72	259106.39	43	820162.67	259248.50	78	819926.29	259185.96
9	820736.62	259001.86	44	820147.05	259208.57	79	819923.14	259172.17
10	820736.35	259007.71	45	820149.16	259207.47	80	819839.23	259157.98
11	820675.42	259044.77	46	820231.93	259175.11	81	819836.93	259141.36
12	820642.86	259074.95	47	820283.90	259165.73	82	819916.80	259154.87
13	820504.98	258973.81	48	820436.34	259148.07	83	819910.08	259124.91
14	820517.24	258931.54	49	820302.34	259329.21	84	819918.02	259125.94
15	820618.41	259106.93	50	820256.53	259391.52	85	819918.57	259130.73
16	820572.35	259072.24	51	820035.95	259313.70	86	819924.75	259156.22
17	820554.97	259114.27	52	820002.89	259302.03	87	820112.98	259188.12
18	820536.79	259116.37	53	819982.30	259294.76	88	820147.64	259170.01
19	820559.14	259062.30	54	820129.46	259217.78	89	820182.52	259163.71
20	820493.62	259012.95	55	820142.68	259255.20	90	820175.35	259082.14
21	820479.59	259061.27	56	820149.83	259275.41	91	820191.07	259079.16
22	820473.72	259072.30	57	820247.30	259405.23	92	820198.28	259160.31
23	820461.12	259085.52	58	820233.16	259429.75	93	820203.56	259159.48
24	820317.25	259141.76	59	820215.29	259478.77	94	820226.46	259155.78
25	820689.81	259161.64	60	820068.24	259426.89	95	820276.78	259136.11
26	820668.55	259145.53	61	819983.46	259331.35	96	820266.47	259069.62
27	820621.39	259151.68	62	820011.33	259321.98	97	820282.48	259068.47
28	820571.77	259157.84	63	820263.82	259514.98	98	820292.04	259130.14
29	820522.24	259163.90	64	820057.86	259442.31	99	820449.70	259068.50
30	820448.97	259188.48	65	819964.93	259337.58	100	820457.36	259060.48
31	820433.42	259196.87	66	819916.67	259353.80	101	820460.97	259053.71
32	820402.14	259224.70	67	819898.79	259299.89	102	820462.58	259048.14
33	820283.11	259385.42	68	819934.67	259280.88			
34	820265.09	259410.42	69	819975.37	259259.92			
35	820249.53	259437.39	70	819938.42	259214.24			

Инв. № подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №

РАЗДЕЛ 3
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата							
						Материалы по обоснованию			



Условные обозначения:

— граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

- - - граница кадастрового квартала

Взам. инв. N°

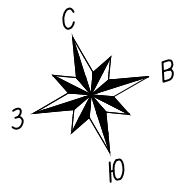
Подп. и дата

Инв. N° подл.

Система координат: СК-63 D5 усеченная

15

Договор N49 от 12.07.2021г.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Исполнитель	Осипенко Р.Л.				19.08.21
Проект планировки территории Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
			П	1	3
Схема расположения территории Масштаб 1:10000			ИП Осипенко Р.Л.		



Условные обозначения:

- Граница элемента планировочной структуры
- Земельные участки для индивидуального жилищного строительства
- Место предполагаемого размещения индивидуального жилого дома
- Ограждение земельного участка
- Автомобильные дороги без покрытия (грунтовые)
- Направления движения транспорта
- Планируемые площадки для разворота пожарной техники
- Территория сохранения природного ландшафта
- МК — Места планируемого размещения контейнерных площадок для сбора ТБО

Существующие инженерные сети:

- ЛЭП высокого напряжения (10кВ)
- ЛЭП высокого напряжения (110кВ)

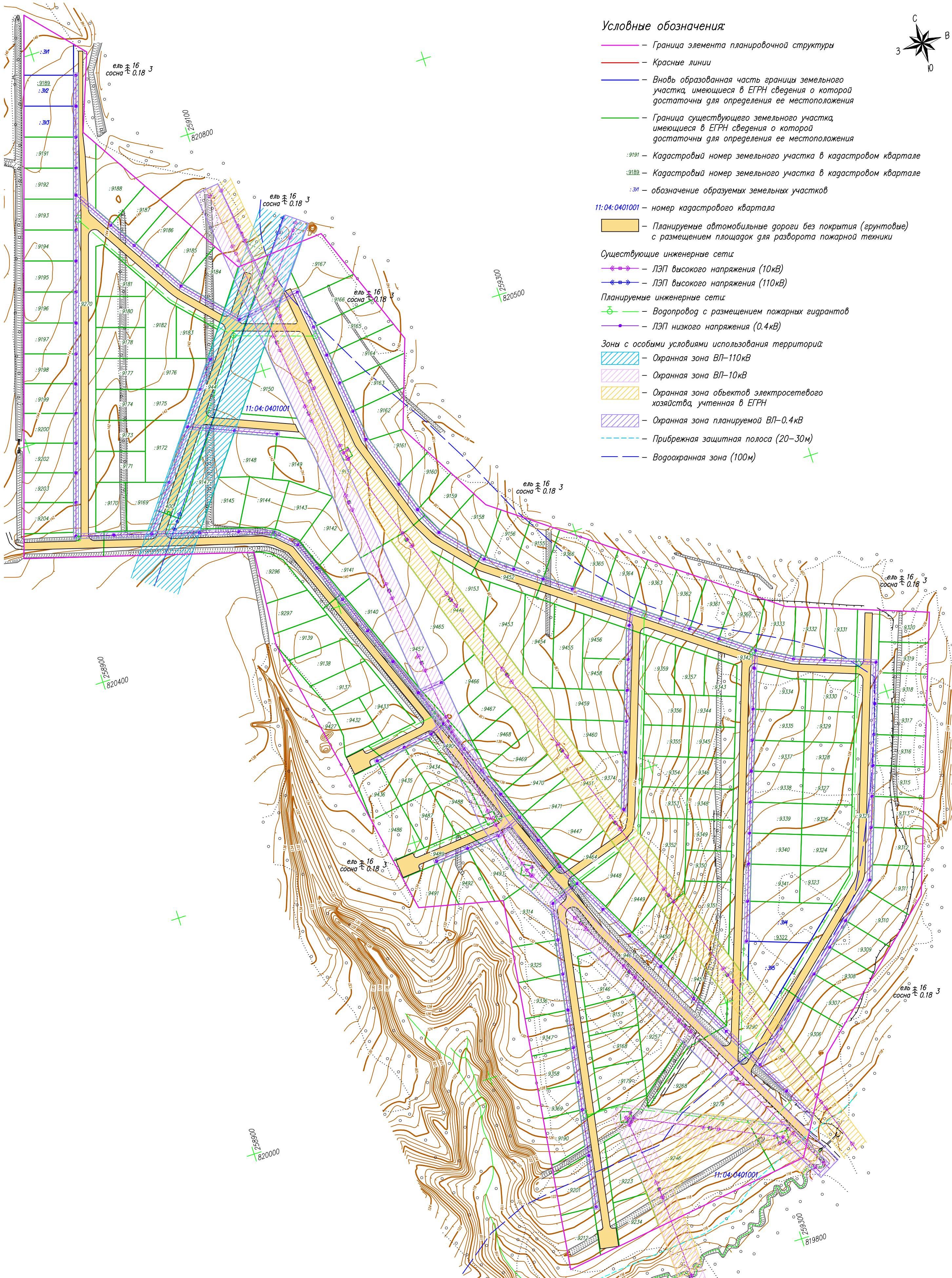
Планируемые инженерные сети:

- Водопровод с размещением пожарных гидрантов
- ЛЭП низкого напряжения (0.4кВ)

Система координат: СК-63 D5 усеченная
Система высот: Балтийская 1977г.

Инв. N° подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N°

Договор N49 от 12.07.2021г.					
Изм.	Кодуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Исполнитель	Осипенко Р.Л.				19.08.21
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Материалы по обоснованию				П	2
Схема организации улично-дорожной сети				Листов	3
Масштаб 1:2000				ИП Осипенко Р.Л.	



Система координат: СК-63 D5 усеченная
Система высот: Балтийская 1977г.

						Договор N49 от 12.07.2021г.		
Изм.	Кодуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории под малоэтажное строительство на территории с. Вильгорт муниципального района «Сыктывдинский»		
Исполнитель	Осипенко Р.Л.				19.08.21			
						Проект планировки территории	Стадия	Лист
						Материалы по обоснованию	П	3
						Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ИП Осипенко Р.Л.	
						Масштаб 1:2000		

РАЗДЕЛ 4
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №																
							Материалы по обоснованию											
												Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
							Исполнитель	Осипенко				19.08.21	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
																П	18	
																ИП Осипенко Р.Л.		

1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом планировки территории, в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки СП Вильгорт, установлены места допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

Места предполагаемого размещения индивидуальных жилых домов в графической части отображены условно. Собственник земельного участка вправе самостоятельно выбрать место размещения и размеры жилого дома в пределах места допустимого размещения зданий, строений и сооружений, соблюдая при этом Правила землепользования и застройки и общие требования пожарной безопасности.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п. 4.13 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов (расстояний) по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Согласно Правилам землепользования и застройки СП Вильгорт минимальный отступ от границ земельных участков до хозяйственных построек (бани, летние кухни, гаражи, мастерские) по санитарно-бытовым условиям составляет от 1 метра. Место расположения таких построек проектом планировки территории не регулируется.

**2. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ
ОБЪЕКТОВ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки проектируемая территория расположена на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-4.

Территориальная зона Ж-4 (зона перспективного развития жилых зон) предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-4 представлены в таблице 2.

Взам. инв. №		проектируемая территория расположена на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-4.							
Подп. и дата		Территориальная зона Ж-4 (зона перспективного развития жилых зон) предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.							
Инв. № подл.		Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-4 представлены в таблице 2.							
								Материалы по обоснованию	Лист
									19
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в этой зоне представлены в таблице 3.

Таблица 2 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек

Таблица 3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки)	м ²	600
2	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки)	м ²	10000
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений:			
3	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5
4	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3
5	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3
6	До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:		
	от построек для содержания скота и птицы	м	4

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Лист
							21

	от других построек (бани, гаража и др.)	м	1
	от стволов высокорослых деревьев	м	4
	от стволов среднерослых деревьев	м	2
	от кустарника	м	1
7	Количество надземных этажей для всех основных строений и индивидуальных жилых домов (включая мансардный этаж)	этаж	3
8	Количество надземных этажей для блокированных жилых домов	этаж	3
9	Количество надземных этажей для многоквартирной малоэтажной жилой застройки	этаж	3
10	Количество надземных этажей для многоквартирной среднеэтажной жилой застройки	этаж	5
Высота для всех вспомогательных строений от уровня земли:			
11	до верха плоской кровли не более	м	4
12	до конька скатной кровли не более	м	7
13	Количество совмещенных домов в блокированных жилых домах не более	блок	5
14	Максимальный процент застройки в границах земельного участка:		
	для индивидуальных жилых домов	%	20
	для блокированных жилых домов с приквартирными земельными участками	%	30
	для блокированных жилых домов без приквартирных земельных участков	%	50
	для многоквартирной малоэтажной жилой застройки (с учётом реконструкции)	%	35(40)
	для многоквартирной среднеэтажной жилой застройки (с учётом реконструкции)	%	35(40)

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

22

3. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

На проектируемой территории планируется строительство 166 индивидуальных жилых домов для постоянного проживания.

Согласно требованиям Региональным нормативам градостроительного проектирования для Республики Коми, размер жилой зоны в расчёте на 1000 человек населения для жилищной обеспеченности 20 кв.м/чел общей площади усадебной и коттеджной застройки составляет 40-50 га. При площади проектируемой территории 28.6 га, число жителей составит 572 человека.

Организации и предприятия системы обслуживания для обеспечения жителей:

- услугами повседневного уровня обслуживания расположены в пределах 30 минут пешеходной доступности;
- поликлиниками, фельдшерско-акушерскими пунктами – в пределах 30 минут транспортной доступности.

На прилегающей территории существующей жилой застройки ведётся строительство детского дошкольного учреждения и средней общеобразовательной школы. Поэтому необходимость в планировании этих учреждений на проектируемой территории отсутствует.

Транспортная сеть жилого квартала запроектирована с учетом рельефа местности и существующих инженерных сооружений. Обеспечен доступ ко всем земельным участкам, предназначенным для индивидуального жилищного строительства. Улицы и проезды запланированы без покрытия проезжей части.

В дальнейшем, согласно Постановлению Правительства РФ от 03.12.2014 №1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», планируется дополнительный въезд в проектируемый жилой квартал с северо-западной его части в районе образуемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 с улицы СПТУ-2 через существующий квартал жилой застройки. В связи с этим принято проектное решение о смещении разворотной площадки.

На тупиковых проездах предусмотрены площадки для разворота пожарной техники размером 15×15 метров.

Инв. № подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №							Лист	
										23
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию				

Отвод поверхностных вод предусматривается через сеть водоотводных канав вдоль планируемых улиц и проездов. Рельеф территории района позволяет организовать поверхностный водоотвод на внутриквартальных территориях открытым способом.

Развитие инженерной инфраструктуры проектируемого квартала является неотъемлемой частью всего микрорайона и общей системы с. Выльгорт. Водоснабжение и электроснабжение принимаются централизованными.

Сеть водоснабжения планируется кольцевая с устройством пожарных гидрантов для наружного пожаротушения. Пожарные гидранты предусмотрены вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2.5 метров от края проезжей части, но не ближе 5 метров от стен зданий. Всего запроектировано 12 пожарных гидрантов.

Централизованная сеть канализации проектом не предусмотрена. Рекомендовано на каждом земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, установить локальные очистные сооружения.

Передачу электрической мощности потребителям жилой застройки планируется осуществить непосредственно через распределительную сеть номинальным напряжением 0,4кВ. Марку, сечение кабеля электропередачи, необходимость установки подстанции определить после уточнения нагрузок на этапе рабочего проектирования. Также необходимо предусмотреть наружное освещение проектируемых улиц и проездов.

Проектом предусмотрена установка контейнеров для сбора твердых бытовых отходов. Министерство строительства, тарифов, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Коми приказом от 30 декабря 2016 г. N 20/24-Т утвердило нормативы накопления твердых коммунальных отходов на территории региона (с изменениями на 16 апреля 2019 года). Согласно приказу утвержденный норматив накопления твердых коммунальных отходов для жилых домов составляет 1.9 куб.м/год. При количестве жителей – 572 человека, вывозе ТБО один раз в сутки и объеме мусорных контейнеров – 0.75м³, их количество составит 4 шт. Из-за большой протяженности жилого квартала для комфортного проживания жителей проектом запланировано 6 площадок для сбора мусора.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	При количестве жителей – 572 человека, вывозе ТБО один раз в сутки и объеме мусорных контейнеров – 0.75м ³ , их количество составит 4 шт. Из-за большой протяженности жилого квартала для комфортного проживания жителей проектом запланировано 6 площадок для сбора мусора.					
							Материалы по обоснованию	Лист
								24
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

Чрезвычайная ситуация – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Перечень основных факторов возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также способы их предотвращения описаны в генеральном плане МО СП «Выльгорт» и материалах по их обоснованию.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров, чаще всего возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В границах проектируемой территории предусматриваются следующие противопожарные мероприятия

- организация своевременной очистки территории населенного пункта и минерализованной полосы от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п.;
- устройство и соблюдение противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями и строениями в соответствии со статьями 68-74 Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и таблицами 17-20 приложения к «Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности»;
- устройство пожарных гидрантов на проектируемой сети водоснабжения.

Для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций используются аварийно-спасательные формирования, находящиеся в с. Выльгорт.

Перечень сил и средств территориальной подсистемы единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, используемых для ликвидации чрезвычайных ситуаций в с. Выльгорт, приведен в таблице 4.

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
							Материалы по обоснованию	
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			Лист
								25

Таблица 4. Перечень аварийно-спасательных формирований

№ п/п	Наименование ведомства, от которого привлекаются силы и средства	Наименование формирований (подразделений)	Адрес	Расстояние до проектируемой территории
1	Главное управление МЧС России по Республике Коми	Пожарная часть	с. Вильгорт, ул. Шоссейная, 52	5 км
2	ГАУ «СПАС-КОМИ»	Сыктывкарский аварийно-спасательный отряд	г. Сыктывкар, ул. Маркова, 22	11 км

5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Состояние окружающей среды, наряду с природными факторами, определяется величиной техногенной нагрузки на неё, состоянием геологической среды, почвенного покрова, подземных и поверхностных вод, атмосферного воздуха, лесных ресурсов и т.д.

Под техногенной нагрузкой понимаются объекты, процессы и явления, связанные с деятельностью человека и определяющие изменение и саморазвитие природных систем. Эти процессы, получившие название техногенных, формируются по основным направлениям взаимодействия общества и природы. Техногенная нагрузка складывается из объектов производственного и технического назначения, куда относятся и объекты транспортного, агролесотехнического, бытового и социального назначения.

Экологические ограничения хозяйственной деятельности вводятся с целью сокращения поступления загрязнителей до тех предельных объемов, которые не вызывают сверхнормативное загрязнение окружающей среды. Механизмом достижения этой цели выступает нормирование выбросов, сбросов, ограничение размещения отходов предприятий и финансовая ответственность за загрязнение.

Архитектурно-планировочные мероприятия по охране окружающей среды сводятся к следующему:

- четкое функциональное зонирование территории проектируемого квартала;
- организация системы зеленых насаждений общего пользования, сохранение природного ландшафта.

Источники загрязнения воздушного бассейна на проектируемой территории отсутствуют.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию			26

В целях охраны почв от загрязнения предусматривается проведение следующих мероприятий:

- организация планово-регулярной очистки территории проекта планировки от твердых отходов, для чего на территории в проектируемых границах предусмотрены хозяйственные площадки для установки контейнеров для сбора мусора;
- укрепление оврагов посадкой корнеотпрысковых деревьев и кустарников.

Санитарная очистка территории и утилизация твердых отходов и мусора будет осуществляться путем организации их сбора в специально отведенные проектируемые контейнеры (проектом предусматривается 7 площадок для размещения контейнеров для сбора мусора) и вывоз спец. автотранспортом на существующий полигон ТБО.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и повысят экологическую обстановку.

Инв. № подл.		Подп. и дата		Взам. инв. №								
						Материалы по обоснованию						Лист
												27
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №												
									Проект межевания территории					
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
			Исполнитель		Осипенко			19.08.21	Приложения			Стадия	Лист	Листов
												П	28	
												ИП Осипенко Р.Л.		

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 7/942

Руководствуясь статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 8 Устава муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, администрация муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми

1. Разрешить разработку проекта межевания и проекта планировки территории земельных участков с целью выделения элемента планировочной структуры под малоэтажное строительство на территории с. Выльгорт муниципального района «Сыктывдинский» согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального подписания.

Заместитель руководителя администрации
муниципального района «Сыктывдинский»

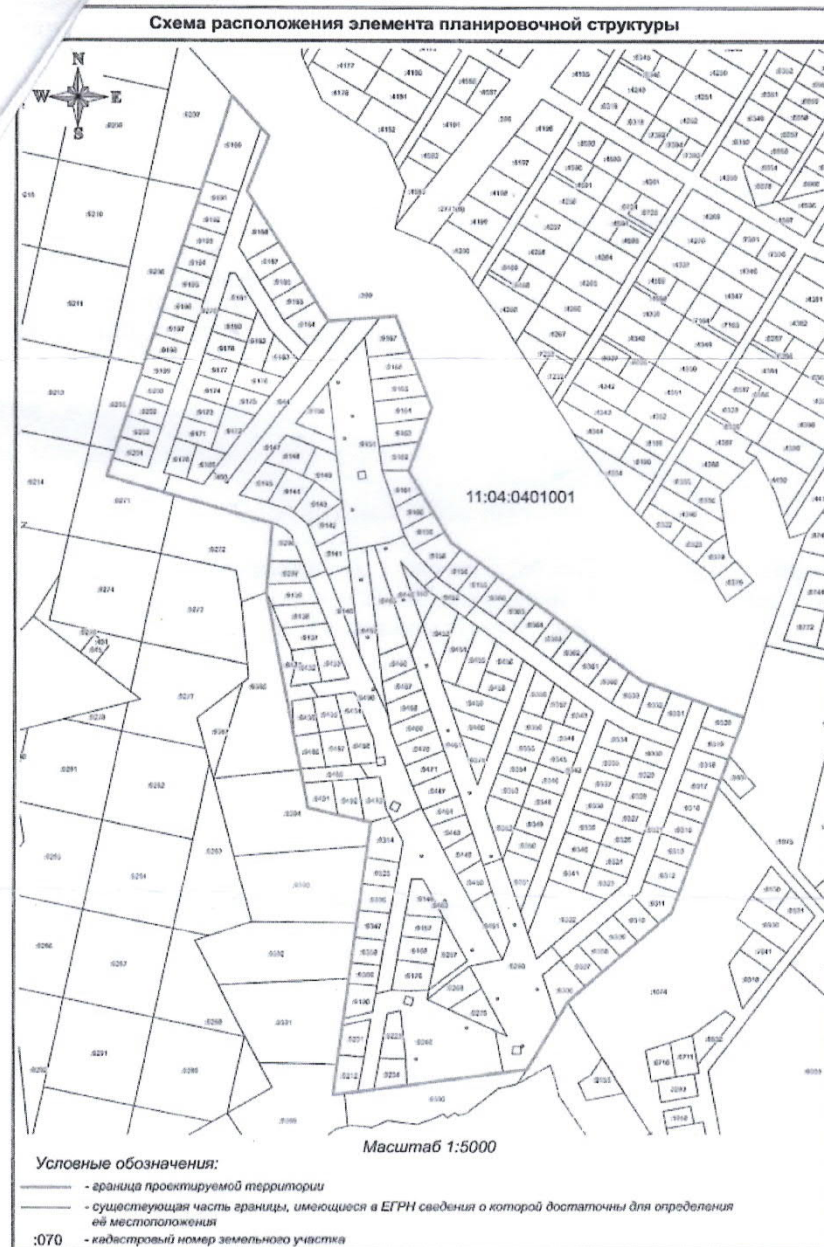


А.В. Коншин

муниципального района «Сыктывдинский»							А.В. Коншин	
Взам. инв. № Подл. И дата Инв. № подл. Ком. республике Администрация Республики Коми Сыктывдинский район Сыктывдинский район Администрация Республики Коми Сыктывдинский район Сыктывдинский район Администрация Республики Коми Сыктывдинский район								
Материалы по обоснованию							Лист	
							29	



Приложение
к постановлению администрации
муниципального района «Сыктывдинский»
от 30 июля 2021 года № 7/942



Взам. инв. №	
Подп. И дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист
30

Инд. № подл.	Подп. И дата	Взам. инб. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Агентство Республики Коми
(наименование органа исполнительной власти субъекта)

по управлению имуществом
(Республика Федерация, выдавшего квалификационный аттестат)

Город Сыктывкар

№ 11-11-39
(идентификационный номер квалификационного аттестата)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Настоящий аттестат выдан
Осипенко
(фамилия)
Роман
(имя)
Львович
(отчество)
02.08.1981
(дата рождения)

в том, что он(а) 01 февраля 2011 г. сдал(а) квалификационный экзамен на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.
Квалификационной комиссией Республики Коми для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам
(наименование квалификационной комиссии по проведению аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам)

Протокол заседания комиссии от 01 февраля 2011 г.
№ 11-2011-31-Э
Первый заместитель
руководителя
В.В. Иванов
(подпись)
Дата выдачи 04 февраля 2011 г.



Квалификационный аттестат признается действующим с момента внесения сведений о кадастровом инженер в государственный реестр кадастровых инженеров.

Приложение 3

Саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности

Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»
190103, г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 3, лит. Б, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: 005.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности

«30» сентября 2016 г. № 1618.01-110109552094-КИ-005

Выдано члену саморегулируемой организации Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»

Осипенко Роману Львовичу

Квалификационный аттестат кадастрового инженера от «04» февраля 2011 г. № 11-11-39

Основание выдачи Свидетельства: протокол Совета Ассоциации саморегулируемой организации «Балтийское объединение кадастровых инженеров» № 07-СП/КИ/09-16 от «30» сентября 2016 г.

Свидетельство выдано без ограничения территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного _____

Директор _____

М.П. _____

Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»
СПО «БОКИ»
ОПН 1137000091 М. «Балтийское объединение кадастровых инженеров»
Санкт-Петербург

(подпись) _____

Быков В.Л.
(Ф.И.О.)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

32