ПРОЕКТ



**КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ПРАВИТЕЛЬСТВОЛÖН**

Ш У Ö М

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_\_\_

г. Сыктывкар

**О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми**

В соответствии со статьями 64 - 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Республики Коми от 11 октября 2021 г. № 495 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Республике Коми», постановлением Правительства Республики Коми от 19 октября 2021 г. № 499 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий жилой застройки в Республике Коми» Правительство Республики Коми постановляет:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38036 кв. м, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района, согласно схеме, представленной в приложении № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечень земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Определить виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Установить, что:

4.1. Реализация настоящего решения о комплексном развитии незастроенной территории осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства Республики Коми от 9 марта 2023 г. № 105-р Фондом развития жилищного строительства Республики Коми.

4.2. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-градостроительной концепции осуществляется Фондом развития жилищного строительства Республики Коми в течении трёх месяцев с момента принятия настоящего постановления.

4.3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории составляет 10 лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Рекомендовать администрации муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» предоставить Фонду развития жилищного строительства Республики Коми земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, для жилищного строительства в целях осуществления комплексного развития незастроенной территории, указанных в приложении № 2 к настоящему постановлению.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Республики Коми, осуществляющего в соответствии с распределением обязанностей координацию деятельности органов исполнительной власти Республики Коми по вопросам развития строительства и реализации в Республике Коми государственной политики в области архитектуры и градостроительной деятельности.

7. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Первый заместитель Председателя

Правительства Республики Коми Э. Ахмеева

Заместитель Председателя Правительства

Республики Коми – министр строительства и

жилищно-коммунального хозяйства

Республики Коми А.С. Чибисов

Приложение № 1

к постановлению

Правительства Республики Коми

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Схема расположения незастроенной территории,**

**расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района**



Утвержден

постановлением

Правительства Республики Коми

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(приложение № 2)

**Перечень земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории,**

**подлежащей комплексному развитию**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Кадастровый номер объекта недвижимости** | **Вид объекта недвижимости** | **Адрес** | **Площадь или основная характеристика, кв.м** | **Категория земель** | **Виды разрешенного использования** | **Кадастровая стоимость (руб.)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **9** |
| 1 | 11:04:0401001:8908 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт, м. Пичипашня | 4178  +/- 23 | Земли населенных пунктов | для жилищного строительства | 802969.82 |
| 2 | 11:04:0401001:8910 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт | 5245  +/- 25 | Земли населенных пунктов | для жилищного строительства | 1008036.55 |
| 3 | 11:04:0401001:8900 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт | 2655  +/- 18 | Земли населенных пунктов | для жилищного строительства | 568223.1 |
| 4 | 11:04:0401001:8911 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт | 4157  +/- 23 | Земли населенных пунктов | земельные участки (территории) общего пользования | 798933.83 |
| 5 | 11:04:0401001:8903 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт, м. Пичипашня | 6725  +/- 29 | Земли населенных пунктов | для жилищного строительства | 1292477.75 |
| 6 | 11:04:0401001:8902 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт | 2 449 | Земли населенных пунктов | для жилищного строительства |  |
| 7 | 11:04:0401001:8901 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт | 7860  +/- 31 | Земли населенных пунктов | для жилищного строительства | 1510613.4 |
| 8 | 11:04:0401001:8909 | Земельный участок | Республика Коми, Сыктывдинский район,  с. Выльгорт | 4767  +/- 24 | Земли населенных пунктов | для жилищного строительства | 916169.73 |

Приложение № 3

к постановлению

Правительства Республики Коми

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию**

Территория, подлежащая комплексному развитию расположена в территориальной зоне Ж — 2 зона застройки малоэтажная.

Зона предназначена для застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных малоэтажных жилых домов и блокированных жилых домов, допускается размещение двухквартирных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Жилая застройка | Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 — 2.3, 2.5, 2.7.1 | 2.0 |
| 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 | 2.1.1 |
| 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 | 2.3 |
| Средне этажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машинно-места, за исключением гаражей, разрешение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | 3.1 |
| Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](consultantplus://offline/ref=24D3A958BAA124CF130510C40315C6CE37764808CB819DE646C815CA55DA6054190EFB35FB2E5B2ACAD0DDD877D6C6E46CDA6F4A1B29E3A7CCJFL) | 3.2.4 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 — 12.0.2 | 12.0 |
| Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | 14.0 |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* |
| 1 | 2 | 3 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — не установленны**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.
* № 123-ФЗ
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
* № 384-ФЗ;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми
* Другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный размер земельного участка для многоквартирной малоэтажной жилой застройки | м2 | Не установлен,  по расчету |
| 2 | Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома | м2 | Про расчету согласно проекту |
| 3 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома | м2 | 5000 |
| 4 | Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж) | м2 | 20 |
| 5 | Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 м2 общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций (кроме перечисленных в п.9), газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов | м2 | по расчету согласно проекту |
| 6 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: | | |
|  | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м2 | 50 |
|  | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 80 |
|  | подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | м2 | 150 |
|  | распределительные пункты наружной установки | м2 | 250 |
|  | распределительные пункты закрытого типа | м2 | 200 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений: | | | |
| 7 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка | м | 5 |
| 8 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка | м | 3 |
| 9 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка | м | 3 |
| 10 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 11 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 |
| 12 | До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: | | |
|  | 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 |
| 13 | Размещение вспомогательных строений со стороны улицы | - | Не допускается |
| 14 | Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов) включая мансардный этаж | этаж | 3 |
| 15 | Количество совмещенных домов в блокированных жилых домах не более | блок | 5 |
| 16 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирной малоэтажной жилой застройки (с учетом реконструкции) | % | 35(40) |
| 17 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов с при квартирными земельными участками | % | 30 |
| 18 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированного жилого дома при отсутствии при квартирного земельного участка | % | По расчету согласно проекту |

Расчетная норма заселения жилого фонда – 25 м2 общей площади на человека и более.

Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.

Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак в дали от детских и спортивных площадок