Индивидуальный предприниматель Осипенко Роман Львович

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

Проект планировки территории

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в м. Пичипашня, с. Выльгорт, Сыктывдинского района, Республики Коми

Индивидуальный предприниматель

Р. Л. Осипенко

Заказчик: Фонд развития жилищного строительства Республики Коми Договор №22 от 01.03.2024 г.

Сыктывкар

2024

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						

Взам. инв. №											
т. И дата											
Подп.											
-	L							Проект планировки т	ерритори	IU	
		Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсь	Дата				
		Исполн	ишель	Ocun	енко		19.04.24		Стадия	/lucm	Листов
подл.	ĺ								П	2	
Инв. № г								Состав проектной документации	ИГ	1 Осипенкі	ı P./l.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ СОДЕРЖАНИЕ

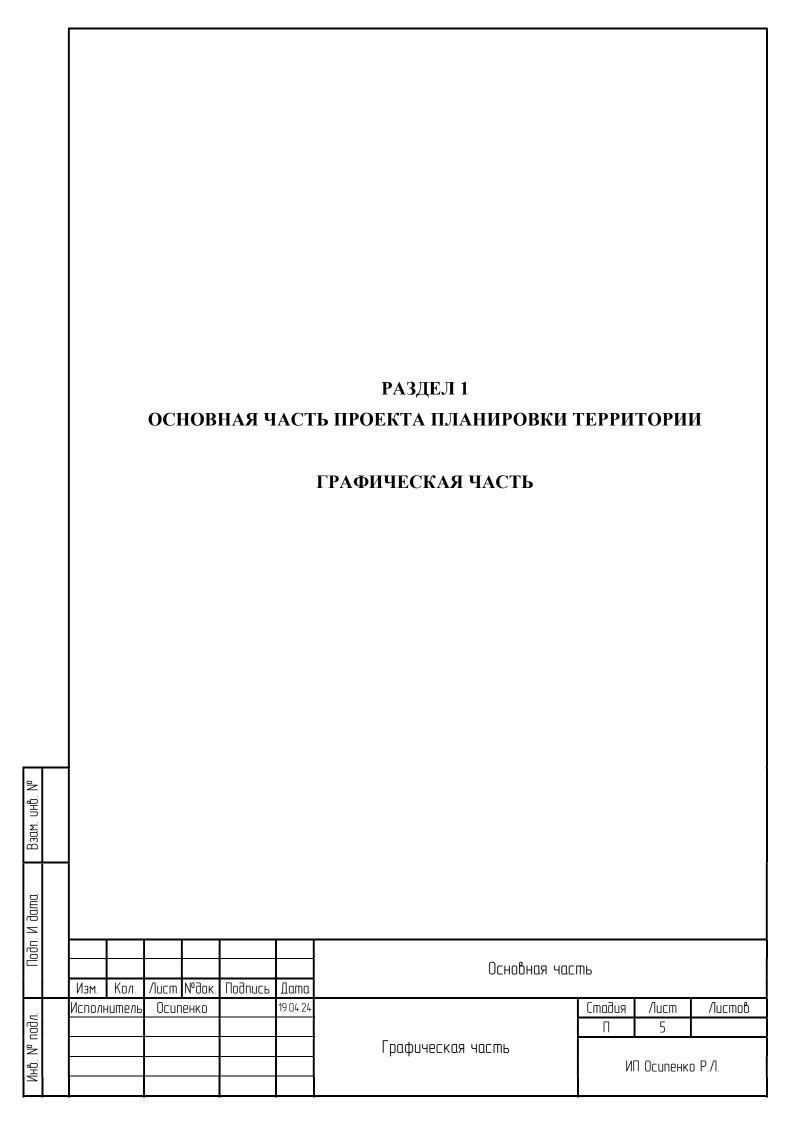
№ п/п	Наименование документа	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект планировки территории. Содержание	3
	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	•
P	аздел 1. «Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть»	
Лист 1	Чертеж планировки территории, Масштаб 1:1000	6
Раз,	дел 2. «Основная часть проекта планировки территории. Пояснительная записка	.>>
1	Введение	8
2	Характеристики планируемого развития территории	10
3	Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	10
4	Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	11
5	Положение о необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	11
6	Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также сведения о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	16
7	Положение об очередности планируемого развития территории	16
8	Основные технико-экономические показатели	17

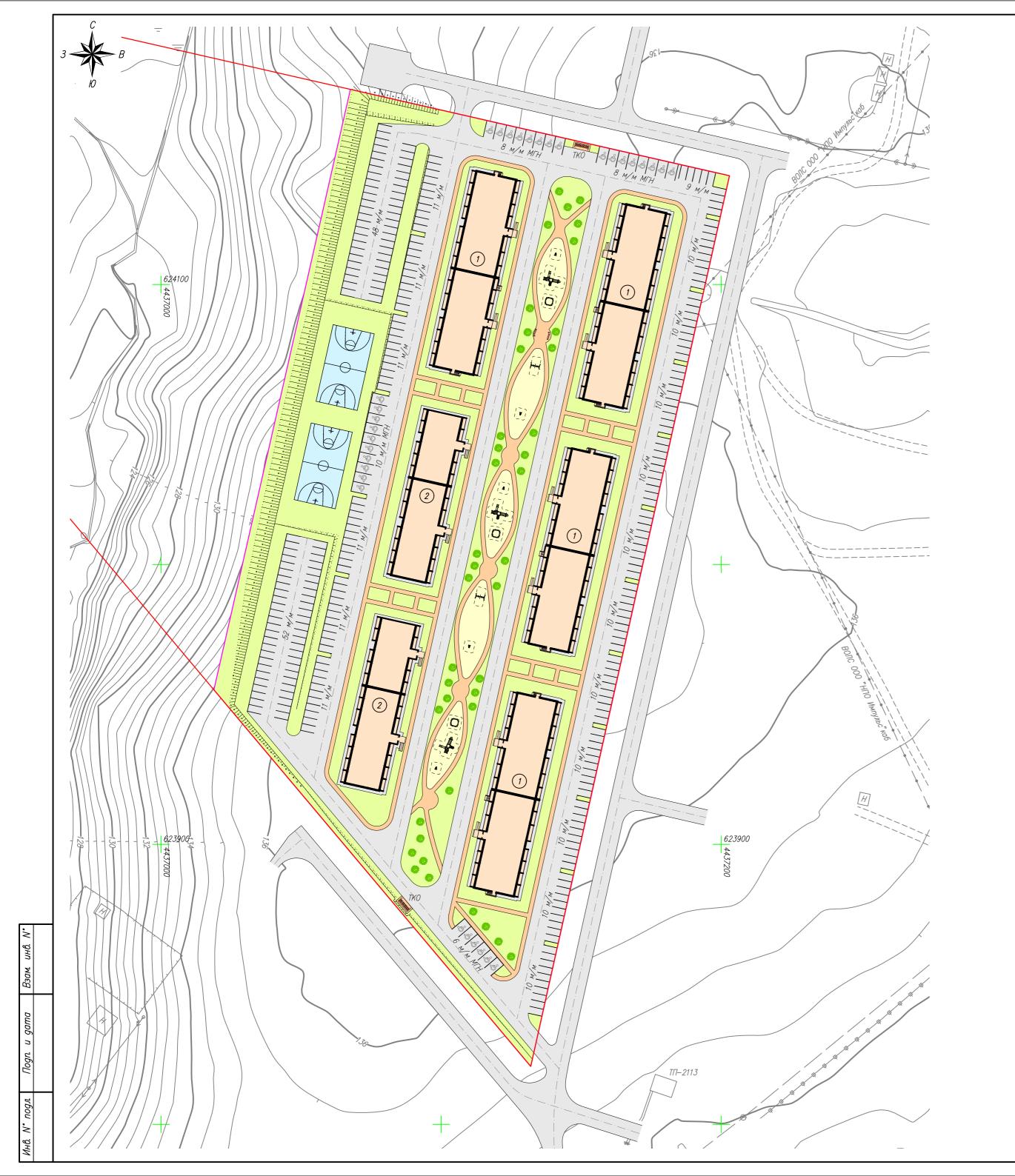
. И дата										
Подп.	Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки т	ерритори	ΙU	
_	Исполн	нишель		IEHKO		19.04.24		Стадия	/lucm	Листов
подл.								П	3	
NHB. №							Содержание	ИП Осипенко Р.Л.		э Р.Л.

Взам. инв. №

	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Раздел :	3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая	часть
Лист 1	Схема расположения территории, Масштаб 1:25000	20
Лист 2	Схема организации улично-дорожной сети, Масштаб 1:1000	21
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, Масштаб 1:1000	22
Лист 4	Схема вертикальной планировки, Масштаб 1:1000	23
Лист 5	Сводная схема инженерных сетей, Масштаб 1:1000	24
Разде	ел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснитель записка»	ьная
1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	26
2	Обоснование соответствия планируемых параметров объектов нормативам градостроительного проектирования и правилам землепользования и застройки	27
3	Планировочные решения застройки территории	29
4	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций	31
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	32
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
1	Постановление Правительства Республики Коми от 18.01.2024 № 17	
	«О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми»	
2	Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 04 февраля 2011 г. №11-11-39	
3	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастро деятельности от 30 сентября 2016 г. №1618.01-110109552094-КИ-005	вой

. Подп. И дата								
Инв. № подл.	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсь	Дата	Содержание	/lucm 4





- ——— существующие красные линии
 - граница элемента планировочной структуры, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Проектируемые объекты:

- жилые здания
- дорожки и тротуары
 - детские игровые и физкультурно-игровые площадки
- площадки для занятий физкультурой
- озеленение территории проезды и автостоянки

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, совпадает с границей элемента планировочной структуры

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер			Ka	80	Общая		
на'	Наименование	Этаж— ность	Зданий	Квар	тир	площадь квартир, кв. м.	
плане			Эучний	Здание	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888	
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	140	6164	
	Итого				500	23052	

Система коораинат: МСК—11 (4зона)

				1					
						Договор N22 om 01	1.03.2024	‡ z.	
						Внесение изменений в проект планир	овки и пр	оект мех	кевания
Изм.	Кол. уч.	Лист	N gor	Подп.	Дата	территории квартала в м. Пич	ипашня, с.	Выльгор	m
Испол	нитель	Ocuner	нко Р.Ј	?	19.04.24	1.24 Сыктывдинского района, Республики Коми			
						Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						Основная часть	П	1	1
						Чертеж планировки территории Масштаб 1:1000	ИГ	1 Осипенк	о Р.Л.

		ОСНОВ	НАЯ ЧАСТ	РАЗДЕЛ 2 ГЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ 7	ГЕРРИ	ТОРИІ	И
			ПС	ОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА			
Взам. инв. №							i
Подп. И дата	Изм. Кол. /	Jucm №dok.	Подпись Дата	Основная час	ШР		
Инв. № подл.	Исполнитель	Осипенко	19.04.24		Стадия П И	Лист 7 П Осипенка	Листов э Р.Л.

1. ВВЕДЕНИЕ

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

- Договора №22 от 01.03.2024 г., заключенного с Фондом развития жилищного строительства Республики Коми (ФРЖС РК);
- Постановление Правительства Республики Коми от 18.01.2024 № 17 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми».

Подготовка проекта планировки территории осуществлялась с учетом результатов топографической съемки, выполненной ООО «КомплексПроект» в 2017 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 приказом Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики Коми от 30.06.2020 г. №268-ОД «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми»;
- Министерства Приказ строительства И жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми от 26 декабря 2022 г. №842-ОД «О внесении изменения в приказ Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики 30.06.2020 «Об г. №268-ОД утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

Подп. И дата	
Инв. № подл.	

Основная часть

- 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;
- РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
- СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- Приказ Министерства строительства, тарифов, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Коми от 30 декабря 2016 г. N 20/24-Т «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Республики Коми (с изменениями на 20 июня 2022 года);
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года №3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарнопротивоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изменениями на 14 февраля 2022 года)
- Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Выльгорт» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

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

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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

Согласно Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки проектируемая территория расположена на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-2.

Территориальная зона Ж-2 (зона застройки малоэтажная) 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.

Территория предназначена для формирования жилого квартала с застройкой среднеэтажными многоквартирными домами (не более 8 этажей). Территория в границах проектирования представляет собой единую зону.

3. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)

Общая площадь жилой зоны (проектируемой территории) составляет 38036 кв. м.

Площадь квартир в микрорайоне на расчетный срок составляет 23052 кв. м.

В соответствии с Постановлением Правительства Республики Коми от 18.01.2024 № 17 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми» расчетная норма заселения жилого фонда принята 25 м² общей площади на человека.

Планируемый тип застройки – 5-ти этажные многоквартирные жилые дома.

Расчетная плотность населения квартала составляет 243 чел./га.

Взам.

дата

Nodn.

			_	/lucm
			Основная часть	
Изм. Кол.	Лист №док.	Подиись Дата		10

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На проектируемой территории проектом планируется размещение 6 многоквартирных домов. Площадь проектируемого жилого фонда составляет 23052 кв. м.

Параметры проектируемых жилых зданий представлены в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Параметры проектируемых жилых зданий

- 0		Этажность	Количество			Общая	
№ на плане	Наименование		Зданий	Квај	площадь квартир,		
			Эдании	Здание	Всего	кв.м.	
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888	
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	140	6164	
	ИТОГО				500	23052	

5. ПОЛОЖЕНИЕ О НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

5.1 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Согласно таблице 27 приказа Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства Республики Коми от 26 декабря 2022 г. №842-ОД «О внесении изменения в приказ Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики Коми от 30.06.2020 г. №268-ОД «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми» минимально допустимый уровень обеспеченности местами хранения личного автотранспорта в жилой застройке составляет — 1 парковочное место на 80 кв. м. общей площади квартиры (без учета лоджий, балконов

dama

Jodn.

обеспеченности местами хранения личного автогранепорта в жилои застроике составляет									
 1 парковочное место на 80 кв. м. общей площади квартиры (без учета лоджий, балконов 									
i mapineze mee meete mi ee nzi mi eezem meezem meezem in zi in zi									
							/lucm		
						Основная часть	11		
Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата		11		

Согласно п.5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» на всех стоянках (парковках) общего пользования около жилых, общественных и производственных зданий, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машиномест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью. В проекте принято 32 машиноместа для людей с инвалидностью.

Потребность в автостоянках представлена в таблице 5.1.1

Таблица 5.1.1 – Потребность в автостоянках

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма- тивное значение	Требуемое кол-во, машиномест	Принято проектом, машиномест
1	Гостевые стоянки	Машиномест/чел.	30/1000	28	28
2	Открытые стоянки для временного хранения	Машиномест/чел.	1/80	289	289
	ИТОГО			317	317

5.2 ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

5.2.1 Газоснабжение, теплоснабжение и горячее водоснабжение

В исходный проект планировки территории квартала в м. Пичипашня, с. Выльгорт, Сыктывдинского района, Республики Коми, разработанным ООО «КомплексПроект», утвержденным постановлением администрации МО МР «Сыктывдинский» от 15 февраля 2018 г. №2/111, разрабатываемым проектом вносятся изменения только в части планировки квартала №25 исходного проекта, поэтому принятые ООО «КомплексПроект» проектные решения по газификации района остаются без изменений.

Газоснабжение планируемых 6-ти многоквартирных домов не предусматривается. Пищеприготовление – электрические плиты.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение объектов предусмотрено от запроектированной ООО «КомплексПроект» котельной.

Все здания в соответствии с требованиями норм необходимо оборудовать автоматизированными регулируемыми тепловыми узлами и терморегуляторами у отопительных приборов.

Подп. И дата	
Инв. № подл.	

l						
	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсь	Дата

Основная часть

/Jucm

Таблица 5.2.1.1 – Расчет тепловой нагрузки по укрупненным показателям

№	Наименование	Суммарный максимальный расход тепла			
п/п	Паименование	Гкал/час	кВт/час		
1	Отопление	2,116	2460,90		
2	ГВС	0,231	268,65		
	ИТОГО	2,347	2729,55		

Таблица 5.2.1.2 – Ведомость сооружений

№ п/п	Наименование	Длина, м
1	Сети теплоснабжения и горячего водоснабжения	445,42
2	Котельная	

5.2.2 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории предусмотрено от запроектированной ООО «КомплексПроект» трансформаторной подстанции (ТП №3) рабочей мощностью 2×1000 кВА. Проектом планируется наружное освещение проектируемых улиц и проездов ВЛ-0.4кВ. Электроснабжение многоквартирных жилых домов планируется выполнить подземными кабельными линиями 0.4кВ.

Для жилой зоны принято: теплоснабжение – централизованное, пищеприготовление – электрические плиты.

Расчет электрических нагрузок выполнен в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» п.2.1.6. В соответствии с прим. 4 к таблице 2.1.5 удельная расчетная электрическая нагрузка принята с коэффициентом 1.3. При расчете нагрузок предусматривается дополнительно 15% резерва мощности на неучтенные потребители.

Таблица 5.2.2.1 – Расчет электрических нагрузок

№ п/п	Наименование	Удельная расчетная электрическая нагрузка, BT/M^2	Общая площадь проектируемых жилых зданий квартала, м ²	Расчетная электрическая нагрузка, кВт	
1	Жилые дома с электрическими плитами	27,04	23052	623,3	
	ИТОГО с учетом 15% резерва			716,8	

						0	Лист
Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата	Основная часть	13

№ п/п	Наименование	Длина, м
1	Сети наружного освещения ВЛ-0.4кВ	1489,81
2	Кабельные линии 0.4кВ	610,86

5.2.3 Водоснабжение и водоотведение

Водопроводные сети – кольцевые. Магистральные водопроводные сети выполняются из полиэтиленовых труб (ПНД), рассчитанных на Py = 1,0 МПа. Диаметр магистральных трубопроводов 110 мм; тупиковые участки – диаметром 63 мм.

Наружное пожаротушение зданий предусматривается водой из проектируемых пожарных гидрантов.

На сети водопровода предусматриваются колодцы из сборных железобетонных элементов или из пластика для установки арматуры, водоразборных колонок и пожарных гидрантов.

Норма водопотребления принята в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» табл.1.

Таблица 5.2.3.1 – Расчетные показатели водопотребления

№ п/п	Наименование	Кол-во жителей, чел.	Удельное хозяйственно- питьевое водопотребление в населенных пунктах на одного жителя среднесуточное (за год), л/сут.	Расчетный суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды жилого квартала, м ³ /сут.
1	Многоквартирные жилые дома	922	350	322,7

Таблица 5.2.3.2 – Ведомость сооружений

№ п/п	Наименование	Длина, м
1	Водопроводные сети	1133,1

5.2.4 Водоотведение

Нормы водоотведения приняты в количестве 100% от водопотребления и составляют 322,7 $\,\mathrm{m}^3/\mathrm{cyr}.$

В проекте предлагается централизованная система водоотведения. Схема занализации принята напорно-самотечная.

		кана	лизац	ии пр	инята на	порн	о-самотечная.			
							Ocuphuga ugami			
	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата	Основная часть	14		

Взам. инв. №

Подп. И дата

Самотечные сети бытовой канализации предусматриваются из безнапорных труб ПВХ по ТУ 4926-003—0125013-2003 диаметром 160 мм. Трубы прокладываются в земле с минимальным заглублением 1,30 м от дома 1,8м на магистралях.

На сетях самотечной канализации устраиваются смотровые колодцы из сборных железобетонных элементов на расстоянии 28-33-35 м между ними в зависимости от диаметра труб канализации.

Отведение дождевых вод происходит по твердому покрытию улиц и дренажным лоткам на проектируемые локальные очистные сооружения канализации, расположенные в западной части территории. Данным проектом предусматривается устройство локальных очистных сооружений ливневой канализации. Исходным проектом ООО «КомплексПроект» предусматривается установка локальных очистных сооружений.

Таблица 5.2.4.1 – Ведомость сооружений

Взам.

Nogn.

№ п/п	Наименование	Длина, м
1	Сети бытовой канализации	1499,9
2	Сети напорной бытовой канализации	216,67
2	Сети ливневой канализации	2641,33
3	ЛОС	
4	КНС	

5.3 СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ И ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Инженерная подготовка территории включает в себя решение по вертикальной планировки микрорайона исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Отвод поверхностных вод будет осуществляться по проектируемым сетям ливневой канализации. Сброс дождевых и талых вод будет осуществляться по твердому покрытию улиц в локальные очистные сооружения, планируемые в западной части территории, с последующим сбросом очищенных вод в протекающий рядом с территорией ручей.

Проектом предусмотрено благоустройство всей территории жилой зоны (квартала). На проектируемой территории запланированы детские игровые и физкультурно-игровые площадки, площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослого

	плоц	цадки	, пло	щадки	ДЛЯ	занятий	физкультурой,	площадки	ДЛЯ	отдыха	взрослог	О
						1	0					/lucm
Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсь	Дата		ULI	новная част	Ь			15

населения, площадки для хозяйственных целей. Площадки для отдыха населения необходимо оборудовать малыми архитектурными формами современного дизайна (скамейки, урны, газонные ограждения). Благоустройство территории предполагает устройство уличного освещения, проезды и тротуары с твердым покрытием (асфальтобетон, брусчатка), озеленение. Озеленение территории по окончании строительства производится растительным грунтом с посевом многолетних трав. Для озеленения территории предусмотрены посадка кустарниковых и высокорастущих деревьев.

6. СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАНЕНИЯ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ, В КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ РАЗМЕЩЕНИЕ УКАЗАННЫХ ОБЪЕКТОВ, ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

В границах проектирования отсутствуют объекты федерального, регионального и местного значения. Планы по размещению объектов федерального, регионального и местного значения отсутствуют.

7. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положения об очередности планируемого развития представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научнотехнические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

жилишная сфера:

Взам.

dama

Подп.

			71111		- 4 - P -	,	
		_	кол	имунапы	HO-TDS	анспортная сфера.	
			ROI	1111 / 110012	10 1Pt	menopinan epepar	
							/lucm
						Основная часть	1,
Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата		16

Таблица 7.1 – Этапы планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории
1 этап	Проведение кадастровых работ
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные технико-экономические показатели по территории проекта планировки представлены в таблице 8.1

Таблица 8.1 – Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение							
Терј	ритория										
1.1	1 Площадь проектируемой территории га 3,8 3,8										
Hace	Население										
2.1	Численность	чел	-	922							
2.2	Плотность	чел/га	-	243							
Жил	ищный фонд										
3.1	Общая площадь жилых домов	M ²	-	23052							
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	5							
3.3	Сохраняемый жилой фонд	M ²	-	-							
3.4	Новое жилищное строительство	M ²	-	23052							
Tpai	нспортная инфраструктура										
4.1	4.1 Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей машиноместо - 317										
кнИ	кенерная инфраструктура и благоустройс	тво территории									
5.1											

Изм.

Кол

Лист №док. Подпись

Дата

 $N_{\underline{0}}$

Основная часть

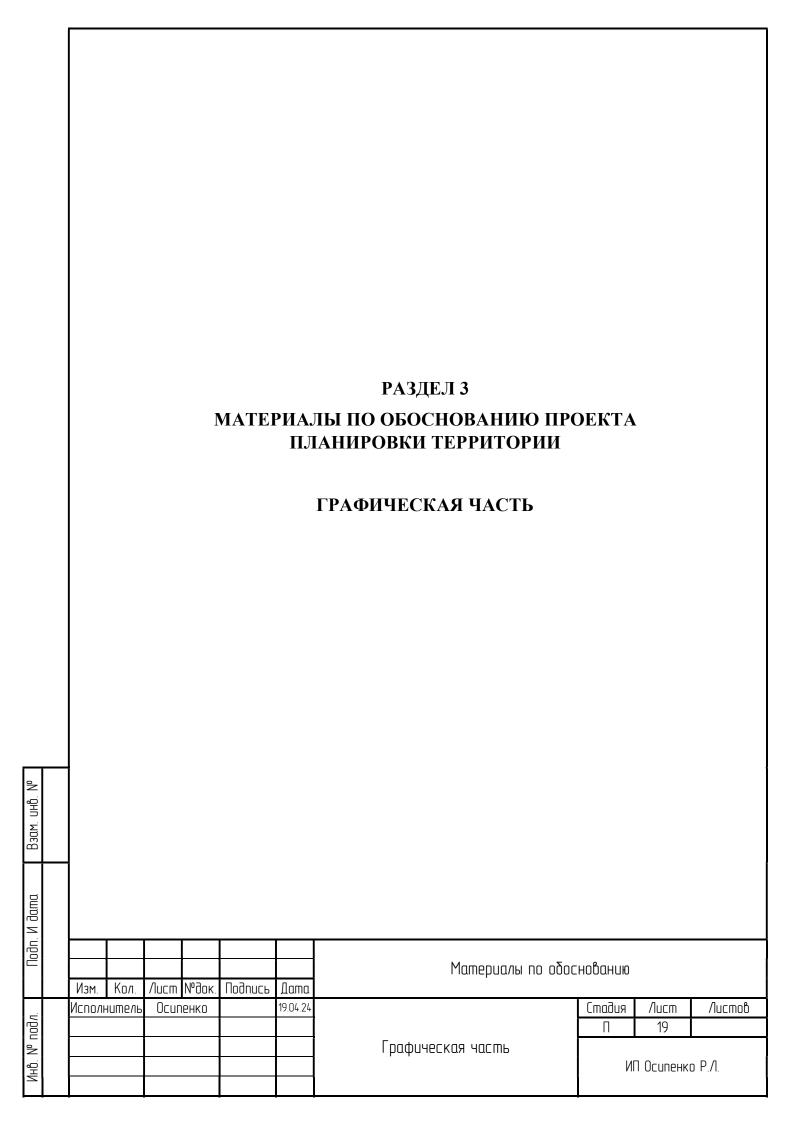
/lucm

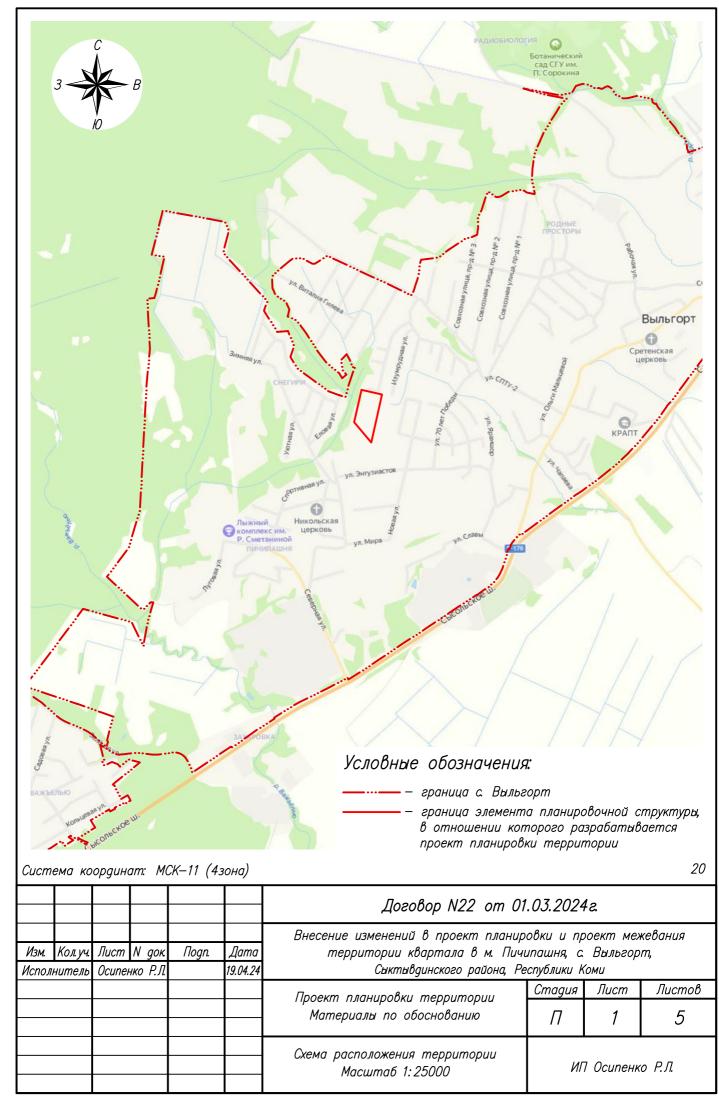
Современное Проектное

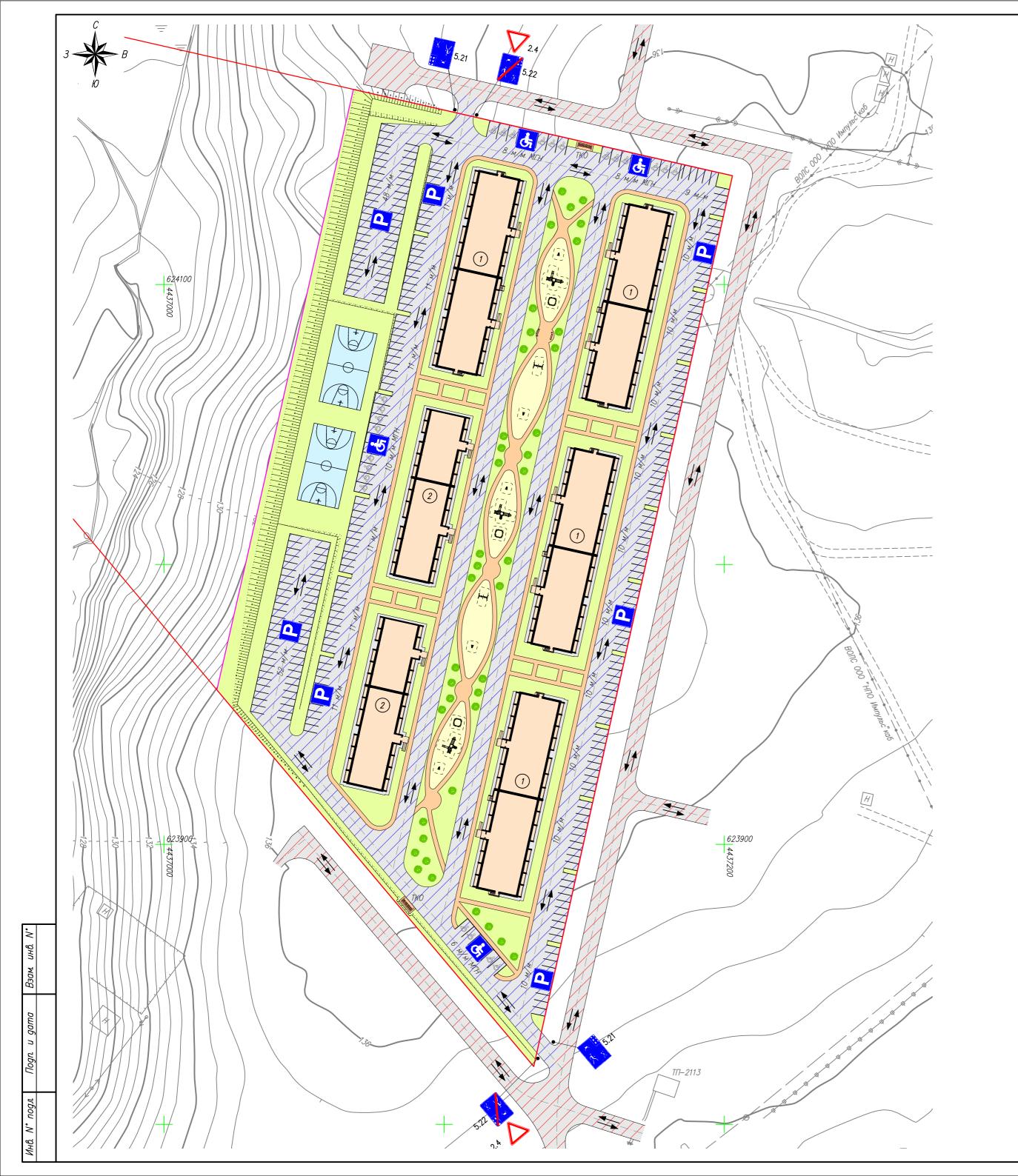
№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
5.2	Электроснабжение	кВт	-	716,8
5.3	Водоснабжение	м ³ /сут	-	322,7
5.4	Водоотведение	м ³ /сут	-	322,7

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

							Auem
						Основная часть	/lucm
Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсь	Дата		18







——— – существующие красные линии

– граница элемента планировочной структуры, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Элементы улично-дорожной сети

— улица в жилой застройке

— дорожки и тротуары

— – направления движения транспорта

– место стоянки

— место стоянки для людей с инвалидностью

Дорожные знаки, номера знаков (ГОСТ Р 52289—2019):

2.4 – ycmynume gopory

5 21 - WURGA 20UA

5.21 — жилая зона

5.22 — конец жилой зоны

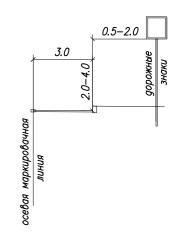
Примечание:

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, совпадает с границей элемента планировочной структуры

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер			Ko	оличест	во	Общая площадь квартир, кв. м.	
на′	Наименование	Этаж— Г ность	Зааний	Квар	тир		
плане			Эдинии	Здание	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888	
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	140	6164	
	Итого				500	23052	

Схема установки дорожных знаков



Система координат: МСК—11 (4зона)

						Договор N22 om 01.03.2024 г.						
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	Внесение изменений в проект планир территории квартала в м. Пичк						
Исполнитель		Ocuner	чко Р.Л.		19.04.24		спублики Коми					
				Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов					
						Материалы по обоснованию	П	2	5			
						Схема организации улично— дорожной сети Масштаб 1:1000	ИП Осипенко Р.Л.					

21



——— – существующие красные линии

– граница элемента планировочной структуры, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Проектируемые объекты:

– жилые здания

— — — — дорожки и тротуары

| — детские игровые и физкультурно—игровые площадки

— площадки для занятий физкультурой

— площадка для заняннай фазкультуров

___ — озеленение территории

] — проезды и автостоянки

Проектируемые инженерные сети:

Г—— — сети газоснабжения

— — водопроводные сети

-<mark>к----</mark> – сети бытовой канализации

. -Кл — — сети ливневой канализации

—т—— — сети теплоснабжения и горячего водоснабжения

– ←→ — – кабельные линии 0.4кB

---- – сети наружного освещения ВЛ−0.4кВ

Зоны с особыми условиями использования территорий:

– прибрежная защитная полоса (20м)

– водоохранная зона (100м)

– планируемая санитарно—защитная зона мусороконтейнеров (20м)

______ — планируемая санитарно—защитная зона ЛОС (20м)

– охранная зона трансформаторной подстанции (10м)

Ппимечание

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, совпадает с границей элемента планировочной структуры

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер			Ko	оличесті	во	Noupillup,	
на'	Наименование	Этаж— ность	Зааний	Квар	тир		
плане			Эучний	Здание	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888	
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	140	6164	
	Итого	-			500	23052	

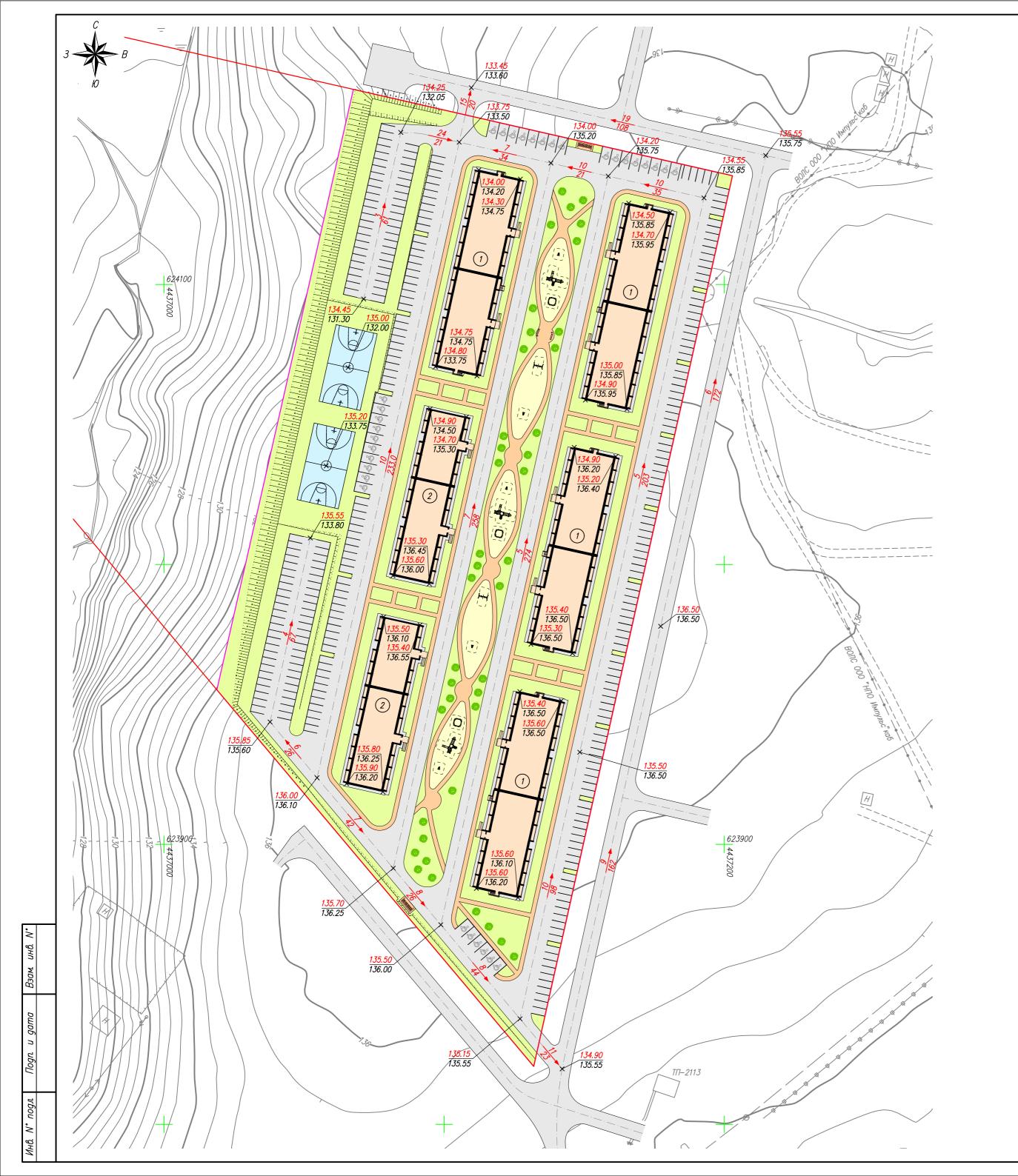
Ведомость проектируемых сооружений

Номер n/n	Наименование	Длина, м	
1	Водопроводные сети	1133.1	
2	Сети теплоснабжения и горячего водоснабжения	445.42	
3	Сети бытовой канализации	1499.9	
4	Сети напорной бытовой канализации	216.67	
5	Сети ливневой канализации	2641.33	
6	Сети наружного освещения ВЛ—0.4кВ	1489.81	
7	Кабельные линии 0.4кВ	610.86	
8	Котельная		
9	ЛОС		
10	KHC		

Система координат: МСК—11 (4зона)

						Договор N22 om 01.03.2024 г.					
Изм.	Кол үч.	Лист	N док	Подп.	Дата	Внесение изменений в проект планир территории квартала в м. Пич	•				
Исполнитель					19.04.24	Сыктывдинского района, Республики Коми					
						Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов		
					Материалы по обоснованию	П	3	5			
						Схема границ зон с особыми условиями использования территорий Масштаб 1:1000	ИГ	7 Осипенк	ю Р.Л.		

22



——— – существующие красные линии

– граница элемента планировочной структуры, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

× — точка перелома

× 135,75 — существующая отметка

— → – направление уклона

— уклон в промилле – расстояние

Проектируемые объекты:

- жилые здания

дорожки и тротуары

детские игровые и физкультурно-игровые площадки

площадки для занятий физкультурой

озеленение территории

проезды и автостоянки

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, совпадает с границей элемента планировочной структуры

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер		_	Ko	30	Общая		
на′	Наименование	Этаж— ность	Зданий	Квар	тир	площадь квартир, кв. м.	
плане			Эдинии	Здание	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888	
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	140	6164	
	Итого				500	23052	

				Договор N22 от 0	1.03.2024	1 e.			
Изм. Кол.уч. Исполнитель			 Дата 19.04.24	Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в м. Пичипашня, с. Выльгорт, Сыктывдинского района, Республики Коми					
riciioJiHullieJib				Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов		
			+	Материалы по обоснованию	П	4	5		
				Схема вертикальной планировки Масштаб 1:1000	ИП Осипенко Р.Л.				



——— – существующие красные линии

– граница элемента планировочной структуры, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Проектируемые объекты:

жилые здания

дорожки и тротуары

детские игровые и физкультурно-игровые площадки

площадки для занятий физкультурой

озеленение территории

проезды и автостоянки

Проектируемые инженерные сети:

— — сети газоснабжения

— — водопроводные сети

-<mark>к----</mark> – сети бытовой канализации

— — сети ливневой канализации

— – сети теплоснабжения и горячего водоснабжения

– ← → — – кабельные линии 0.4кВ

— – сети наружного освещения ВЛ−0.4кВ

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, совпадает с границей элемента планировочной структуры

Параметры проектируемых жилых зданий

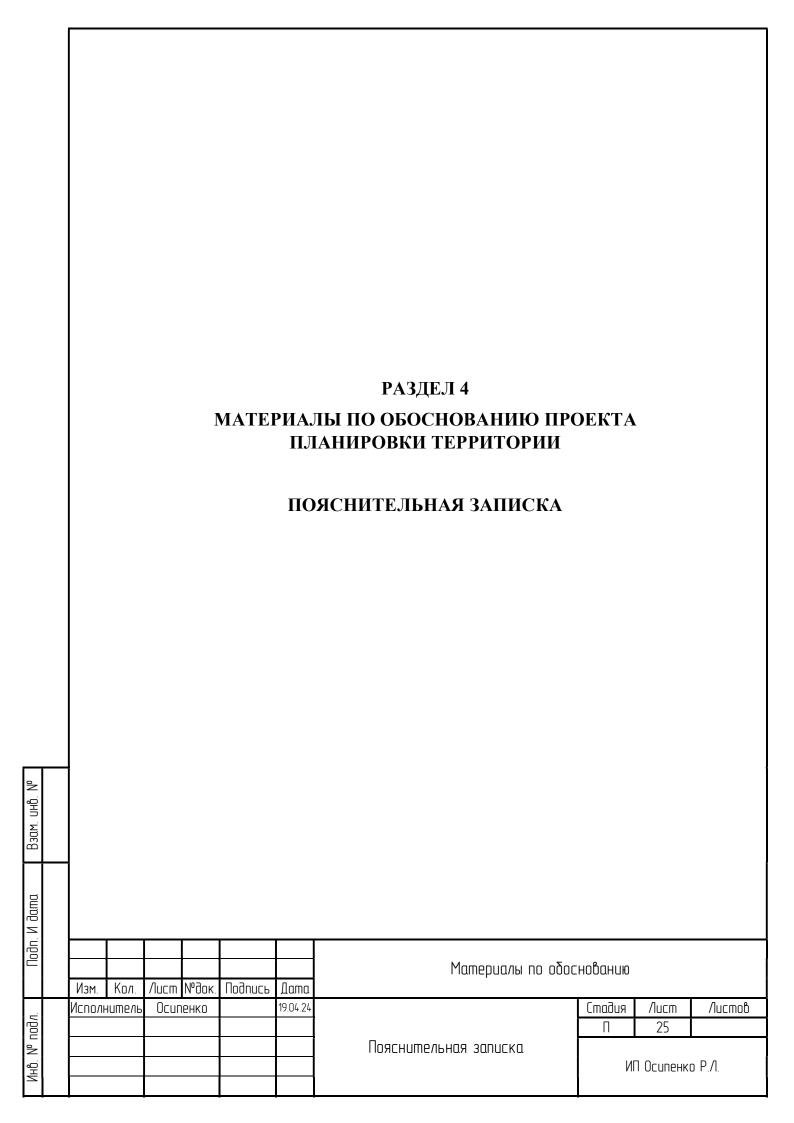
Номер			Ko	личесті	30	Общая площадь квартир, кв. м.	
на	Наименование	Этаж— ность	ใกลมแก้	Квар	тир		
плане			Эдинии	Здание	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888	
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	140	6164	
	Итого				500	23052	

Ведомость проектируемых сооружений

Номер n/n	Наименование	Длина, м
1	Водопроводные сети	1133.1
2	Сети теплоснабжения и горячего водоснабжения	445.42
3	Сети бытовой канализации	1499.9
4	Сети напорной бытовой канализации	216.67
5	Сети ливневой канализации	2641.33
6	Сети наружного освещения ВЛ-0.4кВ	1489.81
7	Кабельные линии 0.4кВ	610.86
8	Котельная	
9	ЛОС	
10	KHC	

Система координат: МСК—11 (4зона)

						Договор N22 om 01	.03.2024	1 e.		
Изм.	Кол. уч.	Пиот	N gov	Подп.	Дата	Внесение изменений в проект планир				
					-					
Исполнитель		Осипенко Р.Л.			19.04.24	уч Сыктыодинского района, Ре		эспуолики коми		
						Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
						Материалы по обоснованию	П	5	5	
						Сводная схема инженерных сетей Масштаб 1:1000	ИП Осипенко Р.Л.			



1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства представляет собой незастроенную территорию, границы которой определены Постановлением Правительства Республики Коми от 18.01.2024 №17 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми». Архитектурно-планировочное решение по застройке проектируемой территории выполнено с учетом параметров разрешенного строительства, отраженных в Приложении №3 к проекту постановления Правительства Республики Коми.

На проектируемой территории выделены зоны многоквартирной жилой застройки, общественной застройки и озелененных территорий. Кроме того, с целью формирования комфортной среды проживания, выделены территории, предназначенные для отдыха населения — детские игровые и физкультурно-игровые площадки, площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для хозяйственных целей.

Взс									
Подп. И дата									
Инв. № подл.									
N							1	Матрариали во обоснованию	/lucm
Инв	Изм.		Изм. Кол. /		№док.	Подипсе	Дата	Материалы по обоснованию	26
ш		7.011.			5611.				

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-2 (рис.2.1).

Территориальная зона Ж-2 (зона застройки малоэтажная) 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.

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства представляет собой незастроенную территорию, границы которой определены Постановлением Правительства Республики Коми от 18.01.2024 №17 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми». Информация о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, отражены в Приложении №3 к проекту постановления Правительства Республики Коми. В соответствии с этим приложением и правилами землепользования и застройки минимальное расстояние от здания до красной линии улиц 5 м; от боковых и задней границ участка -3 м.; между длинными сторонами жилых здание высотой 2 - 3этажа – 15 м.; от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красной линии – 25 м.

та Взам. инв	
Подп. И дап	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата

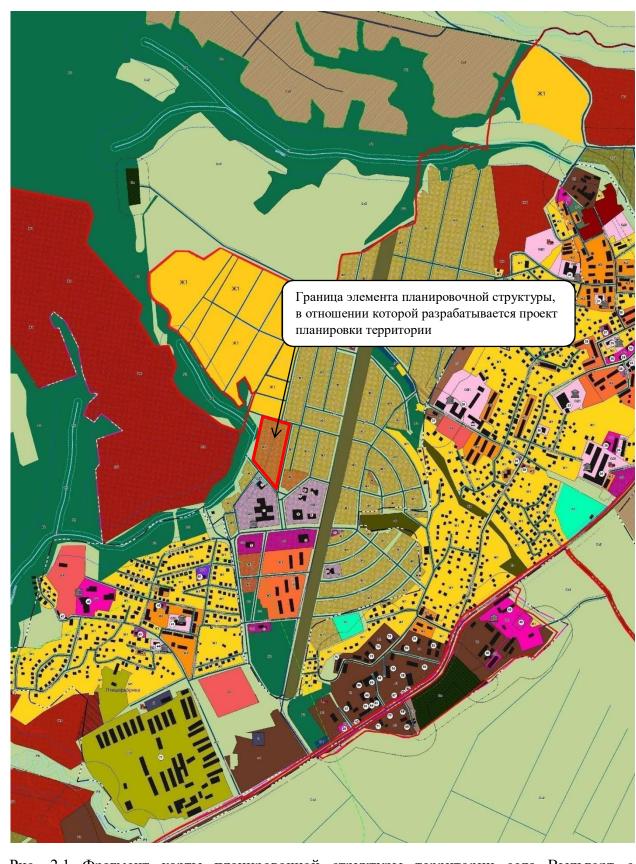


Рис. 2.1 Фрагмент карты планировочной структуры территории села Выльгорт с отображением границ элемента планировочной структуры

Взам.

							/Jucm
						Материалы по обоснованию	00
Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата		28

3. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Общая площадь жилой зоны (проектируемой территории) составляет 38036 кв. м.

На проектируемой территории проектом планируется размещение 6 многоквартирных домов. Площадь проектируемого жилого фонда составляет 23052 кв. м.

Параметры проектируемых жилых зданий представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Параметры проектируемых жилых зданий

- 0		Этажность		Количеств	0	Общая	
№ на плане	Наименование		Зданий	Квај	площадь квартир,		
		Эте	Здании	Здание	Всего	KB.M.	
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888	
2	Многоквартирный жилой дом		2	70	140	6164	
	ИТОГО				500	23052	

В соответствии с Постановлением Правительства Республики Коми от 18.01.2024 № 17 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми» расчетная норма заселения жилого фонда принята 25 м² общей площади на человека.

Расчетная плотность населения квартала составляет 243 чел./га.

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. Также на прилегающей территории запланировано строительство детской и взрослой поликлиник, бассейна, торгового центра торговой площадью 5000 кв.м.

Транспортная сеть жилого квартала запроектирована с учетом рельефа местности и существующих инженерных сооружений. Улицы и проезды запланированы с устройством твердого покрытия проезжей части.

		твер	дого і	покры	тия про	езжей
Инв. № подл.						
₽						
нВ						
\leq	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата

Взам.

И дата

Материалы по обоснованию

/lucm

Инженерная подготовка территории включает в себя решение по вертикальной планировки микрорайона исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Отвод поверхностных вод будет осуществляться по проектируемым сетям ливневой канализации. Сброс дождевых и талых вод будет осуществляться по твердому покрытию улиц в локальные очистные сооружения, планируемые в западной части территории, с последующим сбросом очищенных вод в протекающий рядом с территорией ручей.

Проектом предусмотрено благоустройство всей территории жилой зоны (квартала). На проектируемой территории запланированы детские игровые и физкультурно-игровые площадки, площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для хозяйственных целей. Площадки для отдыха населения необходимо оборудовать малыми архитектурными формами современного дизайна (скамейки, урны, газонные ограждения). Благоустройство территории предполагает устройство уличного освещения, проезды и тротуары с твердым покрытием (асфальтобетон, брусчатка), озеленение. Озеленение территории по окончании строительства производится растительным грунтом с посевом многолетних трав. Для озеленения территории предусмотрены посадка кустарниковых и высокорастущих деревьев.

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 20 июня 2022 года). Согласно приказу утвержденный норматив накопления твердых коммунальных отходов для многоквартирных домов составляет 1.9 куб.м/год. При количестве жителей – 922 человека, вывозе ТБО один раз в сутки и объеме мусорных контейнеров -0.75м 3 , их количество составит 7 шт. Проектом запроектированы 2 контейнерные площадки по 4 контейнера в северной и южной частях проектируемой контейнерных территории. Местоположение площадок установлено согласно требованиям СанПиН 2.1.3684-21.

Инв. № подл.	Подп. И дата	Взал

Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата

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 4.1.

№ 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	России по Республике Пожарная часть		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.					
₽					
нВ					
Z	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подпис

Материалы по обоснованию

/lucm

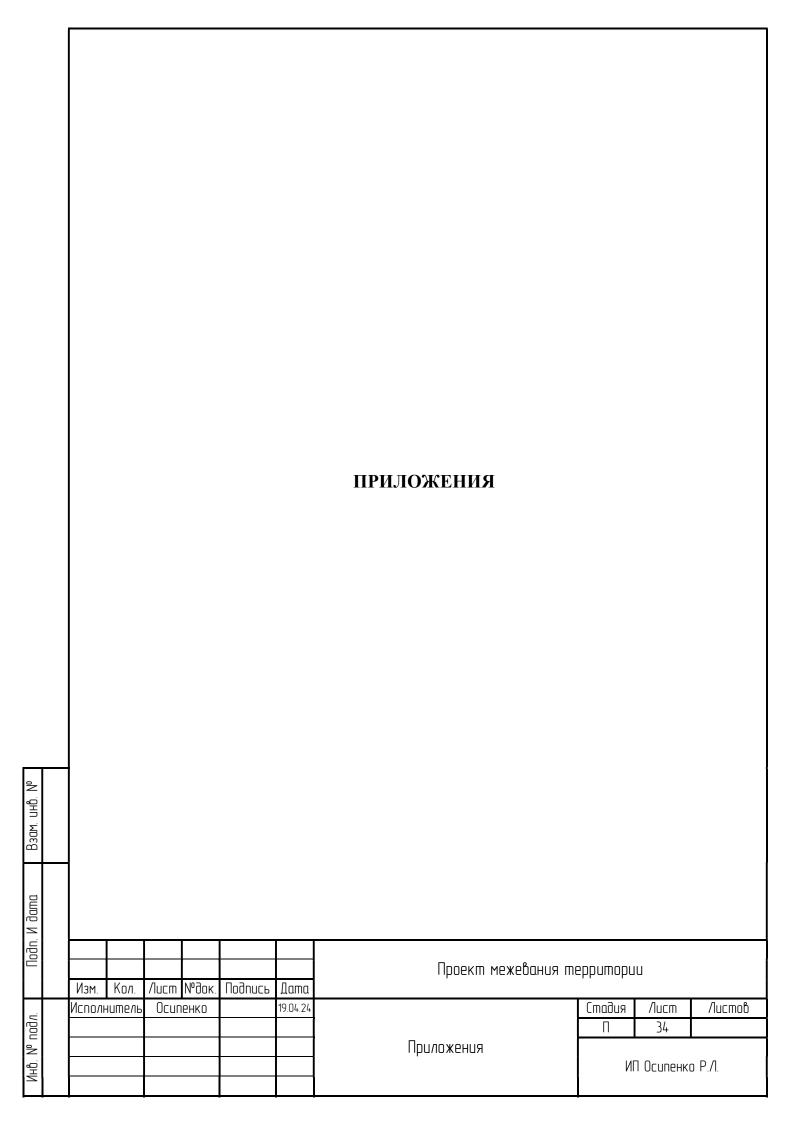
В целях охраны почв от загрязнения предусматривается проведение следующих мероприятий:

- 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 2 площадки 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.

Взам								
Подп. И дата								
подл.								
Инв. № подл.							Материалы по обоснованию	/lucm 33
	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата		33





КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ВЕСЬКÖДЛАН КОТЫР Ш У Ö М

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 января 2024 г. № 17

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.

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

Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата

Материалы по обоснованию

- 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 течение трех 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 строительства Республики Коми земельные жилищного участки, муниципальной собственности, находящиеся для жилищного осуществления строительства целях комплексного незастроенной территории, указанные 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.

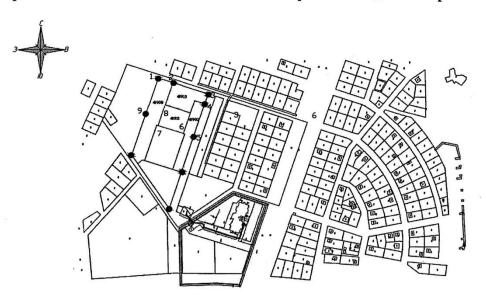
Заместитель Председателя
Правительства Республики Коми ОТДЕЛ
министр финансов Республики Коми Коми Ормпения

В. Казаков

Подп. И дата								
Инв. № подл.	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	7ucm 36

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к постановлению Правительства Республики Коми от 18 января 2024 г. № 17

Схема расположения незастроенной территории, расположенной в м. Пичипашня с. Выльгорт Сыктывдинского района



Площадь 16235 кв.м

• 123 точки поворота границ земельного эчастка

— земельные эчастки

— границы образуемых ЗУ

границы образуемых ЗУ

Система координат:МСК-11 зона 4

Масштаб 1:2000

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

ı						
	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подпись	Дата
	7 101 11		, , , ,		11001100	70

Материалы по обоснованию

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

постановлением Правительства Республики Коми от 18 января 2024 г. № 17 (приложение № 2) утвержден

Перечень земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

Кадастровая стоимость (руб.)	8	802969.82	1008036.55	568223.1	798933.83
Виды разрешенного использования	7	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства	земельные участки (территории) общего
Площадь или основная Категория характер земель кв. м	9	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Площадь или основная характер истика, кв. м	5	4178 +/- 23	5245 +/- 25	2655 +/- 18	4157 +/- 23
Адрес	4	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, м. Пичипашня	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт
Вид объекта недвижим ости	3	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер объекта недвижимости	2	11:04:0401001:8908	11:04:0401001:8910 Земельный участок	11:04:0401001:8900	11:04:0401001:8911
Номер п/п	1	1	. 2	3	4

Кол. Лист №док Подипсь

Материалы по обоснованию

						пользования	
	11:04:0401001:8903	Земельный	Республика Коми,	6725	Земли	для жилищного	1292477.75
2	8	участок	Сыктывдинский район,	+/- 29	населенных	строительства	
			с. Выльгорт, м. Пичипашня		пунктов		
	11:04:0401001:8902	Земельный	Республика Коми,	2 449	Земли	для жилищного	521269.65
9		участок	Сыктывдинский район,		населенных	строительства	
			с. Выльгорт		пунктов		140
	11:04:0401001:8901	Земельный	Республика Коми,	7860	Земли	для жилищного	1510613.4
7		участок	Сыктывдинский район,	+/-31	населенных	строительства	
			с. Выльгорт		пунктов	,	
	11:04:0401001:8909	Земельный	Республика Коми,	4767	Земли	для жилищного	916169.73
∞		участок	Сыктывдинский район,	+/- 24	населенных	строительства	
			с. Выльгорт		пунктов		

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

Лист №док. **Подипс**Р

Материалы по обоснованию

/lucm

39

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 $\,\mathbb{K}-2\,$ 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	Описание вида разрешенного	Код (числовое
разрешенного	использования земельного участка	обозначение)
использования		вида .
земельного участка		разрешенного
		использования
		земельного
		участка*
1	2	3
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида.	2.0
	Содержание данного вида разрешенного	
	использования включает в себя содержание	ti de la companya de
	видов разрешенного использования с	4
	кодами 2.1 — 2.3, 2.5, 2.7.1	
Малоэтажная	Размещение малоэтажного	2.1.1
многоквартирная	многоквартирного жилого дома (дом,	
жилая застройка	пригодный для постоянного проживания,	*
	высотой до 4 этажей, включая мансардный);	
	разведение декоративных и плодовых	A
	деревьев, овощных и ягодных культур;	*
	размещение индивидуальных гаражей и	
	иных вспомогательных сооружений;	*
	обустройство спортивных и детских	

No.									
подл.									
2								/lucm	
Инв.							Материалы по обоснованию		
Z	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата		40	

	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	
Блокированная	Размещение жилого дома, не	2.3
жилая застройка	предназначенного для раздела на квартиры,	
Anna Saciponia	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	
6	участке и имеет выход на территорию	
7.	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	
Среднеэтажная	Размещение многоквартирных домов	2.5
жилая застройка	этажностью не выше восьми этажей;	2.0
Minan Saciponia	благоустройство и озеленение;	
E .		
pi pi	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	
Yz.	многоквартирного дома, если общая	
	площадь таких помещений в	27
Q.	многоквартирном доме не составляет более	
	20% общей площади помещений дома	v.
Хранение	Размещение отдельно стоящих и	2.7.1
1 10	EC ABONDAND STRUCK A EL STRUCK DE GARAN THE HORIZON CONTRA CON	1227K1
втотранспорта	пристроенных гаражей, в том числе	5 1000 124

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

İ						
	Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата

20 0 0 0 0		
V	подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, разрешение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	A B E
Коммунальное	Размещение зданий и сооружений в целях	3.1
обслуживание	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	
Оказание услу связи	гРазмещение 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	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	Размещение объектов капитального	4.6
питание	строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	STATE OF
Площадки для	Размещение площадок для занятий спортом	5.1.3
занятий спортом	и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые	¥

No	
M. UHB.	
Взам	
Подп. И дата	
подл.	
16. № ⊓	

Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата

Материалы по обоснованию

Обеспечение	Размещение объектов капитального	8.3
внутреннего	строительства, необходимых для	
правопорядка	подготовки и поддержания в готовности	N.
	органов внутренних дел, Росгвардии и	
	спасательных служб, в которых существует	
	военизированная служба;	
	размещение объектов гражданской	
	обороны, за исключением объектов	
1	гражданской обороны, являющихся частями	
	производственных зданий	10 10000
Земельные участки	Земельные участки общего пользования.	12.0
(территории) общего	Содержание данного вида разрешенного	
пользования	использования включает в себя содержание	
	видов разрешенного использования с	
	кодами 12.0.1 — 12.0.2	
Земельные участки	Земельные участки, относящиеся к общему	14.0
входящие в состав	имуществу собственников индивидуальных	¥
общего имущества	жилых домов в малоэтажном жилом	
собственников	комплексе и предназначенные для	
индивидуальных	удовлетворения потребностей	
	собственников индивидуальных жилых	
малоэтажном жилом	домов в малоэтажном жилом комплексе и	
комплексе	(или) для размещения объектов	
	капитального строительства, иного	
	имущества, относящегося к общему	
	имуществу собственников индивидуальных	
	жилых домов в малоэтажном жилом	
	комплексе	

Условно разрешенные виды использования земельных участков и

объектов капитального строительства:

Наименование вида	Описание вида разрешенного	Код (числовое
разрешенного	обозначение)	
использования		вида
земельного участка		разрешенного
5004		использования
		земельного
		участка*
1	2	3
Религиозное	Размещение объектов капитального	3.7
использование	строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри,	

IIUU/I.									
z									/lucm
NHU		Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата	Материалы по обоснованию	43
•	•								

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.

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 2008 г. № 123-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30 декабря 2009 г. № 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	2	Не установлен, по расчету
2	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	M ²	По расчету согласно проекту
3	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	M ² .	5000
4	Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1	M ²	20

Инв. № подл. Подп. И дата Взам. инв.

Изм. Кол. Лист №док. Подпись Дата

Материалы по обоснованию

	гараж)		I
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	M ²	По расчету согласно проекту
6	Минимальные размеры земельных участков для хозяйства:	объектов эл	пектросетевог
92	мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А	M ²	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	M ²	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А		80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А	M ²	150
	распределительные пункты наружной установки	M ²	250
	распределительные пункты закрытого типа	M ²	200
	мальные отступы от границ земельных участков в стимого размещения зданий, строений и сооружени		еделения мес
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
Dellin survey .	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		

нв. № подл. Подп. И дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата

12	До границы соседнего участка расстояния условиям должны быть не менее:	по сани	тарно-бытовым
	от других построек (бани, гаража и др.)	М	1
	от стволов высокорослых деревьев	M	4
A DESCRIPTION OF THE PROPERTY	от стволов среднерослых деревьев	M	2
	от кустарника	M	1
13	Размещение вспомогательных строений со стороны улицы	-	Не допускается
14	Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов), включая мансардный этаж	жате	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 приквартирными земельными участками	%	30
18	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированного жилого дома при отсутствии приквартирного земельного участка	%	По расчету согласно проекту

Расчетная норма заселения жилого фонда — 25 м^2 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.

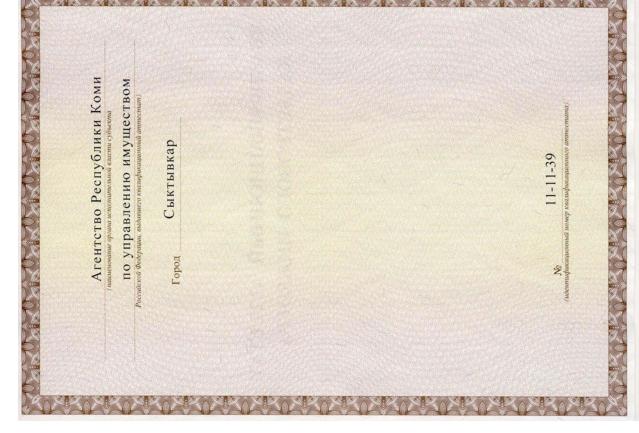
Предусматривается организация площадок для выгула и дрессировки собак вдали от детских и спортивных площадок.

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

Изг	1.	Кол.	/lucm	№док.	Подипсе	Дата







Взам. инв. №

Nodn. И дата

Инв. № подл.

							/lucm
Изм	Кол	/lucm	№док.	Подипсь	Лата	Материалы по одоснованию	47
Изм.	Кол.	/IULIII	IN UUK.	HUUHULB	Дата		

Приложение 3



Материалы по обоснованию

/lucm

48

dama

10g .

nod/I

№док

/lucm

Подилсь