

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

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 1:1000	6
Раздел 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

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

						Проект планировки территории		
	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
						19.04.24		
	Исполнитель	Осипенко					Стадия	Лист
							П	3
							Листов	
							ИП Осипенко Р.Л.	
							Содержание	

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

Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»

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 кадастровой деятельности от 30 сентября 2016 г. №1618.01-110109552094-КИ-005	

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание	Лист
							4



Условные обозначения:

- 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

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

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Общая площадь квартир, кв. м
			Здание	Квартир	
1	Многokвартирный жилой дом	5	4	90	360
2	Многokвартирный жилой дом	5	2	70	140
Итого				500	23052

Инв. № подл. / Подл. и дата / Взам. инв. №

Система координат: МСК-11 (4зона)

Договор N22 от 01.03.2024г.					
Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в м. Пичипашня с. Вильгорт Сыктывдинского района, Республики Коми					
Изм.	Код.уч.	Лист N док.	Подп.	Дата	
		Осипенко Р.Л.		19.04.24	
Проект планировки территории Основная часть				Стадия	Лист
				П	1
Чертеж планировки территории Масштаб 1:1000				ИП Осипенко Р.Л.	
				Листов	1

- 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 санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изменениями на 14 февраля 2022 года)
- Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Вьльгорт» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

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

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В административном отношении проектируемая территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в северо-западной части села Вьльгорт 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. Вьльгорт 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. инв. №	
Подп. И дата	
Инв. № подл.	

						Основная часть	Лист
							10
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Прокладку тепловых сетей принять подземной бесканальной, трубопроводы теплосети – стальные в индустриальной тепловой изоляции типа ППУ.

Таблица 5.2.1.1 – Расчет тепловой нагрузки по укрупненным показателям

№ п/п	Наименование	Суммарный максимальный расход тепла	
		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, Вт/м 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

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Лист
							13

Таблица 5.2.2.2 – Ведомость сооружений

№ 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 $P_y = 1,0$ 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 м³/сут.

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

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

						Основная часть	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		14

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:

- жилищная сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Лист
							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
Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории	га	3,8	3,8
Население				
2.1	Численность	чел	-	922
2.2	Плотность	чел/га	-	243
Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь жилых домов	м ²	-	23052
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	5
3.3	Сохраняемый жилой фонд	м ²	-	-
3.4	Новое жилищное строительство	м ²	-	23052
Транспортная инфраструктура				
4.1	Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей	машиноместо	-	317
Инженерная инфраструктура и благоустройство территории				
5.1	Теплоснабжение	гкал/час	-	2,347

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Лист
							17

№ 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

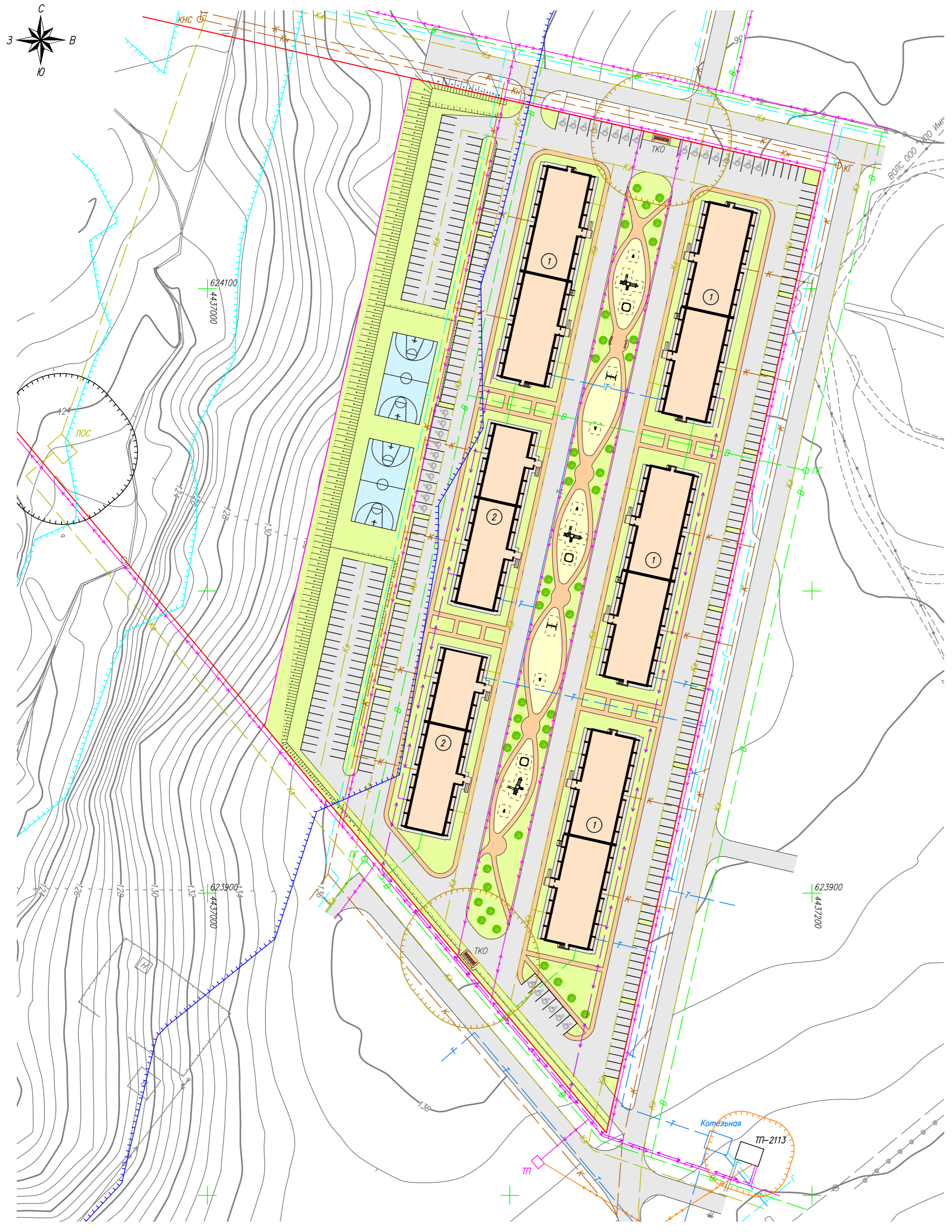
Инв. № подл.	Подп. И дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Основная часть

Лист

18



Условные обозначения:

- 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
- сети бытовой канализации
- сети ливневой канализации
- сети теплоснабжения и горячего водоснабжения
- кабельные линии 0.4кВ
- 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)

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

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Общая площадь квартир, кв. м
			Здания	Квартир	
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	16888
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	6164
Итого			500	23052	

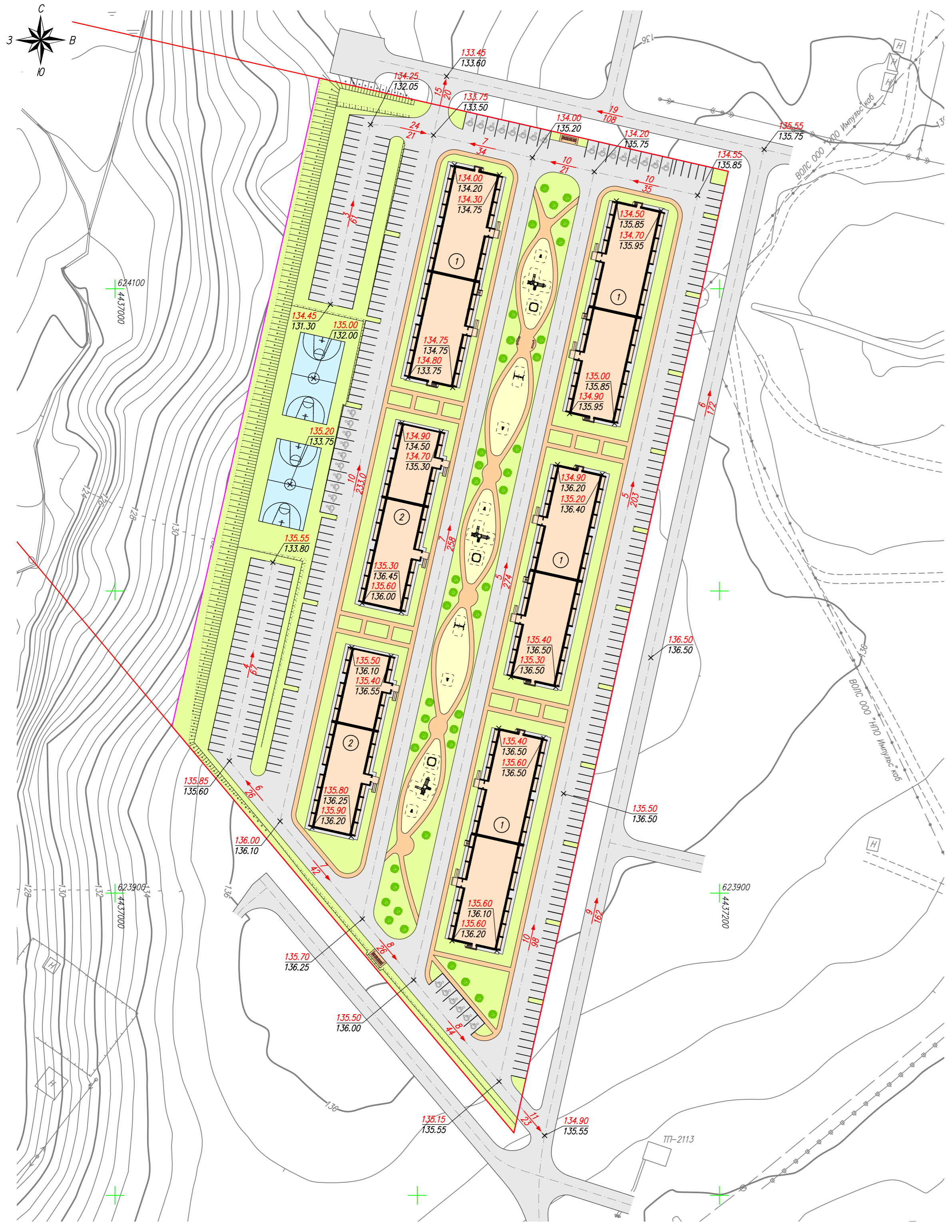
Ведомость проектируемых сооружений

Номер п/п	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	КНС	

Инв. № подл.
Лист № 3
Полг. и дата
Взам. инв. №

Система координат: МСК-11 (4зона)

Договор N22 от 01.03.2024г.				
Изм.	Код.уч.	Лист N док.	Подп.	Дата
			Осипенко Р.Л.	19.04.24
Проект планировки территории Материалы по обоснованию				Стация
				Лист
				Листов
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий Масштаб 1:1000				ИП Осипенко Р.Л.



Условные обозначения:

- существующие красные линии
- граница элемента планировочной структуры, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- × — точка перелома
- × 135.55 — проектная отметка
- × 135.75 — существующая отметка
- — направление уклона
- 6 — уклон в промилле
- 172 — расстояние

Проектируемые объекты:

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

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

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество			Общая площадь квартир, кв. м
			Здания	Квартир	Всего	
1	Многоквартирный жилой дом	5	4	90	360	16888
2	Многоквартирный жилой дом	5	2	70	140	6164
Итого					500	23052

Инв. № подл.
Лист № докум.
Дата

Система координат: МСК-11 (4зона)

Договор N22 от 01.03.2024г.					
Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в м. Пичипашня, с. Вильгорт, Сыктывдинского района, Республики Коми					
Изм.	Код.уч.	Лист N док.	Подп.	Дата	
			Осипенко Р.Л.	19.04.24	
Проект планировки территории Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
				П	4
Схема вертикальной планировки Масштаб 1:1000				Листов	5
				ИП Осипенко Р.Л.	



Условные обозначения:

- 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
 - сети бытовой канализации
 - сети ливневой канализации
 - сети теплоснабжения и горячего водоснабжения
 - кабельные линии 0.4кВ
 - сети наружного освещения ВЛ-0.4кВ

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

Параметры проектируемых жилых зданий

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Общая площадь квартир, кв. м	
			Зданий	Квартир		
1	Многokвартирный жилой дом	5	4	90	360	16888
2	Многokвартирный жилой дом	5	2	70	140	6164
Итого					500	23052

Ведомость проектируемых сооружений

Номер п/п	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	КНС	

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

Система координат: МСК-11 (4зона)

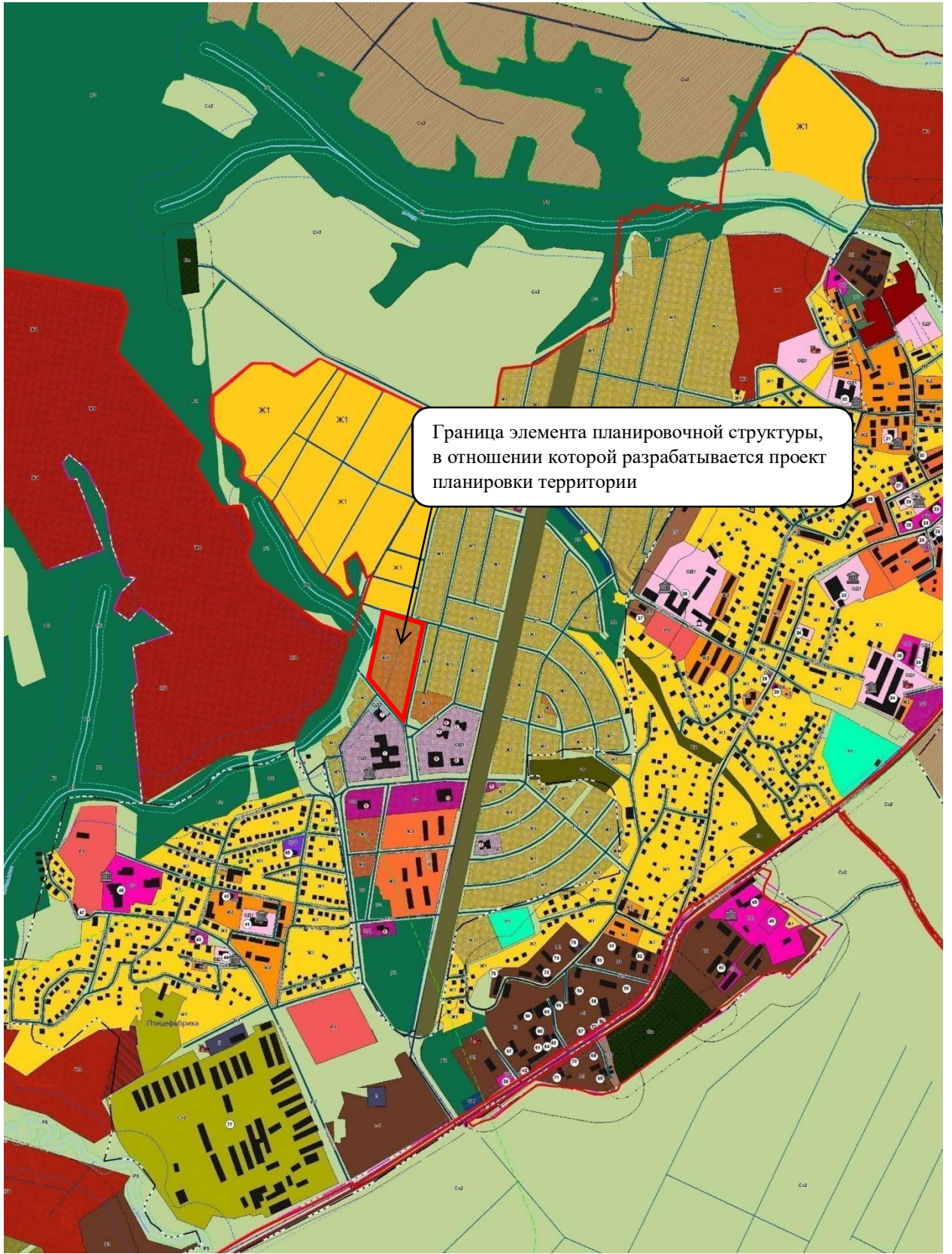
Договор N22 от 01.03.2024г.					
Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в м. Пичипашня, с. Вильгорт Сяктывдинского района, Республики Коми					
Изм.	Код.уч.	Лист N док.	Погр.	Дата	
		Осипенко Р.Л.		19.04.24	
Проект планировки территории Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
				П	5
Сводная схема инженерных сетей Масштаб 1:1000				Листов	
				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.

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



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

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

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество			Общая площадь квартир, кв.м.
			Зданий	Квартир		
				Здание	Всего	
1	Многokвартирный жилой дом	5	4	90	360	16888
2	Многokвартирный жилой дом	5	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.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Лист
							29

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 4.1.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Лист 31
------	------	------	--------	---------	------	--------------------------	------------



**КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ВЕСЬКӦДЛАН КОТЫР
Ш У Ӧ М**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

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.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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 жилищного строительства Республики Коми земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, для жилищного строительства в целях осуществления комплексного развития 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
министр финансов Республики Коми



В. Казаков

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

36

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

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



Площадь 16235 кв.м

• 123 точки поворота границ земельного участка

□ земельные участки

□ границы образуемых ЗУ

□ границы образуемых ЗУ

Система координат: МСК-11 зона 4

Масштаб 1:2000

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

37

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

4

УТВЕРЖДЕН
 постановлением Правительства Республики Коми
 от 18 января 2024 г. № 17
 (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	8
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	798933.83

Материалы по обоснованию

Лист

38

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства Республики Коми
от 18 января 2024 г. № 17

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	2.1.1

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Лист
							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 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
Среднеэтажная 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 встроенно-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	2.7.1

Взам. инв. №

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

41

	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	
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	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 занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3

Взам. инв. №

Подл. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

42

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 и предназначенные для удовлетворения индивидуальных потребностей 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 индивидуальных 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,	3.7

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	------	------	--------	---------	------

Материалы по обоснованию

Лист

43

	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)	
--	--	--

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	м ²	Не установлен, по расчету
2	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	м ²	По расчету согласно проекту
3	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	м ²	5000
4	Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1	м ²	20

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию

Лист

44

	гараж)		
5	Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 м ² общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций (кроме перечисленных в п. 9), газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов	м ²	По расчету согласно проекту
6	Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:		
	мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А	м ²	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	м ²	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А	м ²	80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А	м ²	150
	распределительные пункты наружной установки	м ²	250
	распределительные пункты закрытого типа	м ²	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

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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 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 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 вдали от детских и спортивных площадок.

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

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



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.

(подпись) _____

Быков В.Л.
(Ф.И.О.)



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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата