



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.

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

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

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 недвижим ости	Адрес	Площадь или основная характер истика, 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

						пользования	
5	11:04:0401001:8903	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Вьльгорт, м. Пичипашня	6725 +/- 29	Земли населенных пунктов	для жилищного строительства	1292477.75
6	11:04:0401001:8902	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Вьльгорт	2 449	Земли населенных пунктов	для жилищного строительства	521269.65
7	11:04:0401001:8901	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Вьльгорт	7860 +/- 31	Земли населенных пунктов	для жилищного строительства	1510613.4
8	11:04:0401001:8909	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Вьльгорт	4767 +/- 24	Земли населенных пунктов	для жилищного строительства	916169.73

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

	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

	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

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 жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

	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

	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

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.