



КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ПРАВИТЕЛЬСТВОЛÖН  
Ш У Ö М

---

---

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от \_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_

г. Сыктывкар

**О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки,  
расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011, в границах улиц Оплеснина -  
Октябрьский проспект - Катаева - Кирпичная в г. Сыктывкаре городского округа  
«Сыктывкар» Республики Коми**

В соответствии со статьями 64 - 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Республики Коми от 11.10.2021 № 495 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Республике Коми», постановлением Правительства Республики Коми от 19.10.2021 № 499 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий жилой застройки в Республике Коми» Правительство Республики Коми постановляет:

1. Принять решение о комплексном развитии территории в отношении следующих несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

- территория жилой застройки, расположенная в кадастровом квартале 11:05:0105011, в границах улиц Оплеснина - Октябрьский проспект - Катаева - Кирпичная в г. Сыктывкаре городского округа «Сыктывкар» Республики Коми, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

- незастроенная территория, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 11:05:01005021:6887, площадью 2454 кв.м, расположенная по ул. Ярославская в г. Сыктывкаре городского округа «Сыктывкар» Республики Коми;

- незастроенная территория, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 11:05:01005021:6782, площадью 1245 кв.м, расположенная по ул. Ярославская в г. Сыктывкаре городского округа «Сыктывкар» Республики Коми.

2. Утвердить перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции 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 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. Определить, что реализацию настоящего решения о комплексном развитии территории осуществляет Фонд развития жилищного строительства Республики Коми, определенным в соответствии с распоряжением Правительства Республики Коми от 09.03.2023 № 105-р юридическим лицом, осуществляющим реализацию решений Правительства Республики Коми о комплексном развитии территорий в Республике Коми.

5. Установить, что:

5.1. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-градостроительной концепции осуществляется Фондом развития жилищного строительства Республики Коми.

5.2. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 10 лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

6. Комитету Республики Коми имущественных и земельных отношений проработать вопрос о передаче Фонду развития жилищного строительства Республики Коми земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105021:4, находящегося в государственной собственности, для многоэтажного жилищного строительства.

7. Рекомендовать администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» предоставить Фонду развития жилищного строительства Республики Коми земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, для жилищного строительства в целях переселения граждан из аварийного жилого фонда, включенного в настоящее решение о комплексном развитии территории.

8. 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.

8. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

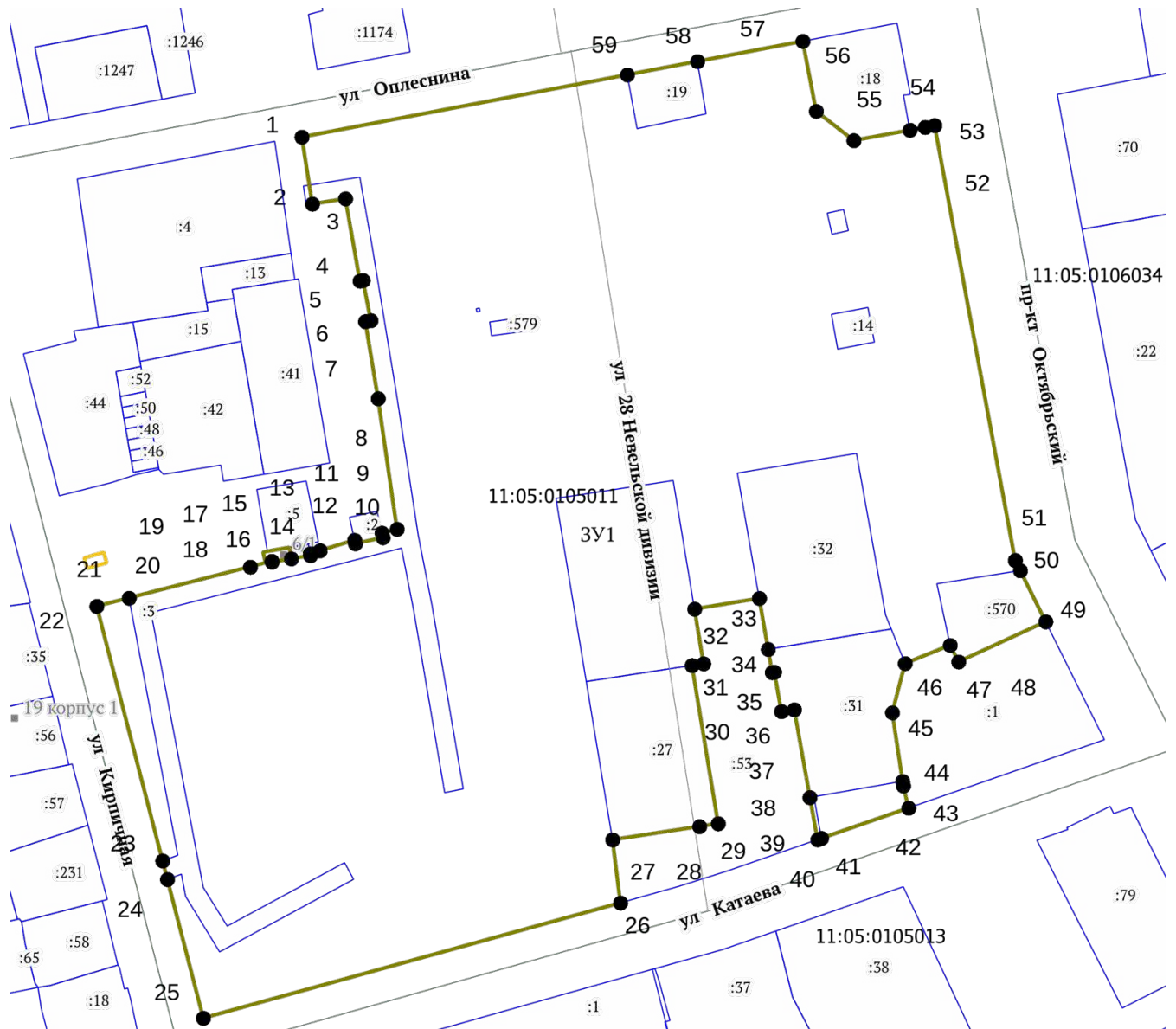
Первый заместитель Председателя  
Правительства Республики Коми

Э. Ахмеева

Министр строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Коми







А.С. Чибисов

**Схема расположения территории жилой застройки,  
расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011  
в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная  
в г. Сыктывкаре городского округа Сыктывкар Республики Коми**



Система координат: МСК-11 зона 4  
Масштаб: 1:2000

Условные обозначения:

-  Границы образуемых ЗУ (без статуса)
-  Границы образуемых ЗУ (действ.)
-  Адресные точки здания
-  Улицы
-  Земельные участки
-  Кадастровые кварталы

**Каталог координат границ территории жилой застройки,  
расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011  
в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная  
в г. Сыктывкаре городского округа Сыктывкар Республики Коми**

<b>Система координат МСК-11 зона 4</b>		
<b>Площадь земельного участка: 54292 кв.м</b>		
<b>Обозначение характерных точек границ</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	4441105,29	629287,62
2	4441108,61	629266,46
3	4441119,08	629268,12
4	4441123,67	629242,10
5	4441124,66	629242,26
6	4441127,11	629229,60
7	4441125,39	629229,30
8	4441129,41	629204,93
9	4441135,41	629163,64
10	4441130,62	629162,40
11	4441130,93	629160,97
12	4441122,20	629159,07
13	4441121,96	629160,17
14	4441111,05	629156,86
15	4441107,91	629155,92
16	4441108,01	629155,31
17	4441101,94	629154,30
18	4441095,83	629153,28
19	4441095,79	629153,53
20	4441089,00	629151,68
21	4441050,63	629141,83
22	4441040,41	629139,28
23	4441061,26	629058,78
24	4441062,76	629052,94
25	4441074,12	629009,06
26	4441206,08	629045,50
27	4441203,58	629065,46
28	4441231,09	629069,66
29	4441236,99	629070,56
30	4441228,71	629120,56
31	4441232,37	629121,12
32	4441229,51	629138,39
33	4441249,99	629141,77
34	4441252,80	629125,66
35	4441254,08	629118,32
36	4441254,77	629118,44
37	4441257,00	629105,99
38	4441261,08	629106,59
39	4441266,00	629078,81
40	4441268,43	629065,49
41	4441269,66	629065,91
42	4441297,23	629075,49
43	4441295,58	629082,48

44	4441295,35	629083,94
45	4441292,09	629105,62
46	4441296,13	629121,20
47	4441310,39	629126,94
48	4441313,05	629121,71
49	4441340,60	629134,39
50	4441332,57	629150,53
51	4441330,95	629153,78
52	4441305,49	629291,26
53	4441302,45	629290,70
54	4441297,65	629289,81
55	4441279,90	629286,52
56	4441268,01	629295,78
57	4441263,77	629317,90
58	4441230,43	629311,52
59	4441208,24	629307,29
1	4441105,29	629287,62

**Перечень земельных участков и объектов капитального строительства,  
расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию,  
в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции**

Но ме р п/ п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимо сти	Адрес	Площад ь или основна я характе ристика , кв.м	Категория земель	Виды разрешенного использования	Кадастровая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	9
1	<a href="#">11:05:0105011:3</a>	Земельный участок	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 28	2686	Земли населенных пунктов	для обслуживания надземной тепловой сети	1600936.58
2	<a href="#">11:05:0105011:9</a> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 67	2133	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	1108541.43
3	<a href="#">11:05:0105011:1</a> <u>0</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 6	1322	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	688735.56
4	<a href="#">11:05:0105011:1</a>	Земельный	Местоположение установлено	1525	Земли	12-квартирный 2-этажный	794494.5

	<a href="#">1</a> (без координат границ)	участок	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 4		населенных пунктов	жилой дом	
5	<a href="#">11:05:0105011:1</a> <a href="#">2</a> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 2	1139	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	593396.22
6	<a href="#">11:05:0105011:1</a> <a href="#">4</a>	Земельный участок	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69/1	131	Земли населенных пунктов	для обслуживания трансформаторной подстанции №117	78079.93
7	<a href="#">11:05:0105011:1</a> <a href="#">9</a>	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание магазина. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 29а	383 +/-7	Земли населенных пунктов	для обслуживания здания магазина-павильона	1133055.71
8	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <a href="#">0</a> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 24	1013	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	527155.07
9	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <a href="#">1</a> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира:	1270	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	660895.3

			Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 26				
10	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>2</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 28	1238	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	644242.82
11	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>3</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 32	1299	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	675986.61
12	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>4</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 69	1908	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	992904.12
13	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>5</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 71	2105	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	1095420.95
14	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>6</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира:	2200	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	1146024

			Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 73				
15	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>7</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 75	1900	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	989843
16	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>8</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Кирпичная, д. 10	1385	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	709397
17	<a href="#">11:05:0105011:2</a> <u>9</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Кирпичная, д. 12	821	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	420516.2
18	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>0</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 61	2907	Земли населенных пунктов	4-этажное общежитие для малосемейных	11231020.08
19	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>1</u>	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира:	1807	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	947012.56

			Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 63				
20	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>2</u>	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 65	2171	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	1137604
21	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>3</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69	3072	Земли населенных пунктов	5-этажное общежитие для малосемейных	11868487.68
22	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>4</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 71	1910	Земли населенных пунктов	под жилую застройку - малоэтажную	992646.1
23	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>5</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 29	902	Земли населенных пунктов	8-квартирный 2-этажный жилой дом	467759.16
24	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>6</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира:	812	Земли населенных пунктов	8-квартирный 2-этажный жилой дом	421086.96

			Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д 31				
25	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>7</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 33	787	Земли населенных пунктов	8-квартирный 2-этажный жилой дом	408122.46
26	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>8</u> (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 37	1389	Земли населенных пунктов	под жилую застройку - малоэтажную	720307.62
27	<a href="#">11:05:0105011:3</a> <u>9</u>	Земельный участок	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, з/у 69/2	36 +/-2	Земли населенных пунктов	для обслуживания газорегуляторного пункта № 6	21457.08
28	<a href="#">11:05:0105011:5</a> <u>7</u>	Сооружение	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69	—	—	—	725.04
29	<a href="#">11:05:0105011:5</a> <u>8</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 69	731.8	—	—	34716071.35
30	<a href="#">11:05:0105011:5</a> <u>9</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 71	742.5	—	—	35229540.28
31	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>0</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 73	737.1	—	—	19374067.98
32	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>1</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 75	745.3	—	—	35364134.67
33	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>2</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 2	533.5	—	—	25251079.93
34	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>3</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 4	536.2	—	—	13904552.7

35	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>4</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 6	570.6	_____	_____	27032370.61
36	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>5</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Кирпичная, д. 10	586.1	_____	_____	15202566.66
37	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>6</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Кирпичная, д. 12	551.2	_____	_____	14240713.62
38	<a href="#">11:05:0105011:6</a> <u>9</u>	Сооружение	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д 29, проспект Октябрьский д.75	_____	_____	канализационная сеть	536.21
39	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>0</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 29	344.8	_____	_____	9066460.12
40	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>1</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 29А	148.2	_____	_____	2588491.6
41	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>2</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 31	334.3	_____	_____	8771472.33
42	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>3</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 33	335.4	_____	_____	8758319.35
43	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>5</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 63	718.2	_____	_____	18884952.6
44	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>6</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 65	737.5	_____	_____	34994028.34
45	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>7</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 67	716.3	_____	_____	18834992.4
46	<a href="#">11:05:0105011:7</a> <u>8</u>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69/2	13.2	_____	_____	301688.79
47	<a href="#">11:05:0101001:9</a> <u>0</u>	Сооружение	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д 37	протяже нность: 5 м	_____	_____	2681.07
48	<a href="#">11:05:0101001:9</a> <u>4</u>	Сооружение	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д 37	протяже нность: 19 м	_____	_____	13775.71

49	<a href="#">11:05:0105010:103</a>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Кирпичная, д. 21	592.4	—	—	12451940.06
50	<a href="#">11:05:0201001:118</a>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 61	2444.9	—	—	73454571.54
51	<a href="#">11:05:0105011:265</a>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69	2968.5	—	—	184706900.55
52	<a href="#">11:05:0105001:342</a>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 32	530	—	—	24866527.21
53	<a href="#">11:05:0105001:346</a>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 24	406.6	—	—	10006089.95
54	<a href="#">11:05:0105001:349</a>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 28	533.4	—	—	25026048.33
55	<a href="#">11:05:0105011:548</a>	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69/1	38.9	—	—	375581.4
56	<a href="#">11:05:0105011:578</a>	Земельный участок	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар</p>	1 +/-1	Земли населенных пунктов	<p>для эксплуатации газопровода высокого и низкого давления к жилым домам по улицам Бабушкина, Оплеснина, Интернациональная, Пушкина, Красных Партизан, Ленина, Коммунистическая, Советская, Орджоникидзе, Куратова, Домны Каликовой, Кирова, Первомайская, Колхозная, Савина, Западная, Южная, Карла Маркса, Октябрьский проспект, Горького, Димитрова, Парковая, Старовского, Сысольское шоссе, Маркова, 28-й Невельской дивизии,</p>	596.03

						Катаева, Кирпичная, Маегова, Чернова, Парковая, Гаражная, Пермская протяженностью 42685,12 м	
57	<a href="#">11:05:0105011:579</a>	Земельный участок	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар</p>	51 +/-2	Земли населенных пунктов	<p>Для эксплуатации газопровода высокого и низкого давления к жилым домам по улицам Бабушкина, Оплеснина, Интернациональная, Пушкина, Красных Партизан, Ленина, Коммунистическая, Советская, Орджоникидзе, Куратова, Домны Каликовой, Кирова, Первомайская, Колхозная, Савина, Западная, Южная, Карла Маркса, Октябрьский проспект, Горького, Димитрова, Парковая, Старовского, Сысольское шоссе, Маркова, 28-й Невельской дивизии, Катаева, Кирпичная, Маегова, Чернова, Парковая, Гаражная, Пермская протяженностью 42685,12 м</p>	30397.53
58	<a href="#">11:05:0105011:824</a>	Сооружение	Республика Коми, г Сыктывкар, Российская Федерация, городской округ Сыктывкар	протяженность: 78 м	_____	_____	_____

**Виды 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**

Территория жилой застройки, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011 в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная в г. Сыктывкаре городского округа Сыктывкар Республики Коми, расположена в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и выше).

Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в Классификаторе видов разрешенного использования
<b>Основные виды разрешенного использования земельного участка</b>		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
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
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
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
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
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2

отдыха		
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше 8 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
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
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
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1

Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного	2.7.1

	использования с кодом 4.9	
--	---------------------------	--

Предельные (минимальные и (или) максимальные) 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](#). Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- [СП 54.13330.2016](#) "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные";
- [СП 4.13130](#) "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1.	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2.	Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц	м	5
3.	Минимальное расстояние от стен зданий дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций до красных линий магистральных улиц	м	25
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж)	м	25
5.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6.	Максимальная высота здания	м	45
7.	Максимальное количество этажей	этаж	14
8.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
9.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10.	Максимальный процент застройки земельного участка, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	30
11.	Минимальный размер земельного участка, кроме участков с видом разрешенного использования "улично-дорожная сеть", "благоустройство территории", "коммунальное обслуживание" и "хранение автотранспорта"	кв.м	800
12.	Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка	м	3

13.	Минимальное расстояние от объектов вспомогательного назначения	м	1
14.	Максимальный размер земельного участка		не подлежит установл ению

**Пояснительная записка  
к проекту постановления Правительства Республики Коми**

**«О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки,  
расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011 в границах улиц Оплеснина –  
Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная в г. Сыктывкаре городского округа  
Сыктывкар  
Республики Коми»**

1. Территория жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, расположена в кадастровом квартале 11:05:0105011 в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная в г. Сыктывкаре городского округа Сыктывкар Республики Коми (см. Ситуационный план территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, с указанием ее границ, кадастровых номеров и площадей расположенных в ее границах земельных участков, а также с отображением существующих объектов капитального строительства).

Общая площадь территории, подлежащей комплексному развитию, составляет 54292 кв.м.

Согласно сведениям, имеющимся в Едином государственном реестре недвижимости, в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, расположены:

- земельные участки (в количестве - 29 единиц);
- здания (в количестве - 24 единицы);
- сооружения (в количестве - 5 единиц).

На территории возможно размещение – 54 350 кв.м. жилой площади.

При обеспеченности жилой площадью 25 кв.м./чел. – количество человек, проживающих на этой территории составит 2174 чел.

Площадь коммерческих помещений – 3980 кв.м.

Требуемая площадь для встроенного ДООУ – 2000 кв.м.

В соответствии с Таблицей Д.1 «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85%, в том числе общего типа - 70%, специализированного - 3%, оздоровительного - 12%.

В поселениях-новостройках при отсутствии данных по демографии следует принимать до 180 мест на 1 тыс. чел.; при этом на территории жилой застройки следует размещать из расчета не более 100 мест на 1 тыс. чел.

Следовательно, в жилой застройке может быть размещаться ДООУ на 184 человека.

Общей площади жилых помещений – не более 96% и нежилых помещений не менее 4% в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о комплексном развитии территории. Указанные нежилые помещения подлежат расположению на первых надземных этажах многоквартирных домов.

2. Схема предполагаемого размещения объектов капитального строительства представлена комбинированным типом застройки.

Схема представляет собой сбалансированную систему с равномерным размещением многоквартирных жилых домов на территории квартала жилой застройки.

Этажность объектов капитального строительства на территории комплексного развития – переменная, определяется в соответствии с Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 19.01.2021 № 13-П) и Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560.

Схема застройки в границах квартала представлена следующими решениями:

- Два блока периметральной застройки расположены в юго-западной и северной части квартала. Образуют полуприватные дворовые территории.

Повышение этажности периметральной застройки развивается с южной части каждого блока к северной части. Жилые здания секционного типа.

Первые этажи многоквартирных жилых домов, граничащие с красными линиями улиц, предназначены для коммерческого использования.

- В центральной части квартала расположен Г-образный в плане жилой дом переменной этажности секционного типа.

- Вдоль Октябрьского проспекта расположены 3 многоквартирных жилых дома башенного типа, объединенные одноэтажным стилобатом, предназначенным для коммерческого использования.

Согласно схеме предполагаемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено проектирование в границах части земельного участка существующей ул. 28 Невельской дивизии.

В соответствии с постановлением главы администрации МО ГО «Сыктывкар» от 31.12.2008 № 12/5228 «Об утверждении перечней автомобильных дорог общего пользования местного значения, улиц местного значения муниципального образования городского округа «Сыктывкар» протяженность ул. 28 Невельской дивизии составляет 523 м (от ул. Орджоникидзе до ул. Катаева)

3. Территория жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, расположена в территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более)). Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных Решением Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560.

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.

4. Информация о расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, объектах капитального строительства, зданиях, сооружениях – приведена в Приложении №2 к проекту постановления Правительства Республики Коми.

5. В границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – отсутствуют.

6. Информация о существующих ограничениях оборотоспособности земельных участков, запретах и (или) ограничениях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Ограничения использования территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в том числе, если территория полностью или частично расположена в границах зон с особыми условиями использования территорий.

6.1. Н-3 – Охранные зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).

Устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов

электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электроэнергетики устанавливаются в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электроэнергетики определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с указанным режимом на территории охранных зон объектов электроэнергетики:

а) Запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

б) Без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

6.2. Н-4 Охранные зоны трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

Устанавливаются в соответствии с Федеральным [законом](#) от 31.03.1999 N 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22.04.1992 № 9 «[Правила](#) охраны магистральных трубопроводов» (утв. Минтопэнерго Российской Федерации 29.04.1992).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон трубопроводов устанавливаются для охранных зон газопроводов вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения;

На территории охранных зон газопроводов:

а) Запрещается (юридическим и физическим лицам, являющимся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующими объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющими в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность):

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

б) Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранный зоне

газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

с) Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

6.3. Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии [СанПиН 2.1.4.1110-02](#) «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», [СП 31.13330.2012](#) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*», [СанПиН 2.1.5.980-00](#). «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Основной целью создания и обеспечения режима в зонах санитарной охраны является охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Территория первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

В зонах санитарной охраны источников водоснабжения второго и третьего поясов запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ,

силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

В зонах санитарной охраны источников водоснабжения второго пояса кроме ограничений, указанных выше, запрещается применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

6.4. Н-14 Приаэродромная территория (6 подзона, 4 подзона (17 зона), 5 подзона, 3 подзона (2 зона), охранная зона от воздействия индустриальных помех 4 подзоны)

Приаэродромная территория устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным [кодексом](#) Российской Федерации, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с Воздушным [кодексом](#) Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ и [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

На приаэродромной территории могут выделяться семь подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

а) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

б) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

в) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

г) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

д) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным [законом](#) «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

е) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

ж) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар установлена согласно [приложению](#) к Приказу от 19.01.2021 № 13-П Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации

6.5. Н-16 – Зона нормирования параметров авиационных шумов

Нормированные параметры авиационных шумов определяются по [ГОСТ 22283-88](#) «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения», [СНиП 32-03-96](#) "Аэродромы"; [СП 51.13330.2011](#) «Защита от шума», актуализированная редакция СНиП 23-03-2003.

Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.).

6.6. Кроме того, согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Республики Коми, в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, расположены: тепловые сети (подземные), газопровод НД, газопровод ВД, электрические кабели, ЛЭП НВ, сети канализации, сети дренажной канализации, радиофидер,

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, отсутствует.

8. Информация о необходимых видах ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также о видах подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения; информация о возможных технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; информация о планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки.

Приложение:

- Письмо ОАО «Сыктывкарский Водоканал» от 12.10.2022 № 01/08-14/5642 «О направлении информации о возможности подключения» (подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения).

- Письмо Сыктывкарские тепловые сети» Филиал Коми ПАО «Т Плюс» от 14.10.2022 № 50404-18-01502 «О возможности подключения» (подключение к сетям теплоснабжения).

- Письмо Филиала ПАО «Россети Северо-Запад» в Республике Коми Производственное отделение «Южные электрические сети» от 13.10.2022 № МР2/5-51/156-16-2/6546 «О предоставлении информации о возможности подключения объектов капитального строительства к электрическим сетям» (подключение к электрическим сетям).

- Письмо АО «Коми коммунальные технологии» от 24.10.2022 № 156/6060-22 «О возможности технологического подключения объектов на территории кадастрового квартала 11:052:0105011 в г. Сыктывкаре» (подключение к электрическим сетям).

- Письмо АО «Газпром газораспределение Сыктывкар» от 01.11.2022 № 05-55-01/5322 «О предоставлении информации о технических условиях» (подключение к газораспределительным сетям).

9. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:

Решение Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» Республики Коми от 28 октября 2017 г. № 24/2017-330 «Об утверждении Правил благоустройства муниципального образования городского округа «Сыктывкар»;

Решение Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» Республики Коми от 10 декабря 2015 г. № 03/2015-57 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Сыктывкар»

Министр строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Коми

А.С. Чибисов