

Индивидуальный предприниматель

Осипенко Роман Львович

Свидетельство СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров»

№1618.01-110109552094-КИ-005 от 30.09.2016

Проект планировки территории

Документация по планировке территории
(проект планировки территории)
кадастрового квартала 11:05:0107004

Индивидуальный предприниматель

Р. Л. Осипенко

Заказчик: Фонд развития жилищного строительства Республики Коми

Договор №50 от 08.08.2025 г.

Сыктывкар

2025

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 | 12 |
| 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 | 13 |
| 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 |

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

| | | | | | | | | |
|--|------|------|------|--------|----------|------------------------------|------------------|------|
| | | | | | | Проект планировки территории | | |
| | | | | | | | | |
| | Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |
| | | | | | Осипенко | 12.12.25 | | |
| | | | | | | | 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 | 18 |
| Лист 2 | Схема организации улично-дорожной сети, Масштаб 1:1000 | 19 |
| Лист 3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, Масштаб 1:1000 | 20 |

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

| | | |
|---|---|----|
| 1 | Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 22 |
| 2 | Обоснование соответствия планируемых параметров объектов нормативам градостроительного проектирования и правилам землепользования и застройки | 22 |
| 3 | Планировочные решения застройки территории | 25 |
| 4 | Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций | 28 |
| 5 | Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 30 |

ПРИЛОЖЕНИЯ

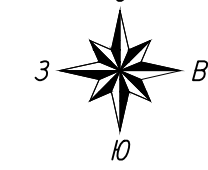
| | |
|---|---|
| 1 | Постановления правительства Республики Коми от 28.10.2024 №435 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улицы Воркутинской г. Сыктывкар». |
| 2 | Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.10.2025 № 10/4366 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории) кадастрового квартала 11:05:0107004 и по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107004, утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 21.10.2021 №10/3570» |
| 3 | Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 04.02.2011 №11-11-39 |
| 4 | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности от 30.09.2016 №1618.01-110109552094-КИ-005 |

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

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

РАЗДЕЛ 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

| | | | | | | | | | |
|--------------|-------------|----------|--------|---------|------|-------------------|------------------|------|--------|
| Инв. № подл. | Исполнитель | Осипенко | № док. | Подпись | Дата | Основная часть | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 5 | |
| | | | | | | Графическая часть | ИП Осипенко Р.Л. | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Взам. инв. № | | | | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | | | | |



Проектируемые жилые здания

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|---|------------|
| 1 | 4-и этажный жилой дом (объемный классификация по 504 м) | 27 308 |
| 2 | 4-и этажный жилой дом (объемный классификация по 504 м) | 22 88 |
| 3 | 3-и этажный жилой дом (объемный классификация по 504 м) | 2 6 |
| 4 | 3-и этажный жилой дом (объемный классификация по 504 м) | 1 3 |
| 5 | 2-и этажный жилой дом (объемный классификация по 504 м) | 4 8 |
| Итого | | 106 413 |

Проектируемые общественные здания и сооружения

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|--|------------|
| 6 | Объект образовательной организации | 1 |
| 7 | Центр дополнительного образования (кружки, секции) | 1 |
| 8 | Амбулатория | 1 |
| 9 | Магистраль | 4 |
| 10 | Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ | 2 |
| 11 | Площадки для собак ПСО | 11 |
| 12 | Площадки для игр детей | 2 |
| 13 | Площадки для отдыха взрослого населения | 2 |
| 14 | Детские площадки | 3 |

- Условные обозначения
- ориентировочные красные линии
 - проектируемые красные линии
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - характерная точка красной линии
 - граница незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

- Проектируемые здания и сооружения
- жилые здания
 - объекты образовательных организаций
 - объекты здравоохранения
 - объекты торговли и обслуживания
 - трансформаторные подстанции
 - пешеходные дорожки
 - площадки для игр детей
 - площадки для отдыха взрослого населения
 - спортивные площадки
 - озеленение территории
 - проезды и автомобильные

- Проектируемые инженерные сети
- водопровод с размещением пожарных гидрантов
 - ЛЭП низкого напряжения (0,4 кВ) с размещением светильников уличного освещения
 - газопровод
 - канализация

Система координат: МСК-11 (4 зона)
Система высот: Балтийская 1977 г.

Договор №50 от 08.08.2025г.

| № | Коды | Лист | Всего | Страницы | Листов |
|------------------------------|-------------|------|-------|------------------|--------|
| Изм. | Коды | Лист | Всего | Страницы | Листов |
| Контрактная | Договор №50 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| Проект планировки территории | | | | Страницы | Лист |
| Основная часть | | | | 1/1 | 1 |
| Чертеж планировки территории | | | | ИП Осипенко Р.П. | |
| Масштаб 1:1000 | | | | | |

В границах территории, подлежащей комплексному развитию, вдоль планируемых улиц проектом определено местоположение красных линий. Каталог координат характерных точек красных линий представлен в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Каталог координат характерных точек красных линий

| №№ точек | X | Y | №№ точек | X | Y | №№ точек | X | Y |
|----------|-----------|------------|----------|-----------|------------|----------|-----------|------------|
| 1 | 625816.06 | 4443748.65 | 38 | 626005.99 | 4443641.93 | 75 | 626057.27 | 4443861.84 |
| 2 | 626090.79 | 4443560.21 | 39 | 626075.59 | 4443593.81 | 76 | 626051.77 | 4443875.79 |
| 3 | 626127.39 | 4443506.30 | 40 | 626126.66 | 4443633.89 | 77 | 626211.80 | 4443938.84 |
| 4 | 626154.71 | 4443479.89 | 41 | 626114.07 | 4443665.86 | 78 | 626198.97 | 4443971.40 |
| 5 | 626263.37 | 4443553.09 | 42 | 626047.25 | 4443613.41 | 79 | 626036.13 | 4443907.25 |
| 6 | 626232.81 | 4443596.21 | 43 | 626156.86 | 4443504.25 | 80 | 626045.73 | 4443891.13 |
| 7 | 626217.38 | 4443619.07 | 44 | 626186.19 | 4443524.01 | 81 | 626011.27 | 4443949.02 |
| 8 | 626205.27 | 4443649.83 | 45 | 626147.09 | 4443582.05 | 82 | 626028.36 | 4443920.31 |
| 9 | 626310.80 | 4443691.41 | 46 | 626133.17 | 4443617.39 | 83 | 626193.47 | 4443985.36 |
| 10 | 626323.56 | 4443706.98 | 47 | 626090.23 | 4443583.68 | 84 | 626181.01 | 4444016.99 |
| 11 | 626308.28 | 4443745.77 | 48 | 626104.54 | 4443573.79 | 85 | 626198.74 | 4444023.82 |
| 12 | 626499.02 | 4443820.91 | 49 | 626142.01 | 4443518.60 | 86 | 626211.15 | 4443992.32 |
| 13 | 626390.07 | 4444097.45 | 50 | 626201.95 | 4443534.62 | 87 | 626384.21 | 4444060.50 |
| 14 | 625827.04 | 4443765.85 | 51 | 626237.61 | 4443558.64 | 88 | 626372.34 | 4444090.62 |
| 15 | 625846.53 | 4443781.06 | 52 | 626202.25 | 4443611.14 | 89 | 626229.48 | 4443945.80 |
| 16 | 626011.89 | 4443910.84 | 53 | 626189.47 | 4443643.60 | 90 | 626402.53 | 4444013.98 |
| 17 | 625994.54 | 4443939.99 | 54 | 626149.46 | 4443627.83 | 91 | 626389.70 | 4444046.54 |
| 18 | 625869.32 | 4443736.44 | 55 | 626164.00 | 4443590.96 | 92 | 626216.65 | 4443978.37 |
| 19 | 626035.03 | 4443866.50 | 56 | 626143.41 | 4443643.19 | 93 | 626247.81 | 4443899.28 |
| 20 | 626029.07 | 4443881.61 | 57 | 626303.44 | 4443706.24 | 94 | 626420.86 | 4443967.46 |
| 21 | 626019.48 | 4443897.73 | 58 | 626290.61 | 4443738.80 | 95 | 626408.03 | 4444000.02 |
| 22 | 625839.98 | 4443756.85 | 59 | 626130.58 | 4443675.76 | 96 | 626234.98 | 4443931.85 |
| 23 | 625910.57 | 4443707.92 | 60 | 626125.08 | 4443689.71 | 97 | 626266.13 | 4443852.76 |
| 24 | 626053.35 | 4443819.98 | 61 | 626285.11 | 4443752.76 | 98 | 626439.19 | 4443920.94 |
| 25 | 626040.74 | 4443852.00 | 62 | 626272.28 | 4443785.32 | 99 | 626426.36 | 4443953.51 |
| 26 | 625882.23 | 4443727.51 | 63 | 626112.25 | 4443722.28 | 100 | 626253.30 | 4443885.33 |
| 27 | 625951.82 | 4443679.39 | 64 | 626106.75 | 4443736.23 | 101 | 626284.46 | 4443806.24 |
| 28 | 626071.68 | 4443773.46 | 65 | 626266.78 | 4443799.28 | 102 | 626457.51 | 4443874.42 |
| 29 | 626059.09 | 4443805.42 | 66 | 626253.95 | 4443831.84 | 103 | 626444.69 | 4443906.99 |
| 30 | 625923.49 | 4443698.98 | 67 | 626093.92 | 4443768.80 | 104 | 626271.63 | 4443838.81 |
| 31 | 625993.08 | 4443650.86 | 68 | 626088.43 | 4443782.75 | 105 | 626302.79 | 4443759.72 |
| 32 | 626090.01 | 4443726.94 | 69 | 626248.45 | 4443845.80 | 106 | 626475.84 | 4443827.90 |
| 33 | 626077.42 | 4443758.90 | 70 | 626235.63 | 4443878.36 | 107 | 626463.01 | 4443860.47 |
| 34 | 625964.74 | 4443670.46 | 71 | 626075.60 | 4443815.32 | 108 | 626289.96 | 4443792.29 |
| 35 | 626034.33 | 4443622.34 | 72 | 626070.10 | 4443829.27 | | | |
| 36 | 626108.34 | 4443680.42 | 73 | 626230.13 | 4443892.32 | | | |
| 37 | 626095.75 | 4443712.38 | 74 | 626217.30 | 4443924.88 | | | |

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

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

На территории, подлежащей комплексному развитию, предусмотрено строительство 106 блокированных жилых домов с площадью квартир по 70 и 90 м². Общая площадь проектируемого жилого фонда составит 30890 м².

Экспликация проектируемых жилых зданий представлена в таблице 4.1. Экспликация проектируемых общественных зданий и сооружений представлена в таблице 4.2.

Таблица 4.1 – Экспликация проектируемых жилых зданий

| № п/п | Наименование | Количество | |
|-------|---|------------|----------|
| | | Здание | Квартира |
| 1 | 4-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 70кв.м.) | 77 | 308 |
| 2 | 4-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 90кв.м.) | 22 | 88 |
| 3 | 3-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 70кв.м.) | 2 | 6 |
| 4 | 3-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 90кв.м.) | 1 | 3 |
| 5 | 2-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 90кв.м.) | 4 | 8 |
| | ИТОГО | 106 | 413 |

Таблица 4.2 – Экспликация проектируемых общественных зданий и сооружений

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|--|------------|
| 1 | Общеобразовательная школа | 1 |
| 2 | Центр дополнительного образования (кружки, секции) | 1 |
| 3 | Амбулатория | 1 |
| 4 | Магазин | 4 |
| 5 | Трансформаторная подстанция 10/0.4кВ | 2 |
| 6 | Площадка для сбора ТКО | 11 |
| 7 | Площадка для игр детей | 2 |
| 8 | Площадка для отдыха взрослого населения | 2 |
| 9 | Спортивная площадка | 3 |

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

| | | | | | | | |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть | Лист |
| | | | | | | | 12 |

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

5.1 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Проектом планировки территории предусмотрено размещение следующих социальных объектов: среднеобразовательная школа с размещением на её территории необходимых спортивных и физкультурно-оздоровительных площадок; центр дополнительного образования (кружки, секции и т.д.); амбулатория; площадки для игр детей и отдыха взрослого населения; спортивные площадки (волейбольная, баскетбольная и т.д). Размещение мест отдыха населения в центральной части микрорайона максимально увеличивает уровень доступности элементов социальной инфраструктуры, обеспечивает формирование комфортной городской среды, повышает эффективность использования территории поселения.

5.2 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Проектом планировки территории в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, сформирована улично-дорожная сеть. Основные улицы в жилой застройке запроектированы с двух полосным движением и шириной проезжей части 6,0 м, второстепенные проезды – с однополосным движением и шириной проезжей части 4,5 м. Тупиковые проезды отсутствуют. На территорию жилой застройки проектом предусмотрено 4 въезда с ул. Воркутинской.

На основных улицах в жилой застройке проектом планировки территории запланировано устройство тротуаров шириной 1,5 м с двух сторон проезжей части. Вдоль второстепенных проездов запланировано устройство тротуаров шириной 1,5 м с одной стороны проезжей части.

Проектом планировки территории запроектированы автомобильные стоянки возле объектов социальной инфраструктуры – амбулатории, магазинов, центра дополнительного

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

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

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, научно-технические, 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; социальная сфера (здравоохранение, образование, культура и досуг, спорт и физическая активность и т.д.).

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 |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инф. № подл. | Подп. И дата | Взам. инф. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть | Лист |
| | | | | | | | 16 |

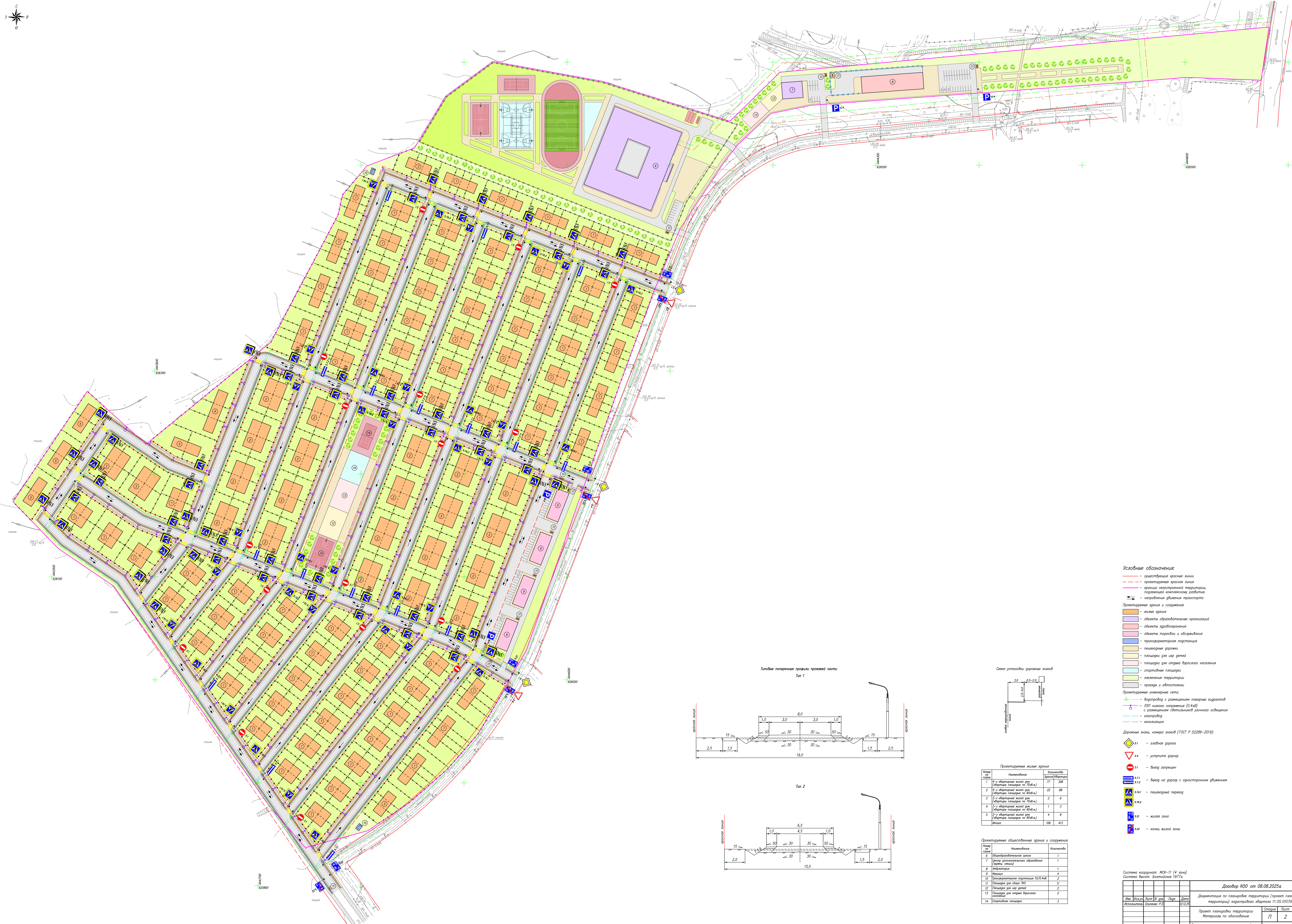
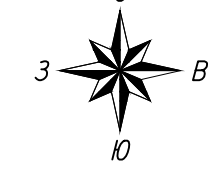


Условные обозначения:

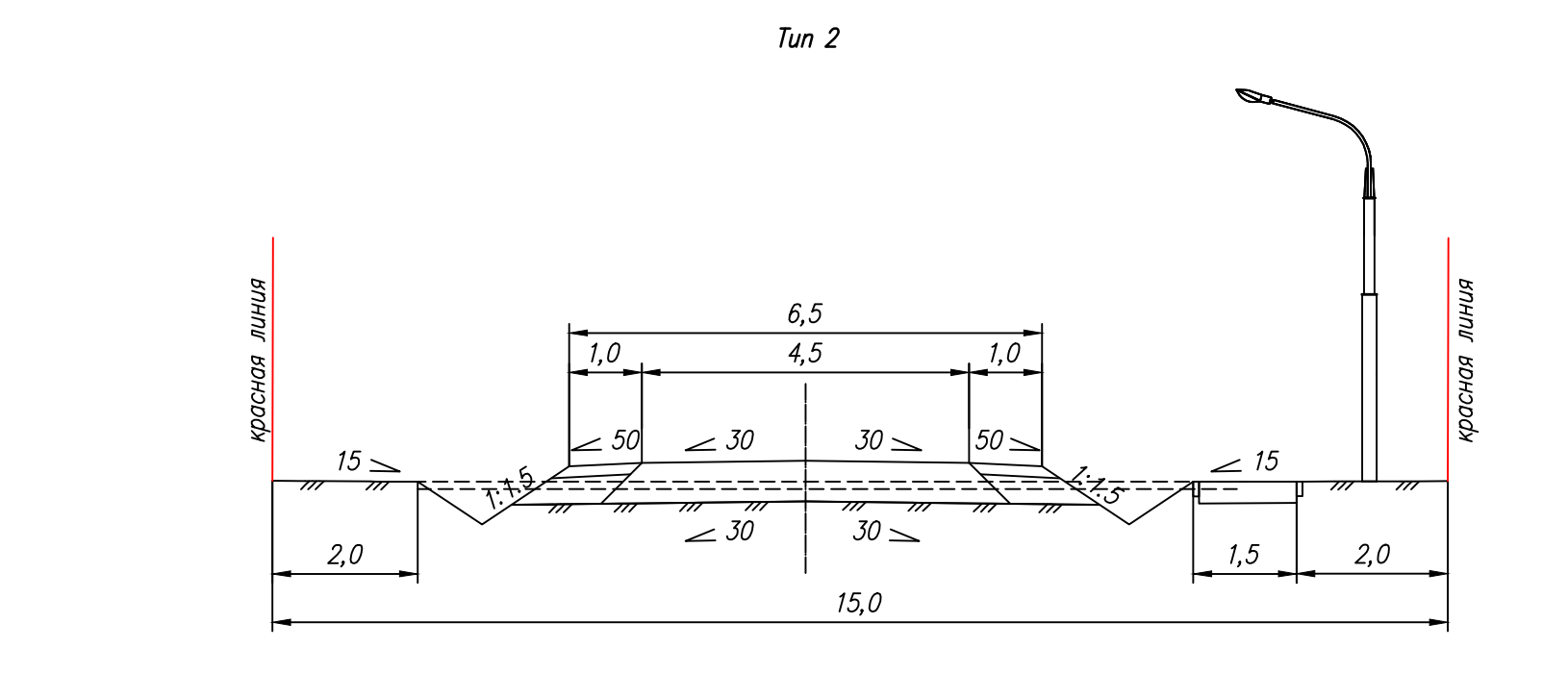
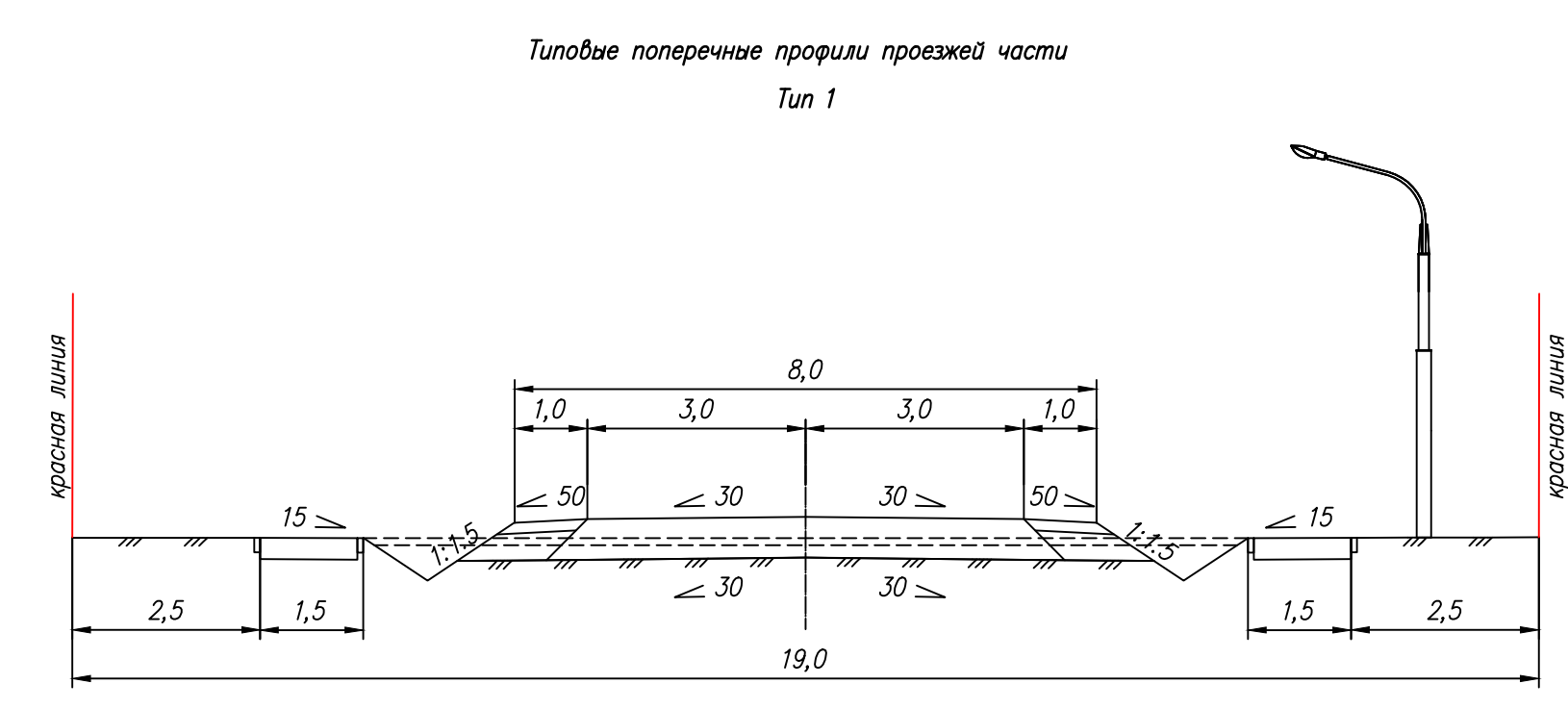
- - - - - — граница г. Сыктывкар
- — граница незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию
- - - - - — граница кадастрового квартала
- 11:05:0107004 — номер кадастрового квартала

Система координат: МСК-11 (4зона)

| | | | | | | | | | |
|--|--|---------------|---------|------|--------|------------------------------------|--------|--|--------|
| Взам. инв. N° | | | | | | Договор N50 от 08.08.2025г. | | | |
| | Погр. и дата | Изм. | Кол.уч. | Лист | N док. | Погр. | Дата | Документация по планировке территории (проект планировки территории) кадастрового квартала 11:05:0107004 | |
| Исполнитель | | Осипенко Р.Л. | | | | 12.12.25 | | | |
| Инв. N° подл. | Проект планировки территории Материалы по обоснованию | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 1 | 3 |
| Схема расположения территории Масштаб 1:25000 | | | | | | ИП Осипенко Р.Л. | | | |



- Условные обозначения**
- оцифрованные красные линии
 - проектные красные линии
 - границы незастроенной территории подлежащей комплексному развитию
 - направление движения транспорта
- Проектируемые здания и сооружения**
- жилая зона
 - объекты образовательных организаций
 - объекты здравоохранения
 - объекты торговли и обслуживания
 - трансформаторные подстанции
 - пешеходные дорожки
 - площадки для игр детей
 - площадки для отдыха взрослого населения
 - спортивные площадки
 - освещение территории
 - прозрачные и абстрактные
- Проектируемые инженерные сети**
- водопровод с размещением пожарных гидрантов
 - ЛЭП низкого напряжения (0,4 кВ) с размещением столбовой уличной подсветки
 - газопровод
 - канализация
- Дорожные знаки, номера знаков (ГОСТ Р 52289-2019)**
- 2.1 - главная дорога
 - 2.4 - уступите дорогу
 - 3.1 - безез запрещения
 - 3.21 - безез на дорогу с односторонним движением
 - 3.22 - пешеходный переход
 - 3.18.2 - жилой зона
 - 3.22 - конец жилой зоны

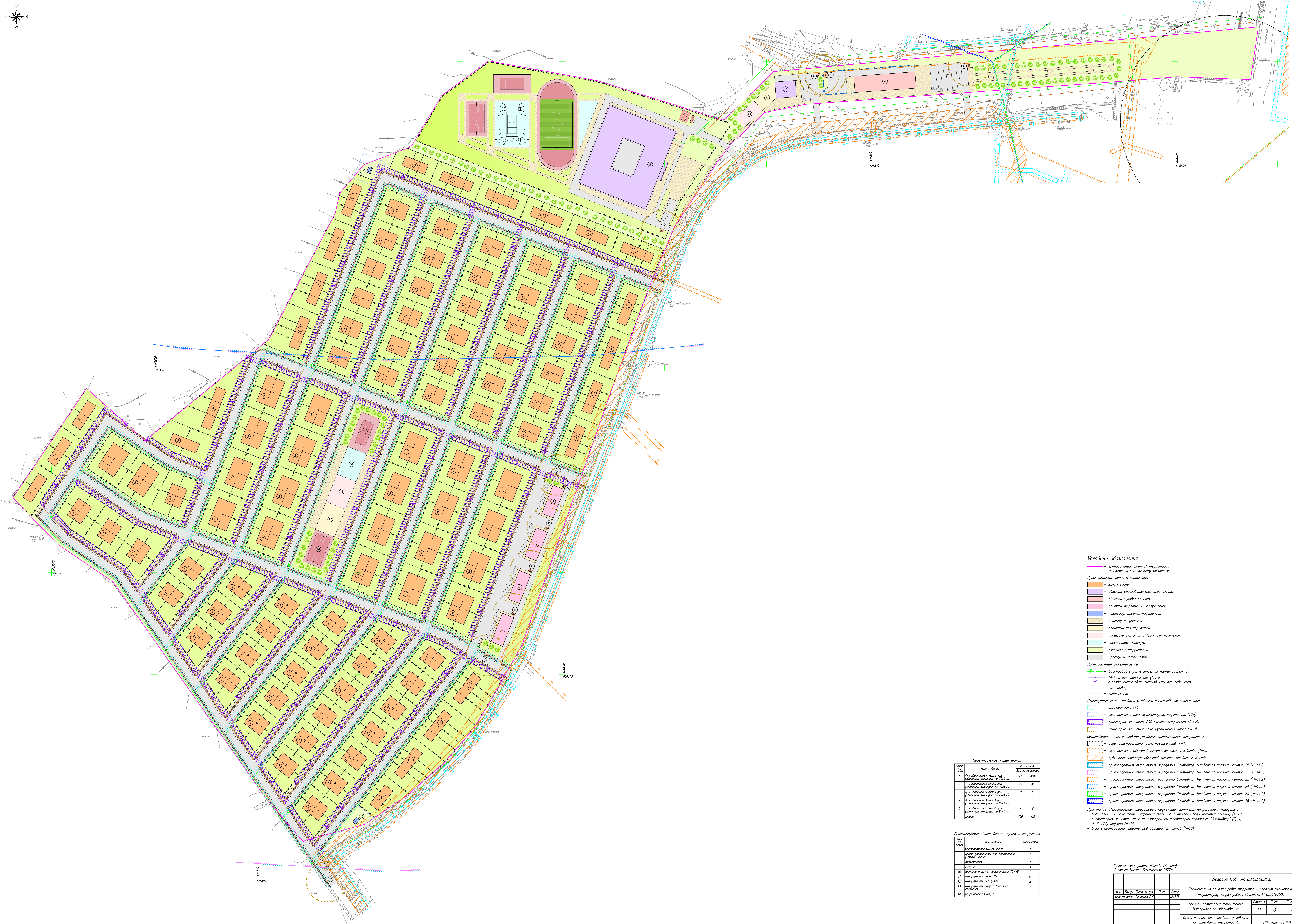
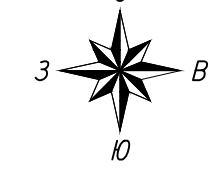


Проектируемые жилые здания

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|--|------------|
| 1 | 4-и этажный жилой дом (квартальные площадки по 754м.кв.) | 77 |
| 2 | 2-и этажный жилой дом (квартальные площадки по 754м.кв.) | 22 |
| 3 | 1-и этажный жилой дом (квартальные площадки по 754м.кв.) | 2 |
| 4 | 1-и этажный жилой дом (квартальные площадки по 754м.кв.) | 1 |
| 5 | 2-и этажный жилой дом (квартальные площадки по 754м.кв.) | 4 |
| Итого | | 108 |

Проектируемые общественные здания и сооружения

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|---|------------|
| 6 | Пешеходный переход | 1 |
| 7 | Улицы, дорожные знаки | 1 |
| 8 | Абдукторы | 1 |
| 9 | Иллюминация | 4 |
| 10 | Трансформаторная подстанция 10/0,4кВ | 2 |
| 11 | Площадки для игры детей | 11 |
| 12 | Площадки для игр детей | 2 |
| 13 | Площадки для отдыха взрослого населения | 2 |
| 14 | Спортивные площадки | 2 |



- Условные обозначения**
- граница незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию
 - Проектируемые здания и сооружения
 - жилые здания
 - объекты образовательных организаций
 - объекты здравоохранения
 - объекты торговли и обслуживания
 - трансформаторная подстанция
 - пешеходная дорожка
 - площадки для игр детей
 - площадки для открытого врослого населения
 - спортивные площадки
 - озеленение территории
 - проезды и дворовые проезды
 - Проектируемые инженерные сети
 - водопровод с размещением плановых выгребов
 - ЛЭП низкого напряжения (0,4/0,4)
 - с размещением светильников уличного освещения
 - водопровод
 - канализация
 - Планируемые зоны с особыми условиями использования территорий
 - овражная зона ГПС
 - овражная зона трансформаторной подстанции (10кВ)
 - санитарно-защитная ЛЭП Низкого напряжения (0,4/0,4)
 - санитарно-защитная зона мусороперекрышек (20кВ)
 - Ограничительная зона с особыми условиями использования территорий
 - санитарно-защитная зона предприятий (Н-1)
 - овражная зона объектов электросетевого хозяйства (Н-3)
 - публичный сервитут объектов электросетевого хозяйства
 - приазорная территория аэродрома Санкт-Петербурга Четвертая полzona сектор 18 (Н-14.2)
 - приазорная территория аэродрома Санкт-Петербурга Четвертая полzona сектор 21 (Н-14.2)
 - приазорная территория аэродрома Санкт-Петербурга Четвертая полzona сектор 22 (Н-14.2)
 - приазорная территория аэродрома Санкт-Петербурга Четвертая полzona сектор 24 (Н-14.2)
 - приазорная территория аэродрома Санкт-Петербурга Четвертая полzona сектор 25 (Н-14.2)
 - приазорная территория аэродрома Санкт-Петербурга Четвертая полzona сектор 26 (Н-14.2)
- Примечание: Незастроенная территория, подлежащая комплексному развитию, категория — 8. И в плане зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (5000кв) (Н-4), 5, 6, 3(2) полzona (Н-14), 8 зона нормирования параметров атмосферного шума (Н-16)

Проектируемые жилые здания

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|---|------------|
| 1 | 4-х этажный жилой дом (Апартаменты по 30кв.м) | 77 |
| 2 | 4-х этажный жилой дом (Апартаменты по 30кв.м) | 22 |
| 3 | 3-х этажный жилой дом (Апартаменты по 30кв.м) | 2 |
| 4 | 3-х этажный жилой дом (Апартаменты по 30кв.м) | 1 |
| 5 | 3-х этажный жилой дом (Апартаменты по 30кв.м) | 4 |
| Итого | | 106 |

Проектируемые общественные здания и сооружения

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|---|------------|
| 6 | Общественно-деловое здание | 1 |
| 7 | Центр дополнительного образования (Формы, студии) | 1 |
| 8 | Аудитория | 1 |
| 9 | Машина | 4 |
| 10 | Демонстрационная площадка 10/0,4кВ | 2 |
| 11 | Площадка для игр детей | 11 |
| 12 | Площадка для игр взрослых населения | 2 |
| 13 | Спортивная площадка | 3 |

Система координат: МСК-11 (4 зона)
Система высот: Балтийская 1977г.

Договор N50 от 08.08.2025г.

| Имя | Код | Дата | Вид | Статус |
|-------------|-----------|---------|------|--------|
| Исполнитель | Должность | Подпись | Дата | Статус |

Документация по планировке территории (проект планировки территории) застройщика № 11:05:0107004

| Проект планировки территории | Материалы по обоснованию | Сторона | Лист | Листов |
|------------------------------|--------------------------|---------|------|--------|
| | | П | 3 | 3 |

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий
Масштаб: 1:1000

ИП Осипенко Р.П.

Лист № 001
Дата: 08.08.2025
Всего листов: 10

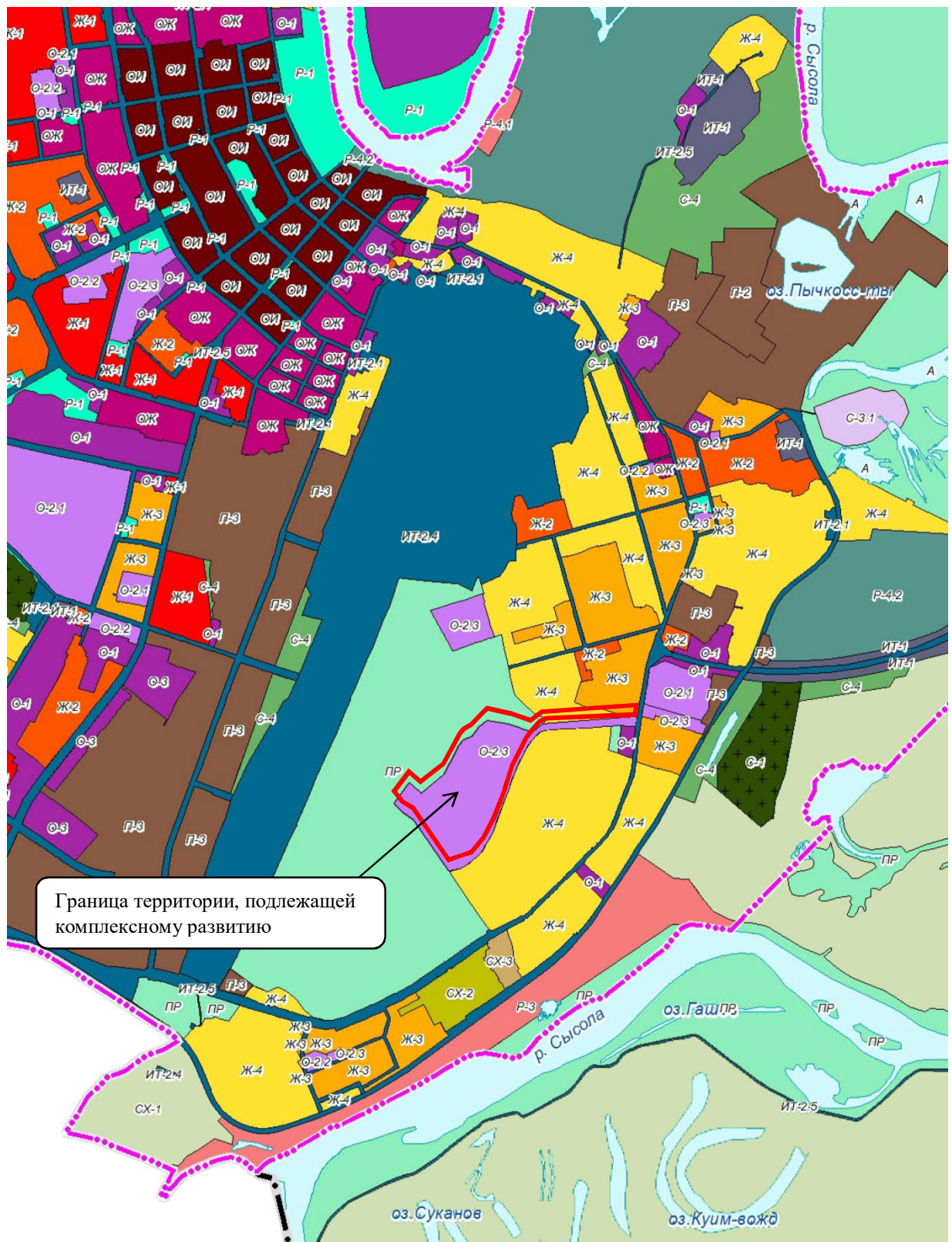
Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-4 представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-4

| | | | |
|----|---|------|------|
| 1 | Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от хозяйственных построек и гаражей до границы земельного участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 5 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6 | Максимальный процент застройки земельного участка кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта | % | 30 |
| 7 | Минимальный размер земельного участка, кроме участков с видом разрешенного использования "улично-дорожная сеть", "благоустройство территории", "коммунальное обслуживание" и "хранение автотранспорта" | кв.м | 600 |
| 8 | Максимальная площадь земельного участка, кроме участков с видом разрешенного использования "улично-дорожная сеть", "благоустройство территории", "коммунальное обслуживание", "амбулаторно-поликлиническое обслуживание", "дошкольное, начальное и среднее общее образование", "гостиничное обслуживание" | кв.м | 2000 |
| 9 | Высота ограждения (забора) земельного участка не должна превышать двух метров. Ограждения соседних участков индивидуальных жилых и иных частных домовладений, выходящие на одну сторону центральных дорог, магистралей и влияющие на формирование облика улицы, должны быть выдержаны в едином стилистическом решении, единой (гармоничной) цветовой гамме, схожи по типу, высоте и форме | | |
| 10 | Максимальное количество этажей | этаж | 3 |

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

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



Граница территории, подлежащей комплексному развитию

Рис. 2.1 Фрагмент карты градостроительного зонирования территории города Сыктывкар с отображением границ территории, подлежащей комплексному развитию

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

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

3. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Общая площадь незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, составляет 280157 кв. м.

Проектом предусмотрено строительство 106 блокированных жилых домов с площадью квартир по 70 и 90 кв.м. При этом общая площадь проектируемого жилого фонда составит 30890 кв.м. При жилищной обеспеченности 30 м² общей площади на человека, число жителей составит 1030 человек, а расчетная плотность населения квартала – 37 чел./га.

Также на проектируемой территории планируется размещение зданий средней общеобразовательной школы, центра дополнительного образования, амбулатории, магазинов. Экспликация проектируемых жилых и общественных зданий представлена в таблице 3.1.

Планировочные структуры участка средней общеобразовательной школы (СОШ) рекомендуется разрабатывать в увязке с планировочными решениями здания СОШ на этапе разработки проектной документации после выполнения комплекса инженерных изысканий. На данном этапе проектирования местоположение и контур СОШ показано схематично.

Таблица 3.1 – Экспликация проектируемых жилых и общественных зданий

| № п/п | Наименование | Количество |
|-------|---|------------|
| 1 | 4-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 70кв.м.) | 77 |
| 2 | 4-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 90кв.м.) | 22 |
| 3 | 3-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 70кв.м.) | 2 |
| 4 | 3-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 90кв.м.) | 1 |
| 5 | 2-х квартирный жилой дом (квартиры площадью по 90кв.м.) | 4 |
| 6 | Общеобразовательная школа | 1 |
| 7 | Центр дополнительного образования (кружки, секции) | 1 |
| 8 | Амбулатория | 1 |
| 9 | Магазин | 4 |

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

- соблюдение правил пожарной безопасности.

В целях охраны почв от загрязнения предусматривается проведение следующих мероприятий:

- организация планово-регулярной очистки территории проекта планировки от твердых отходов, для чего на территории в проектируемых границах предусмотрены хозяйственные площадки для установки контейнеров для сбора мусора;
- укрепление оврагов посадкой корнеотпрысковых деревьев и кустарников.

Санитарная очистка территории и утилизация твердых отходов и мусора будет осуществляться путем организации их сбора в специально отведенные проектируемые контейнеры и вывоз спец. автотранспортом на существующий полигон ТБО.

В процессе проектирования каждого объекта капитального строительства разработать раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» с целью:

- оценки воздействия на окружающую среду на период строительства;
- оценки воздействия на окружающую среду при эксплуатации объекта;
- расчета компенсации негативного воздействия, наносимого окружающей среде за период строительства и при эксплуатации объекта.

Принятые природоохранные мероприятия по охране окружающей среды и воздействию намечаемой хозяйственной деятельности окажут благотворное влияние на природную среду и не ухудшат экологическую обстановку.

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

| | | | | | | | | |
|------|------|------|--------|---------|------|--|--------------------------|------|
| | | | | | | | Материалы по обоснованию | Лист |
| | | | | | | | | 31 |
| 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 даты принятия настоящего постановления.

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

5. Рекомендовать администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар»:

5.1. Предоставить Фонду развития жилищного строительства Республики Коми земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для жилищного строительства в целях осуществления комплексного развития незастроенной территории, указанные в приложении № 2 к настоящему постановлению.

5.2. Внести изменения в генеральный план городского округа «Сыктывкар» в соответствии с требованиями части 2¹ статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.3. Внести изменения в правила землепользования и застройки городского округа «Сыктывкар» в соответствии с требованиями части 3⁴ статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

Первый заместитель Председателя
Правительства Республики Коми



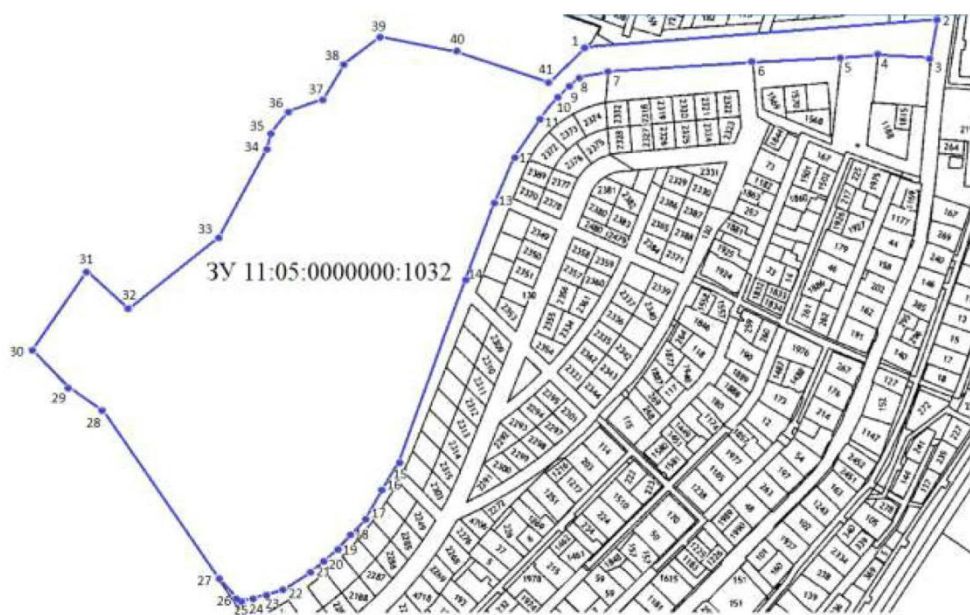
Э. Ахмеева

| | |
|--------------|--|
| Взам. инб. № | |
| Подп. и дата | |
| Инб. № подл. | |

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


ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства Республики Коми
от 28 октября 2024 г. № 435

СХЕМА
расположения незастроенной территории с кадастровым номером
11:05:0000000:1032, площадью 280 144 кв. м, расположенной по адресу:
Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Воркутинская



Система координат: МСК-11 зона 4
Масштаб: 1:7500

Условные обозначения:

 – граница земельного участка

● 1 2 3 – поворотные точки границы земельного участка

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

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

Материалы по обоснованию

Лист

35

КАТАЛОГ

координат границ незастроенной территории с кадастровым номером
11:05:0000000:1032, площадью 280 144 кв. м, расположенной по адресу:
Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Воркутинская

| Система координат МСК-11 зона 4 | | |
|--|---------------|------------|
| Площадь земельного участка: 280 144 кв. м | | |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 626590.22 | 4444206.68 |
| 2 | 626634.06 | 4444681.38 |
| 3 | 626582.47 | 4444673.75 |
| 4 | 626585.21 | 4444601.84 |
| 5 | 626581.1 | 4444552.24 |
| 6 | 626572.39 | 4444432.62 |
| 7 | 626558.17 | 4444237.2 |
| 8 | 626550.15 | 4444198.06 |
| 9 | 626538.03 | 4444185.22 |
| 10 | 626518.95 | 4444164.98 |
| 11 | 626501.75 | 4444151.77 |
| 12 | 626438.48 | 4444109.93 |
| 13 | 626377.41 | 4444084.3 |
| 14 | 626285.96 | 4444050.86 |
| 15 | 626029.06 | 4443960.61 |
| 16 | 625973.09 | 4443928.88 |
| 17 | 625947.15 | 4443913.39 |
| 18 | 625923.47 | 4443892.83 |
| 19 | 625913.71 | 4443884.35 |
| 20 | 625901.52 | 4443870.49 |
| 21 | 625881.04 | 4443847.22 |
| 22 | 625853.49 | 4443806.74 |
| 23 | 625849.25 | 4443791.09 |
| 24 | 625844.14 | 4443772.21 |
| 25 | 625837.71 | 4443748.45 |
| 26 | 625836.43 | 4443746.48 |
| 27 | 625876.85 | 4443711.4 |
| 28 | 626090.79 | 4443560.21 |
| 29 | 626127.39 | 4443506.3 |
| 30 | 626173.09 | 4443462.13 |
| 31 | 626280.29 | 4443534.34 |
| 32 | 626228.84 | 4443591.36 |

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

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

Материалы по обоснованию

Лист

36

| | | |
|----|-----------|------------|
| 33 | 626328.14 | 4443712.57 |
| 34 | 626451.79 | 4443777.82 |
| 35 | 626471.08 | 4443782.01 |
| 36 | 626499.17 | 4443805.69 |
| 37 | 626516.66 | 4443851.94 |
| 38 | 626566.87 | 4443882.07 |
| 39 | 626600.74 | 4443927.95 |
| 40 | 626581.36 | 4444034.51 |
| 41 | 626542.62 | 4444158.26 |
| 1 | 626590.22 | 4444206.68 |

| | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------|---------|------|--------------------------|------|
| Инф. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | Лист |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию | 37 |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инф. № подл. | Подп. и дата | Взам. инб. № |
| | | |

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

6

УТВЕРЖДЕН
 постановлением Правительства Республики Коми
 от 28 октября 2024 г. № 435
 (приложение № 2)

ПЕРЕЧЕНЬ

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

| № 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 | 11:05:000000:1032 | Земельный участок | Республика Коми, городская округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Воркутинская, земельный участок 65 | 280144 +/- 185 | Земли населенных пунктов | Обеспечение спортивных зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях | 43878954,72 |

| | | |
|--|---|-------|
| | хозяйственных построек | |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество 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 домом или соседними домами, 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 гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 |
| 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 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для | 3.5.1 |

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

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

Материалы по обоснованию

Лист

40

| | | |
|---|---|--------|
| | включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2 | |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 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 |

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

| | | | | | | | |
|------|------|------|--------|---------|------|--------------------------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию | Лист |
| | | | | | | | 42 |

| | | |
|---|--|--------|
| 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 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, 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 |
| 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 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 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 | |

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

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

| | | |
|--|--|--|
| | разрешенного 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 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные»;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

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 | Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от хозяйственных построек и гаражей до границы земельного участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 5 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6 | Максимальный процент застройки земельного участка, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта | % | 30 |
| 7 | Минимальный размер земельного участка, кроме участков с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть», «благоустройство | кв. м | 600 |

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

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

Материалы по обоснованию

Лист

44

| | | | |
|----|---|-------|------|
| | территории), «коммунальное обслуживание» и «хранение автотранспорта» | | |
| 8 | Максимальная площадь земельного участка, кроме участков с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть», «благоустройство территории», «коммунальное обслуживание», «амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «дошкольное, начальное и среднее общее образование», «гостиничное обслуживание» | кв. м | 2000 |
| 9 | Высота ограждения (забора) земельного участка не должна превышать двух метров. Ограждения соседних участков индивидуальных жилых и иных частных домовладений, выходящие на одну сторону центральных дорог, магистралей и влияющие на формирование облика улицы, должны быть выдержаны в едином стилистическом решении, единой (гармоничной) цветовой гамме, схожи по типу, высоте и форме | | |
| 10 | Максимальное количество этажей | этаж | 3 |

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

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

Материалы по обоснованию

Лист

45

Приложение 2

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»



«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 24.10.2025 № 10/4366
г. Сыктывкар, Республика Коми

О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории) кадастрового квартала 11:05:0107004 и по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107004, утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 21.10.2021 № 10/3570

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, распоряжением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.09.2025 № 437-р «О наделении правом подписи постановлений и распоряжений администрации МО ГО «Сыктывкар» по вопросам жилищной политики, архитектуры, городского строительства и землепользования», на основании постановления Правительства Республики Коми от 28.10.2024 № 435 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улицы Воркутинской г. Сыктывкара», обращения Фонда развития жилищного строительства Республики Коми администрация МО ГО «Сыктывкар

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Фонду развития жилищного строительства Республики Коми:
 - 1.1. Организовать работу по подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории) кадастрового квартала 11:05:0107004.
 - 1.2. Организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 21.10.2021 № 10/3570 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастровых кварталов 11:05:0107003, 11:05:0107011, 11:05:0107018, 11:05:0107004», в части кадастрового квартала 11:05:0107004.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.
3. Срок действия настоящего постановления - 3 (три) месяца со дня его принятия.

Заместитель руководителя
администрации МО ГО «Сыктывкар»



К.Н. Ващенко

| | |
|--------------|--|
| Взам. инб. № | |
| Подп. и дата | |
| Инб. № подл. | |

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

Материалы по обоснованию

Лист

46

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

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

Агентство Республики Коми
(наименование органа исполнительной власти субъекта)

по управлению имуществом
(Российской Федерации, выдавшего квалификационный аттестат)

Город Сыктывкар

№ 11-11-39
(идентификационный номер квалификационного аттестата)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА**

Настоящий аттестат выдан Осипенко
(фамилия)

Роман
(имя)

Львович
(отчество)

02.08.1981
(дата рождения)

в том, что он(а) «01» февраля 2011 г. сдал(а) квалификационный экзамен на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.

Квалификационной комиссией Республики Коми для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам *(наименование квалификационной комиссии по проведению аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам)*

Протокол заседания комиссии от «01» февраля 2011 г.
№ 11-2011-31-Э

Первый заместитель
руководителя В.В. Иванов
(подпись)

Дата выдачи «04» февраля 2011 г.

Квалификационный аттестат признается действительным с момента внесения сведений о кадастровом инженере в государственную реестровую базу кадастровых инженеров.



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.)



| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инф. № подл. | Подп. и дата | Взам. инб. № |
| | | |

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