



ООО ПИ «Комигражданпроект»

**Проект планировки территории
муниципального образования городского округа
«Сыктывкар» в границах улиц
Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная**

**Материалы по обоснованию
проекта планировки территории**

2797 – ППТ2

Том 2

Изм.	№ док	Подп	Дата

Инв. № 104988

Договор № 23-2023-ПИР от 15.09.2023 г.

Заказчик: Фонд развития жилищного строительства Республики Коми

2023



ООО ПИ «Комигражданпроект»

**Проект планировки территории
муниципального образования городского округа
«Сыктывкар» в границах улиц
Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная**

Обоснование

2797 – ППТ2

Том 2

Согласовано			
Инд. № подл.			
Подп. и дата			
Взам. инв. №			

Генеральный директор

Р.Я.Кривушев

Главный инженер проекта

О.В.Митрюшина

2023

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА

№ тома	Обознач.	Наименование	Инв. №
		ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
1	2797-ППТ1	Основная часть	104987
		Текстовая часть: Положения о размещении объектов капитального строительства	
		Графическая часть:	
	1	Основной чертеж планировки территории. М.1:1000	
2	2797-ППТ2	Материалы по обоснованию планировки территории	104988
		Текстовая часть: Обоснование проекта планировки. Пояснительная записка	
		Графическая часть	
	1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:15000	
	2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	
	3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000	
	4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	
		Приложения	
	1	Приложение 1 к договору № 23-2023-ПИР от 15.09.2023 г. Задание на разработку градостроительной документации по планировке территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар» в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная	
	2	Постановление Правительства Республики Коми №405 от 21.08.2023 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования городского	

		округа «Сыктывкар»»	
	3	Письмо ПАО «Россети Северо-запад» от 13.10.2022 № МР2/5-51/156-16-2/6546 «О представлении информации о возможности подключения объектов капитального строительства к электрическим сетям»	
	4	Письмо ПАО «Т Плюс» от 14.10.2022 № 50404-18-01502 «О возможности подключения»	
	5	Письмо АО «Коми коммунальные технологии» от 24.10.2022 № 156/6060-22 «О возможности технологического присоединения объектов на территории кадастрового квартала 11:05:0105011 в г. Сыктывкаре»	
	6	Письмо ОАО «Сыктывкарский Водоканал» от 12.10.2022 № 01/08-14/5642 «О направлении информации о возможности подключения»	
	7	Письмо АО «Газпром газораспределение Сыктывкар» от 01.11.2022 № 05-55-01/5322 «О представлении информации о технических условиях»	
ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ			
	2797-ИГИ	Инженерно-геологические изыскания	104983
	2797-ИГДИ	Инженерно-геодезические изыскания	104984
	2797-ИГМИ	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	104985
	2797-ИЭИ	Инженерно-экологические изыскания	104986

Список исполнителей

Виды работ	Должность	Исполнители	Подпись	Дата
Разработал	Архитектор	Жданова		
Разработал	Гл. архитектор	Гришин		
Проверил	ГИП	Митрюшина		

Оглавление

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	6
Введение	6
1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города	7
2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	8
2.1. Элементы планировочной структуры	9
2.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	10
2.3 Зоны с особыми условиями использования территории	10
2.4 Зоны охраны объектов культурного наследия.....	17
2.5 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	18
3. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах).....	19
4. Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	22
5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных	
ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4	

ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	23
6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	25
7. Обоснование очередности планируемого развития территории	28

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Введение

Проект планировки территории, ограниченной улицами: Октябрьский проспект, Катаева, Кирпичная, Оплеснина разрабатывается, в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории подготовлен на основании Постановления Правительства Республики Коми от 21.08.2023 №405 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

При подготовке проекта планировки территории использовалась следующая информация:

- топографическая съемка, масштаб 1:1000, выполненная ООО ПИ «Комигражданпроект» в сентябре 2023 г.;
- Приказ Министерства строительства и дорожного хозяйства республики Коми от 30 июня 2020 г. № 268-ОД «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования республики Коми».
- Решение Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 10 декабря 2015 г. № 03/2015-57 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа "Сыктывкар"
- Решение Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар" от 11 декабря 2009 г. п 26/12-482 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа "Сыктывкар"
- Решение Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 30 апреля 2010 г. № 31/04-560 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар».
- Решение Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 28 октября 2017 г. № 24/2017-330 «Об утверждении Правил благоустройства муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

Нормативные и технические документы, использованные при проектировании:

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города

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. В границы территории, подлежащей комплексному развитию, не входят:

- станция переливания крови (Октябрьский проспект, 59а);
- Здание магазина «Магнит» (Октябрьский проспект, 69а);
- Комплекс гаражей по ул. Кирпичной;
- Здание по ул. Оплеснина, 35, магазин «Пятерочка»;
- Жилой дом по ул. Катаева, 2/1;
- Малоэтажный жилой дом по ул. Оплеснина, 37.

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).

Существующая застройка представлена ветхим и аварийным жильем. Территория проектирования расположена в границах существующей жилой застройки, что позволяет задействовать существующие ресурсы социальной,

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

инженерной, транспортной инфраструктур и рекреации.

Местоположение проектируемой территории представлено на рисунке 1. Общая площадь территории, подлежащей комплексному развитию, составляет 54292 кв.м.



Рис.1 - Местоположение проектируемой территории в структуре города Сыктывкара

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленными правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

В границах проектирования отсутствуют объекты Федерального, регионального и местного значения. Планы по размещению объектов федерального, регионального значения отсутствуют. Проектом планировки территории предусмотрено размещение объекта местного значения – детское дошкольное учреждение (встроенное).

2.1. Элементы планировочной структуры

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» основными видами планировочной структуры являются квартал и улично-дорожная сеть.

Вся территория, попадающая под комплексное развитие располагается в пределах красных линий улиц Октябрьский проспект, Оплеснина, Катаева, Кирпичная.

В соответствии с таблицей 11.2 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» были определены категории улиц и нормативные технические характеристики элементов улично-дорожной сети. Ширина профилей улиц в красных линиях определена 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».

Характеристики улично-дорожной сети

Таблица 1

Название улицы	Категория	Ширина в красных линиях	Ширина проезжей части	Кол-во полос движения	Расчетная скорость движения	Наличие движения общественного транспорта
Октябрьский проспект	Магистральная улица общегородского значения	40	24	6	60	+

2797 – ППТ2.ТЧ

Оплеснина	Жилая улица	18,5	8	2	60	-
Катаева	Жилая улица	22	9	2	60	-
Кирпичная	Жилая улица	18,5	8	2	60	-

2.2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория представляет собой единую зону – зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и выше), границы зоны определены Постановлением Правительства Республики Коми от 21.08.2023 №405 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар». Информация о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, отражены в Приложении №3 к проекту постановления Правительства Республики Коми.

В соответствии с правилами землепользования и застройки минимальное расстояние от здания до красной линии улиц 5 м; от границы участка – 3 м. от стен зданий дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций до красных линий магистральных улиц 25 м.

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

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.

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.

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

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

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

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).

Н-3.2 Охранные зоны тепловых сетей в отсутствие утвержденных и введенных в действие органами исполнительной власти правилами охраны коммунальных тепловых сетей с учетом местных условий устанавливаются в соответствии с Приказом Министерством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

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;

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

- 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.

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

c) 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.

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

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

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.

Н-14 Приаэродромная территория (4(17), охранный зона от воздействия ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

индустриальных помех 4 подзоны, 3, 5, 4, 3 (2), 6 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».

1. 4 подзона (зона 17), в которой запрещается:

1. размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. Право на использование радиочастотного спектра предоставляется посредством выделения полос радиочастот и (или) присвоения (назначения) радиочастот или радиочастотных каналов.
2. Использование радиочастотного спектра без соответствующего разрешения не допускается
3. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих высотные ограничения в границах установленных зон 134.48 – 142.78 м.
2. охранный зона от воздействия индустриальных помех 4 подзоны;
3. 3 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;
4. 5 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;
5. 4 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;
6. 3 подзона (зона 2), в которой строительство и реконструкция зданий / сооружений в границах третьей подзоны разрешается только после

2797 – ППТ2.ТЧ

определения максимально допустимой высоты здания / сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года - 153,27 м.

7. 6 подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар установлена согласно приложению к Приказу от 19.01.2021 № 13-П Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации.

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.).

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, радиодиффер,

Проектом предусматривается перенос инженерных сетей из пятен застройки кроме магистральной теплосети, соответственно зоны охраны инженерных сетей должны быть пересмотрены и согласованы с сетевыми организациями на дальнейших стадиях проектирования.

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

2.4 Зоны охраны объектов культурного наследия

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.

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2.5 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно требованиям правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар» и их проектные значения представлены в таблице 2

Таблица 2.

	Параметр	Ед.	Нормативное значение	Проектное значение
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	5
3.	Минимальное расстояние от стен зданий дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций до красных линий магистральных улиц	м	25	190
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж)	м	$25+5*7=60$	60
5.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6	-
6.	Максимальная высота здания	м	45	42
7.	Максимальное количество этажей	этаж	14	14
8.	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6	12
9.	Минимальное расстояние между жилыми,	м	8	-

2797 – ППТ2.ТЧ

	общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости			
10.	Максимальный процент застройки земельного участка, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	30	24,7
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	3,5
13.	Минимальное расстояние от объектов вспомогательного назначения	м	1	-
14.	Максимальный размер земельного участка		не подлежит установлению	-

3. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

Проектом планировки территории предложено два варианта планировочного решения застройки квартала.

В связи с тем, что расположение объектов капитального строительства не является предметом утверждения проекта планировки территории, данные варианты являются возможными планировочными решениями. Посадка зданий на местность, расположение проездов и парковок, площадок различного функционального назначения, а также проектирование подводящих коммуникаций необходимо уточнить на следующих стадиях проектирования.

Вариант № 1

Рассматриваемая территория делится инженерным коридором подземной магистральной теплотрассы на 2 неравные части. Перенос теплотрассы проектом ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

предусматривается по экономическим соображениям.

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

Схема предполагаемого размещения объектов капитального строительства представлена комбинированным типом застройки.

Схема представляет собой 2 жилых полузамкнутых комплекса, между которыми в охранной зоне магистральной теплотрассы расположена открытая стоянка личного автотранспорта. Жилые комплексы П-образные, открытые на южную сторону в направлении улицы Катаева.

Этажность объектов капитального строительства на территории комплексного развития – 12 этажей с чердаком и подвалом, 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:

- В западной части квартала расположен четырехсекционный жилой дом, на первом этаже которого размещено встроенное детское образовательное учреждение на 120 мест. Игровые площадки расположены на дворовой территории. Места для стоянки личного автотранспорта предусматриваются со стороны ул. Катаева.

- Второй жилой комплекс, расположенный в восточной части квартала сформирован тремя отдельностоящими секционными зданиями, формирующими полузамкнутый двор. Первые этажи многоквартирных жилых домов, граничащие с красными линиями улиц, предназначены для коммерческого использования.

Места для стоянки личного автотранспорта предусматриваются на части дворовой территории и со стороны Октябрьского проспекта.

- Дополнительно для стоянки личного автотранспорта предусматривается крытая гараж-стоянка на территории примыкающей к гаражному комплексу в северо-западной части квартала.

Общая площадь квартир - 49750,7.

Численность населения – 1990 человек.

Схема предполагаемого размещения объектов капитального строительства Вариант №1 представлена на рисунке 2.



Рис. 2 - Схема предполагаемого размещения объектов капитального строительства Вариант №1

Вариант № 2

Отличается от первого варианта тем, что вдоль Октябрьского проспекта расположены 3 многоквартирных жилых дома башенного типа, объединенные одноэтажным стилобатом, предназначенным для коммерческого использования, а не секционного, как в первом варианте. Такое решение улучшает инсоляцию и аэрацию дворовой территории.

Во втором варианте на месте отдельно стоящего гаража-стоянки размещаются открытые стоянки, а на дворовой территории жилого комплекса в восточной части квартала размещается подземная стоянка на 112 машино-мест, на кровле которой размещены площадки различного назначения. Общее количество машино-мест на территории квартала больше, чем в первом варианте, что дает возможность увеличить общую площадь квартир за счет добавления дополнительной (пятой секции) к жилому комплексу в западной части квартала.

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

Общая площадь квартир – 52816,9.

Численность населения – 2113 человек.

Схема предполагаемого размещения объектов капитального строительства Вариант №2 представлена на Основном чертеже проекта планировки территории (см. Том 1. 2797-ППТ1. Основная часть).

Для определения расчетных параметров, проектом планировки принят вариант № 2.

4. Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателем максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателем максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения выполнен в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Решением 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» и представлен в таблице 3.

Таблица 3.

Расчетный показатель	Единица измерения	Нормативное значение	Проектное значение
В области образования			
Уровень обеспеченности дошкольными образовательными организациями	Мест/1000 жителей	74	57
Уровень территориальной доступности дошкольных образовательных организаций	м; мин.	300/5	200
Размер земельного участка дошкольных образовательных организаций	кв. м/место	22,8	-- (встроенный)
Уровень обеспеченности общеобразовательными организациями	Место/1000 жителей	135	Не входит в границы проектирования
Уровень территориальной доступности общеобразовательных	м; мин.	500	

2797 – ППТ2.ТЧ

организаций			
В области электро- и газоснабжения городского округа, в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения			
Размер земельного участка, отводимого для трансформаторных подстанций и распределительных пунктов	кв. м	50-80	2x70
В области транспорта (железнодорожный, водный, воздушный транспорт) и автомобильных дорог регионального, межмуниципального и местного значения			
Обеспеченность местами для постоянного хранения легкового автомобильного транспорта (открытые автостоянки, гаражи)	1 машино-место на кв.м жилья	80	80
Обеспеченность местами для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест на 1000 жителей	30	30
Обеспеченность населения сетью линий наземного общественного пассажирского транспорта	м	250	256
Уровень территориальной доступности объектов постоянного хранения легкового автомобильного транспорта (открытые автостоянки, гаражи)	м	600-700	500
Уровень территориальной доступности открытых стоянок временного хранения легковых автомобилей	м	100	100
В области благоустройства (озеленения) территории			
Уровень обеспеченности объектами озеленения общего пользования	кв. м на 1 человека	6	6,3
Уровень территориальной доступности объектов озеленения общего пользования для населения	мин., м	15/1000	Не входит в границы проектирования

5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Выполняемые мероприятия:

- Соблюдение противопожарных разрывов в застройке, что имеет большое значение, так как тем самым можно уменьшить вероятность распространения

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

вторичных поражающих факторов в чрезвычайных условиях (пожары, взрывы, задымления), а также обеспечить более эффективное проведение спасательных работ.

- Постепенная ликвидация ветхого и аварийного жилого фонда, реконструкция и замена его на современные жилые дома, соответствующие противопожарным требованиям

- Совершенствование материально-технического обеспечения и развития аварийно-спасательных формирований, а также создание резервов материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории населенного пункта.

- постоянный контроль состояния автомобильных дорог, технического состояния автомобилей;

- поддержание в постоянной готовности сил и средств своевременного ремонта автомобилей и автомобильных дорог;

- Оснащение объектов капитального строительства системами аварийного контроля и предотвращения аварий в соответствии с требованиями нормативной документации, замена устаревших и непригодных к дальнейшей эксплуатации пожарных сигнализаций в местах массового пребывания людей, на социально-значимых объектах.

Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

- размещение новых объектов жилищного фонда, общественно-делового назначения, производственных и иных объектов с соблюдением требований пожарной безопасности;

- Размещение источников наружного противопожарного водоснабжения: наружных водопроводных сетей с пожарными гидрантами.

- Обеспечение подъездов и проездов пожарных подразделений для прибытия к любому объекту в сроки, установленные Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, и обеспечение выполнения необходимых мероприятий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ;

- Обеспечение беспрепятственного проезда пожарных, санитарных, аварийных машин ко всем зданиям, базам и объектам. На последующих стадиях проектирования необходимо предусматривать, чтобы автомобильные проезды были закольцованы, а тупиковые проезды имели площадки для разворота транспорта.

Мероприятия по защитным сооружениям гражданской обороны

- При необходимости разработать раздел ИТМ ГО ЧС на дальнейшей стадии проектирования;

- усовершенствование транспортных дорог;

- резервирование источников водоснабжения, теплоснабжения;

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

- строительство недостающих защитных сооружений гражданской обороны;
- совершенствование существующей системы оповещения и расширение зоны ее действия, с учетом новых жилых территорий;
- подготовка эвакуационных мероприятий;
- регулярный контроль над состоянием существующих защитных сооружений;
- приспособление под защитные сооружения подвальных помещений во вновь строящихся и существующих зданиях и сооружениях различного назначения;
- приспособление под защитные сооружения помещений в цокольных и наземных этажах вновь строящихся и существующих зданий и сооружений или возведение отдельно стоящих возвышающихся защитных сооружений.

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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.

Перечень подразделов и их состав изложен с учетом вида строительства, назначения объекта и других особенностей, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 года N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

6.1 Комплекс мероприятий по охране воздушного бассейна на период строительства включает в себя следующее:

- мелкофракционный строительный мусор, содержащий в своем составе пыль, собирается в полипропиленовые мешки;
- исключение из применяемых технологических процессов работ с использованием открытого огня или их максимальное снижение;
- запрещение сжигания на выделенной территории каких-либо отходов (автопокрышек, лесоматериалов, и т.д.);
- соблюдение правил противопожарной безопасности при выполнении всех видов работ.

Основными воздухоохранными мероприятиями на территории объекта при эксплуатации объекта являются:

- запрещение сжигания на выделенной территории каких-либо отходов;
- соблюдение правил пожарной безопасности.

6.2 Основными мероприятиями по уменьшению неблагоприятного

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

2797 – ППТ2.ТЧ

воздействия на поверхностные и подземные водные объекты при выполнении строительных работ являются:

- строгий контроль за учетом объемов потребляемой воды и качества сточных вод;
- применение оборудования и трубопроводов, стойких к коррозионному и абразивному воздействию;
- устройство защитной гидроизоляции – тщательное выполнение работ по строительству водонесущих инженерных сетей;
- недопущение загрязнения дождевого стока отходами и строительными материалами:
 - своевременная уборка улиц, примыкающих к стройплощадке, от мусора и дорожного смета;
 - упорядоченное складирование и транспортировка сыпучих и жидких материалов исключающее просыпь и проливы;
 - сброс строительного мусора с применением закрытых лотков и бункеров–накопителей, регулярный вывоз его на городской полигон ТБО.
 - Отведение сточных вод от временных бытовых помещений стройплощадки и уборной организовать в биотуалеты. На площадке строительства организовать герметичную емкость, по мере накопления которой осуществлять откачку в сети канализации.
- При строительстве и эксплуатации объекта забор воды из водных объектов и сброс воды в водные объекты не производится.

Основными мероприятиями по уменьшению неблагоприятного воздействия на поверхностные и подземные водные объекты при эксплуатации объекта являются:

- исполнение требований СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" ;
- регулярная очистка покрытий проездов от дорожного смета;
- проведение своевременного ремонта покрытий кровли;
- своевременное восстановление разрушенных покрытий проездов и тротуаров.

6.3 Основными мероприятиями по снижению неблагоприятного воздействия на земли и почвенный покров при выполнении строительных работ являются:

- проведение работ в строго отведенной территории;
- устройство площадки для складирования материалов и конструкций;

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

- исключение складирования материалов и конструкций за пределами строительной площадки;
- организация движения транспортных средств и техники по временным проездам, устраиваемым из дорожных (инвентарных) плит;
- организация заправки самоходной строительной техники на АЗС;
- организация заправки тихоходной строительной техники от передвижной АЗС на площадке с твердым покрытием и использованием устройств, предотвращающих розлив нефтепродуктов;
- ремонт и техническое обслуживание, заправка автотранспорта на базе строительной организации;
- завершение строительных работ доброкачественной уборкой и восстановлением растительного слоя;
- сбор мусора и бытовых отходов в металлические контейнеры на оборудованной площадке;
- своевременный вывоз образовавшихся отходов на полигон ТБО;
- сброс сточных вод от бытовых помещений и туалета в сети городской канализации.
- снятие и сбор растительного слоя грунта со строительной площадки в отдельный отвал и использование его для последующей рекультивации;
- хранение плодородного слоя грунта должно осуществляться в соответствии с ГОСТ 17.4.3.02-85 и ГОСТ 17.5.3.04-83.
- Озеленение территории.

Мероприятия по снижению неблагоприятного воздействия на земли и почвенный покров в период эксплуатации:

- сбор мусора и бытовых отходов в металлические контейнеры на специально оборудованной площадке;
- своевременная уборка улиц от мусора и дорожного смета;
- своевременный вывоз образовавшихся отходов на полигон ТБО.
- запрещение закапывания или сжигания отходов.

6.4 Основными мероприятиями по обращению с отходами при выполнении строительных работ являются:

- все работы, связанные с загрузкой, транспортировкой, выгрузкой и захоронением отходов должны быть механизированы и герметизированы;
- организация места временного хранения (накопления) отходов согласно СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий";

2797 – ППТ2.ТЧ

- исключение доступа к местам хранения отходов посторонних лиц, не имеющих отношения к процессу обращения с отходами или контролю за указанным процессом.
- Недопущение закапывания в грунт и сжигания мусора и отходов, образующихся на строительной площадке;
- сбор строительного мусора и твердых бытовых отходов в металлические контейнеры на оборудованной площадке с твердым покрытием;
- своевременный вывоз образовавшихся строительных и твердых бытовых отходов на полигон ТБО.
- К местам хранения должен быть исключен доступ посторонних лиц, не имеющих отношения к процессу обращения с отходами или контролю за указанным процессом.
- В период свертывания строительных работ все строительные отходы необходимо вывозить с благоустраиваемой территории для дальнейшей утилизации.

Основными мероприятиями по обращению с твердыми бытовыми отходами при эксплуатации объекта являются:

- соблюдение требований СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

- Мусороудаление от здания осуществляется в мусороконтейнеры закрытого типа, расположенные на территории.

- Все работы, связанные с загрузкой и транспортировкой отходов должны быть механизированы и герметизированы.

- Транспортировку отходов следует производить в специально оборудованном транспорте, исключая возможность потерь по пути следования и загрязнение окружающей среды.

- Бытовые отходы вывозятся на полигон ТБО в соответствии с заключенным договором на размещение отходов.

- Недопущение закапывания в грунт или сжигания мусора и отходов.

7. Обоснование очередности планируемого развития территории

Первым этапом выделяются мероприятия, связанные с земельными вопросами и вопросами получения исходных данных для проектирования вновь строящихся объектов капитального строительства.

Вторым этапом выделены мероприятия по подготовке разрешительной документации для возведения вновь строящихся объектов капитального строительства и мероприятия по подготовке территории и переносу инженерных

ООО ПИ "Комигражданпроект" Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть. Версия 4

сетей.

Третьим этапом выделены мероприятия по возведению объектов капитального строительства в зависимости от очередности по программе переселения из существующего ветхого фонда, расположенного на территории.

В срок до 2026 года:

- 1) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 71;
- 2) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 75;
- 3) ул. Кирпичная, д. 10;
- 4) ул. Оплеснина, д. 29;
- 5) ул. Оплеснина, д. 31;
- 6) ул. Оплеснина, д. 33;
- 7) Октябрьский проспект, д. 61;
- 8) Октябрьский проспект, д. 67;

В срок до 2027 года:

- 1) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 28;
- 2) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 32;
- 3) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 73;
- 4) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 69;
- 5) ул. Катаева, д. 6;
- 6) Октябрьский проспект, д. 65;

В срок до 2028 года:

- 1) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 24;
- 2) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 26;
- 3) ул. Катаева, д. 2;
- 4) ул. Катаева, д. 4;
- 5) ул. Кирпичная, д. 12;
- 6) Октябрьский проспект, д. 63.

На освобождающихся территориях возведение объектов капитального строительства планируется в следующей очередности:








1. 1-секционный 110-квартирный жилой дом со встроенными коммерческими помещениями по Октябрьскому проспекту (район дома Октябрьский проспект, д.69)
2. 3-секционный 132-квартирный жилой дом со встроенными коммерческими помещениями (район дома ул. Оплеснина, д.31)
3. 3-секционный 324-квартирный жилой дом (район дома ул. 28 Невельской Дивизии, д. 71)
4. 5-секционный 357-квартирный жилой дом со встроенным ДОУ (район дома ул. Кирпичная, д.10)
5. Два 1-секционных 110-квартирных дома со встроенными коммерческими помещениями (район дома Октябрьский проспект, д.61);
Подземный паркинг на 112 машиномест (район дома ул. 28 Невельской Дивизии, д. 24)

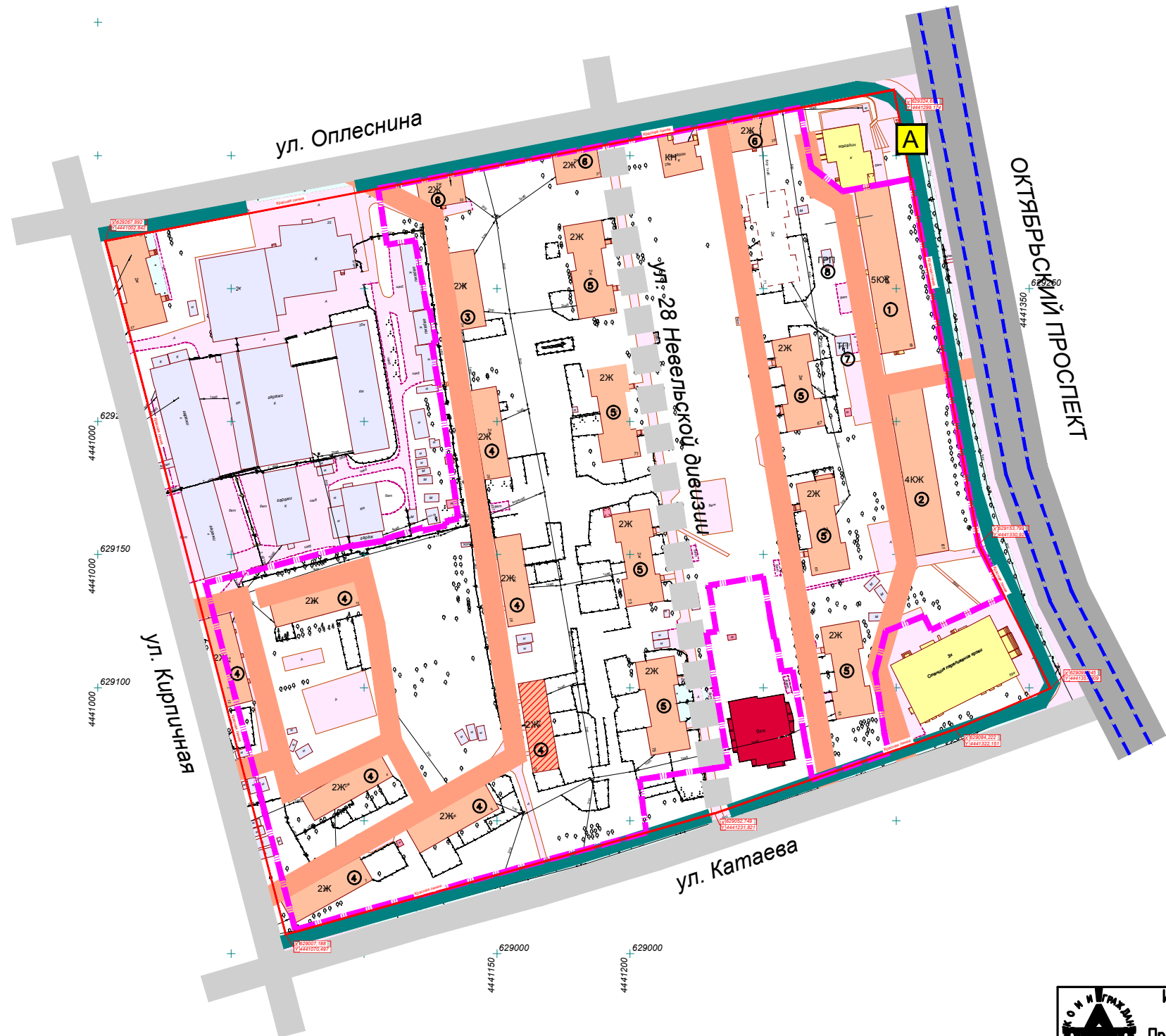
2797 – ППТ2.ТЧ

Очередность возведения объектов инженерно-технического обеспечения определяется ресурсоснабжающими организациями.

Таблица регистрации изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер документа	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА (ВКЛЮЧАЯ ТРАНСПОРТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) И ПЕШЕХОДОВ. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ. М 1:2000

- Условные обозначения
-  Границы проектирования
 -  Красная линия проектная
 -  Красная линия проектная
 -  Магистральная улица общегородского значения
 -  Жилая улица
 -  Жилая улица (ликвидируемая часть)
 -  Внутриквартальный проезд
 -  Пешеходный тротуар
 -  Автобусный маршрут
 -  Автобусная остановка



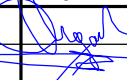
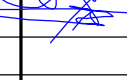

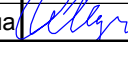
Согласовано:

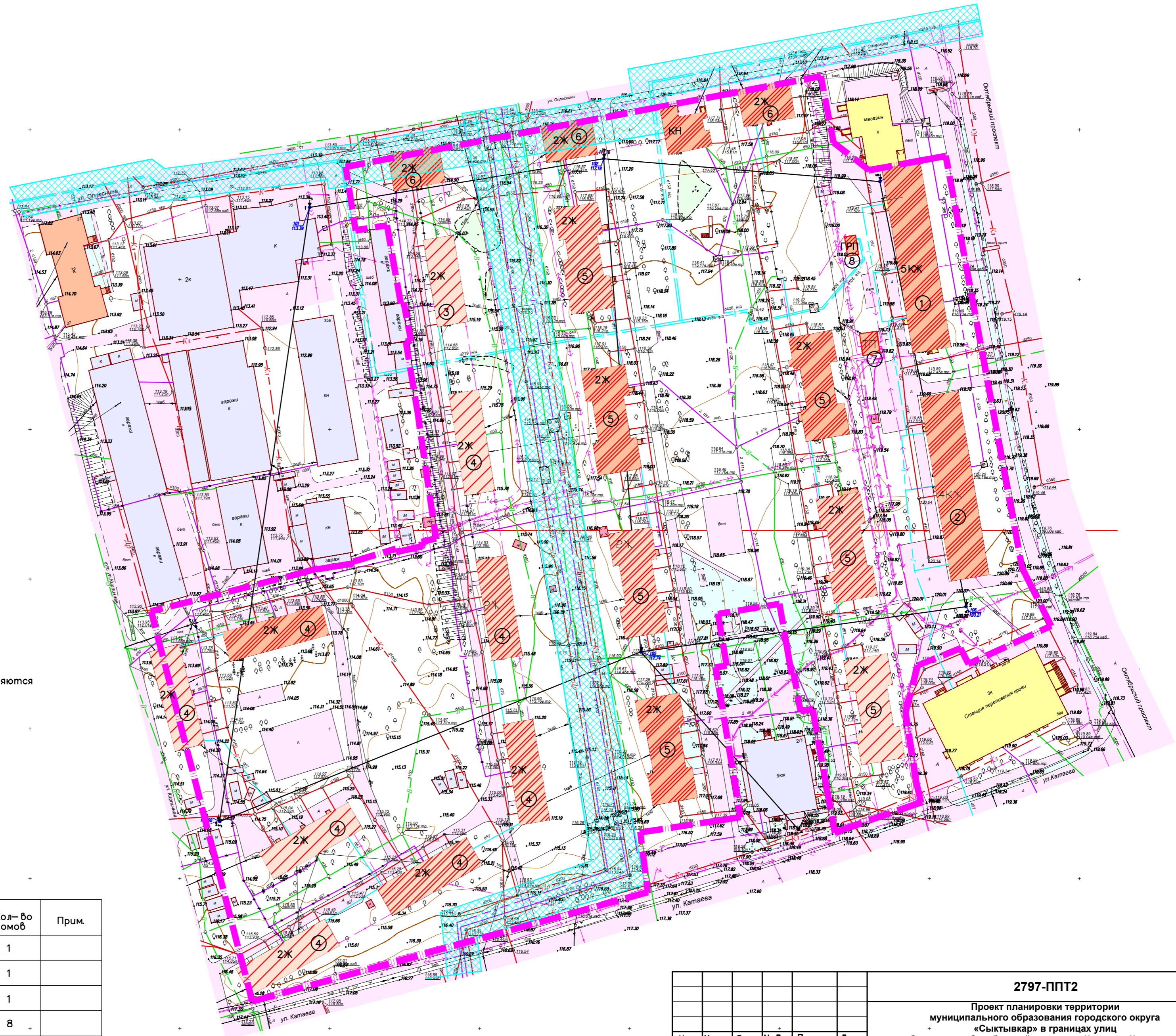
Взам. инб. N

Подп. и дата

Инб. N подп.

Интеллектуальная
собственность
Проектный институт
"Комигражданпроект"

						2797-ППТ2			
						Проект планировки территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар» в границах улиц Оплеснина - Октябрьский проспект - Катаева - Кирпичная			
Изм.	Кол.уч	Лист	N Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Жданова			09.23		Э	2	
Проверил		Гришин			09.23				
Н.контр.		Гришин			09.23	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	Проектный институт "Комигражданпроект"		
ГИП		Митрюшина			09.23				



Условные обозначения

Границы проектирования

Объекты капитального строительства, подлежащие сносу

- 1 очередь до 2026 г.
- 2 очередь до 2027 г.
- 3 очередь до 2028 г.

Линейные объекты, подлежащие сносу (переносу)*

- Сеть водопроводная подземная
- Канализация
- Лицевая канализация
- Дренажная канализация
- Теплоснабжение наземное
- Теплоснабжение подземное
- Газоснабжение
- Подземный кабель связи
- ВЛ-0,4 кВ
- Инженерный коридор

В границах инженерного коридора линейные объекты сохраняются

*уточнить на последующих стадиях проектирования

Номер по экспликации жилых зданий

Экспликация зданий, подлежащих сносу

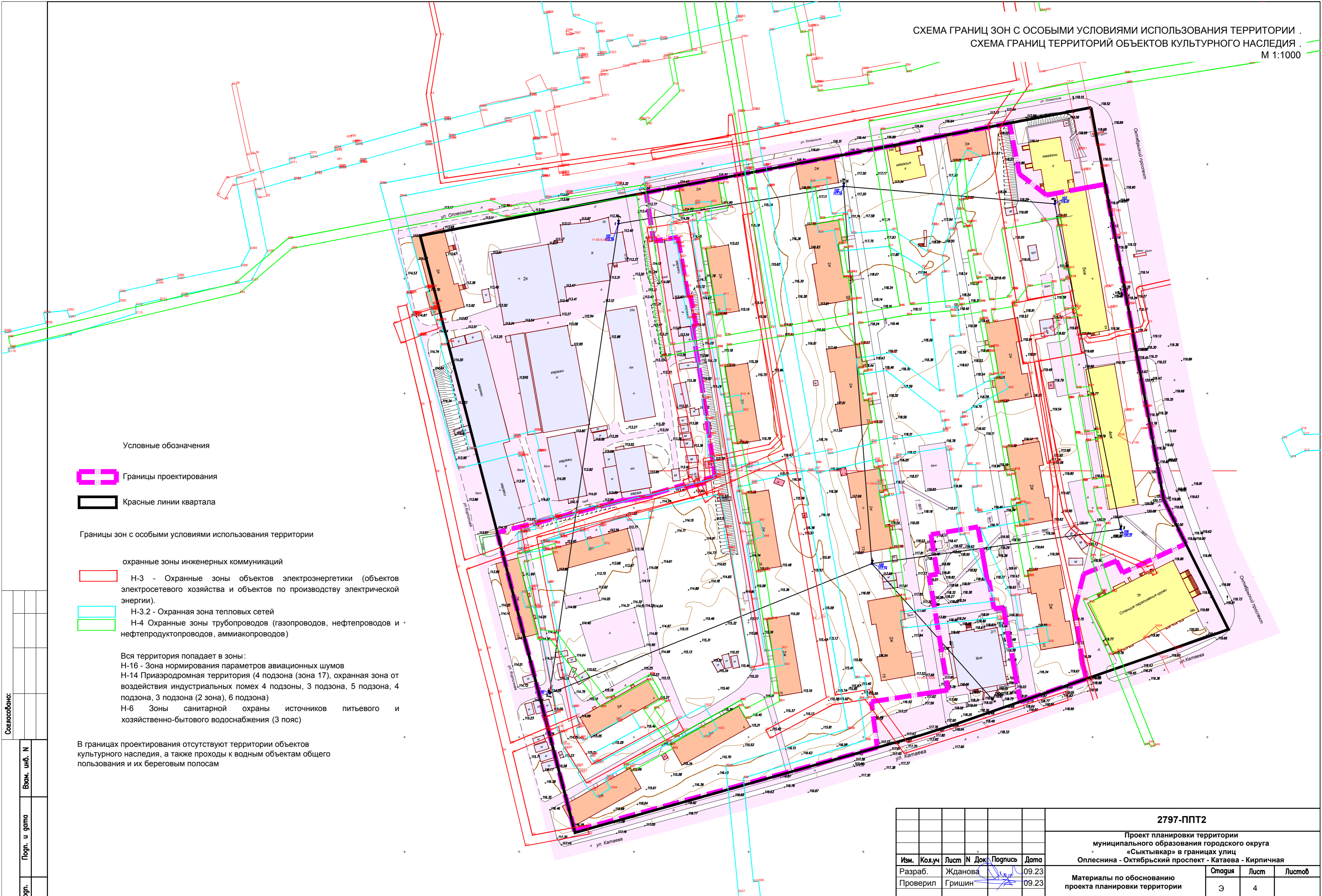
N на ПП	Наименование	Материал стен	Этаж.	Кол-во квартир (комнат)	Кол-во домов	Прим.
1	Общедомовое на 159 комнаты	кирпич	5	159	1	
2	Общедомовое на 132 комнаты	кирпич	4	132	1	
3	Общедомовое на 24 комнаты	деревянный	2	24	1	
4	12-квартирный жилой дом	деревянный	2	12	8	
5	12-квартирный жилой дом	деревянный	2	12	7	
6	12-квартирный жилой дом	деревянный	2	12	3	
7	Трансформаторная подстанция	кирпич	1	-	1	
8	Газораспределительный пункт	кирпич	1	-	1	

2797-ППТ2						
Проект планировки территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар» в границах улиц Оплеснина - Октябрьский проспект - Катаева - Кирпичная						
Изм.	Колуч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
	Разраб.	Жданова			09.23	Э
	Проверил	Гришин			09.23	
	Н.контр.	Гришин			09.23	Проектный институт «Комизражданпроект»
	ГИП	Митрюшина			09.23	





Согласовано:




Ван. инб. N
Погр. и дата
Инб. N погр.



Условные обозначения

-  Границы проектирования
-  Красные линии квартала

Границы зон с особыми условиями использования территории

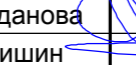

- охранные зоны инженерных коммуникаций
-  Н-3 - Охранные зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).
-  Н-3.2 - Охранная зона тепловых сетей
-  Н-4 Охранные зоны трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)

Вся территория попадает в зоны:
 Н-16 - Зона нормирования параметров авиационных шумов
 Н-14 Приаэродромная территория (4 подзона (зона 17), охранная зона от воздействия промышленных помех 4 подзона, 3 подзона, 5 подзона, 4 подзона, 3 подзона (2 зона), 6 подзона)
 Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояса)

В границах проектирования отсутствуют территории объектов культурного наследия, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Согласовано:

Инв. № погн.	Погн. и дата	Взам. инв. №

2797-ППТ2					
Проект планировки территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар» в границах улиц Опелесина - Октябрьский проспект - Катаева - Кирпичная					
Изм.	Колуч	Лист	№ Док	Подпись	Дата
Разраб.	Жданова				09.23
Проверил	Гришин				09.23
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				Стадия	Лист
Н.контр.				Э	4
ГИП				Листов	
Интеллектуальная собственность Проектный институт «Коммерцданпроект»				Проектный институт «Коммерцданпроект»	
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000					

СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор
ООО ПИ «Комигражданпроект»

УТВЕРЖДАЮ
Исполнительный директор
ФРЖС РК

_____ Р.Я. Кривушев

_____ А. Г. Реслер

« _____ » _____ 2023г.

« _____ » _____ 2023г.

**ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
по планировке территории муниципального образования городского округа
«Сыктывкар» в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева –
Кирпичная**

№ пп	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	2	3
1	Основание для проектирования	Постановление Правительства Республики Коми от 21.08.2023 №405 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар».
2	Организация – заказчик	Фонд развития жилищного строительства Республики Коми
3	Проектная организация – разработчик градостроительной документации	ООО ПИ «Комигражданпроект»
4	Вид градостроительной документации	Проект планировки частей территорий поселений
5	Сроки начала и окончания проектирования	Начало проектирования – август 2023 Окончание проектирования – октябрь 2023
6	Объект градостроительного планирования или застройки территорий, его основные характеристики	Существующее положение: Квартал застройки находится в границах улиц Октябрьский проспект/ Катаева/ Кирпичная/ Оплеснина. В данном квартале находится станция переливания крови (Октябрьский проспект, 59а) - не входит в границы участка. Здание магазина «Магнит» (Октябрьский проспект, 69а) - не входит в границы участка. Комплекс гаражей по ул. Кирпичной - не входит в границы участка. Здание по ул. Оплеснина, 35, магазин «Пятерочка» - не входит в границы участка. Жилой дом по ул. Катаева, 2/1 - не входит в границы участка. Малоэтажный жилой дом по ул. Оплеснина, 37 - не входит в границы участка.

№ пп	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	2	3
		<p>На территории участка находятся 2 многоэтажных кирпичных здания общежития, 19 малоэтажных деревянных жилых домов, магазин по ул. Оплеснина, 29а, трансформаторные подстанции, газораспределительный пункт.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Средняя этажность 2 этажа. • Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения (перечислены выше по тексту). • Наличие учреждений Федерального значения – нет. • Наличие учреждений регионального и местного значения - ГБУЗ «Республиканская станция переливания крови». • Территория всего 5,4292 га. • Инженерная инфраструктура: <ul style="list-style-type: none"> Водопровод - существующий Канализация - существующая Ливневая канализация - существующая Радиофикация - существующая Телефонизация - существующая Телевидение - существующее Электроснабжение - существующее Теплоснабжение - существующее Газоснабжение – существующее. <p>Проектное положение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Население - 2174 человек. • Жилой фонд, всего 50248 кв.м, в том числе по типу застройки – многоэтажный 50248кв.м, малоэтажный фонд - нет, индивидуальные дома с участками – нет. • Количество квартир 805 квартир(ориентировочно). • Плотность населения - 400 чел/га. • Норма обеспеченности жилой площадью 25м2/чел. • Средняя этажность 5-9 этажей, допустимое кол-во этажей -14эт. (согласно постановлению Правительства РК № 405 от 21.08.2023.) • Высота жилых зданий до 14 этажей (в том числе подвал и чердак) • Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения - допускается размещение , преимущественно местного значения, согласно Приложению № 3 к постановлению Правительства №405

№ пп	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	2	3
		<p>от 21.08.2023.</p> <p>Разместить встроенные помещения детского дошкольного учреждения(детский сад, ориентировочно на 120 мест)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Территория участка 54292 м2 • Инженерная инфраструктура (направления модернизации): <p>Водопровод – централизованный. Канализация – централизованная. Ливневая канализация – централизованная. Электроснабжение – централизованное. Теплоснабжение – централизованное, либо локальное, от газовых котельных. Газоснабжение – централизованное.</p>
7	<p>Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы</p>	<p>Проект планировки территории в составе: Чертежи планировки территории, на которых отображаются:</p> <p>а) красные линии; б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур; в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; г) границ зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения.</p> <p>Информация о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технологического обеспечения, необходимых для развития территории.</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий, с отображением границ элементов планировочной структуры; 2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, согласно постановлению

№ пп	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	2	3
		<p>правительства;</p> <p>3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</p> <p>4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;</p> <p>5) схему границ территорий объектов культурного наследия;</p> <p>6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;</p> <p>7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;</p> <p>8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;</p> <p>9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);</p> <p>10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе</p>

№ пп	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	2	3
		<p>по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</p> <p>11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>12) обоснование очередности планируемого развития территории;</p> <p>14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.</p> <p>По согласованию с заказчиком перечень графических материалов, их содержание могут быть дополнены, масштабы уточнены.</p> <p>Проект планировки территории предоставляется разработчиком техническому заказчику в электронном виде.</p> <p>Электронная версия проекта должна быть выполнена:</p> <p>1) в графической части – с использованием программного расширения «AutoCad» (*.dwg/.dxf) в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также один экземпляр в формате *.pdf)</p> <p>2) в текстовой части - с использованием текстового редактора «Word» (*.doc/.docs).</p> <p>Текстовая часть проекта должна быть представлена в виде пояснительной записки (сброшюрованной книги).</p>
8	Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки градостроительной документации	<ul style="list-style-type: none"> • Информацию о возможности технологического присоединения по инженерной инфраструктуре предоставляет Заказчик • Материалы инженерных изысканий в электронном виде выполняет Подрядчик
9	Перечень органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, согласовывающих данный вид градостроительной документации	Администрация МО ГО «Сыктывкар»
10	Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий	<p>Выполнение инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических, инженерно-экологических, инженерно-геодезических изысканий, согласно постановлению правительства РФ от 31.03.2017 №402 форма передачи в электронном виде.</p> <p>Комплексный учет природно-климатических, градостроительных, историко-культурных и местных особенностей в визуальных исследованиях.</p>
11	Требования и условия к разработке	В соответствии с действующими

№ пп	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	2	3
	природоохранных мер и мероприятий, улучшению окружающей среды, санитарной очистке территории	нормативными документами
12	Требования к разработке инженерно – технических мероприятий гражданской обороны, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций	Не требуется
13	Требования по охране памятников истории и культуры	Не требуется
14	Порядок организации проведения согласования и экспертизы градостроительной документации	Не требуется экспертиза ППТ
15	Указания о необходимости разработки отдельных проектных решений в нескольких вариантах или на конкурсной основе	Не требуется
16	Иные требования и условия	Согласование документации по планировке территории с заинтересованными организациями производится заказчиком. Устранение замечаний (недостатков), доработка документации по планировке территории выполняется разработчиком.
17		

ПРИЛОЖЕНИЯ К ЗАДАНИЮ
(выдает заказчик вместе с утвержденным заданием на проектирование)

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок комплексного развития территории.
2. Технические условия ресурсоснабжающих организаций, либо информация о возможности техприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения (при наличии).
3. Решения о сносе зданий и сооружений.
4. Иная, имеющаяся у заказчика документация по данному земельному участку и зданиям, сооружениям на нем расположенных.

Представитель заказчика

_____ А. Г. Реслер
(должность, подпись, фамилия, инициалы)

дата

Главный инженер (архитектор) проекта

_____ О.В. Митрюшина
(подпись, фамилия, инициалы)

дата



КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ВЕСЬКӖДЛАН КӖТЫР Ш У Ӗ М

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21 августа 2023 г. № 405

г. Сыктывкар

О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар»

В соответствии со статьями 64 – 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Республики Коми от 11 октября 2021 г. № 495 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Республике Коми», постановлением Правительства Республики Коми от 19 октября 2021 г. № 499 «О некоторых вопросах комплексного развития территорий жилой застройки в Республике Коми» Правительство Республики Коми постановляет:

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

территории жилой застройки, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011, площадью 54292 кв. м, в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная г. Сыктывкар, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

незастроенной территории, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 11:05:01005021:6887, площадью 2454 кв. м, по ул. Ярославская г. Сыктывкар;

незастроенной территории, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 11:05:01005021:6782, площадью 1245 кв. м, по ул. Ярославская г. Сыктывкар.

2. Утвердить 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 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 жилой застройки, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Установить, что:

4.1. Реализация настоящего решения о комплексном развитии территории жилой застройки 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 срок до 1 октября 2023 года.

4.3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 10 лет со дня вступления в силу настоящего постановления, в том числе:

в срок до 2026 года расселение многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:

- 1) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 71;
- 2) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 75;
- 3) ул. Кирпичная, д. 10;
- 4) ул. Оплеснина, д. 29;
- 5) ул. Оплеснина, д. 31;
- 6) ул. Оплеснина, д. 33;
- 7) Октябрьский проспект, д. 61;
- 8) Октябрьский проспект, д. 67;

в срок до 2027 года расселение многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:

- 1) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 28;
- 2) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 32;
- 3) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 73;
- 4) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 69;
- 5) ул. Катаева, д. 6;
- 6) Октябрьский проспект, д. 65;

в срок до 2028 года расселение многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:

- 1) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 24;

- 2) ул. 28 Невельской Дивизии, д. 26;
- 3) ул. Катаева, д. 2;
- 4) ул. Катаева, д. 4;
- 5) ул. Кирпичная, д. 12;
- 6) Октябрьский проспект, д. 63.

5. Комитету Республики Коми имущественных и земельных отношений организовать работу по предоставлению Фонду развития жилищного строительства Республики Коми земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105021:4, находящегося в государственной собственности Республики Коми, в целях комплексного развития территории жилой застройки.

6. 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 многоквартирных домов, указанных в пункте 4 настоящего постановления.

7. 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 после дня его официального опубликования.

Первый заместитель Председателя
Правительства Республики Коми

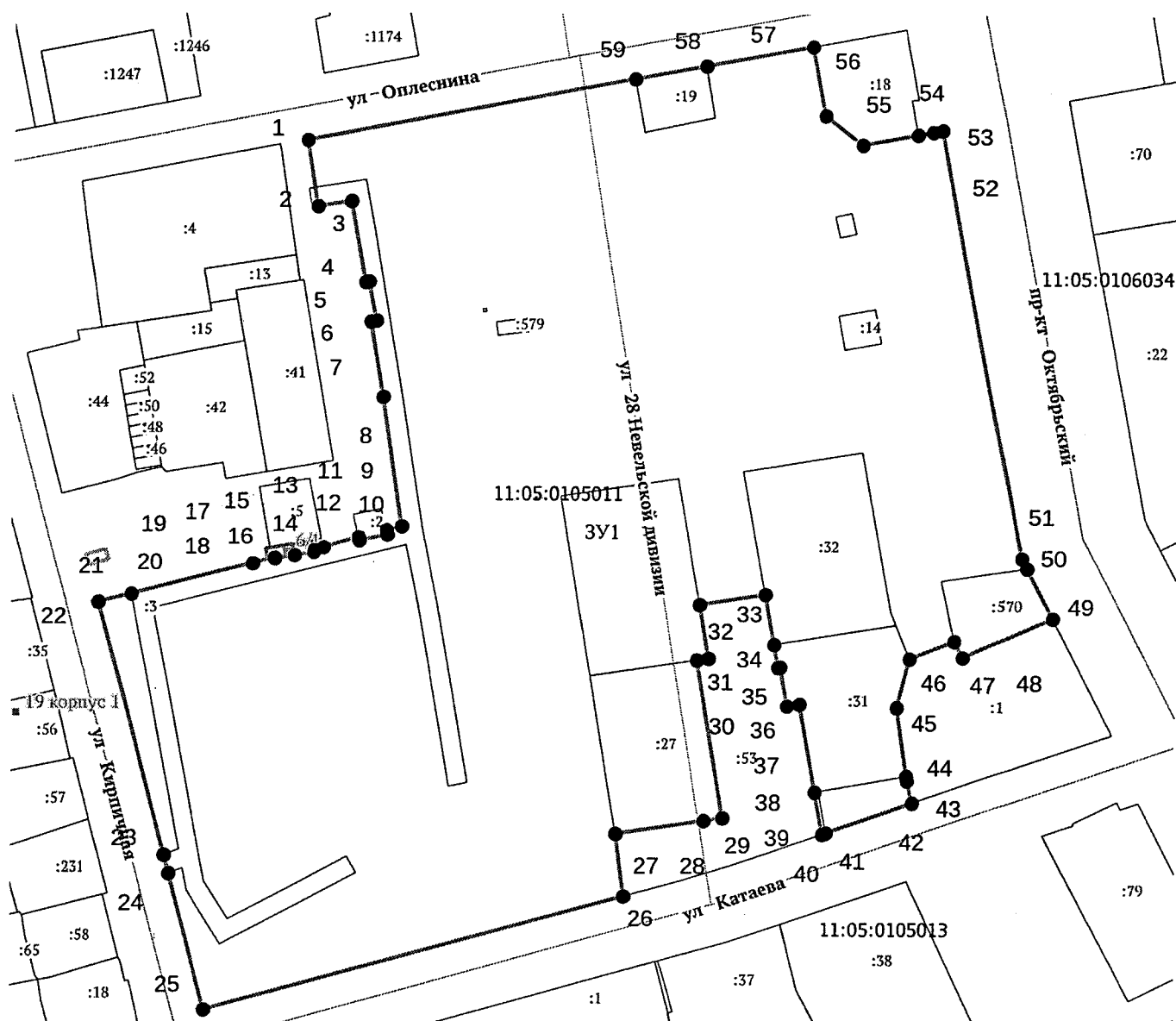


Э. Ахмеева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства Республики Коми
от 21 августа 2023 г. № 405

СХЕМА

расположения территории жилой застройки,
расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011
в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева –
Кирпичная г. Сыктывкар



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

Условные обозначения:

- Новь образованная характерная точка
- ▭ 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 г. Сыктывкар

Система координат МСК-11 зона 4		
Площадь земельного участка: 54292 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
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

УТВЕРЖДЕН
 постановлением Правительства Республики Коми
 от 21 августа 2023 г. № 405
 (приложение № 2)

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

Номер п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика, кв. м	Категория земель	Виды разрешенного использования	Кадастровая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	9
1	11:05:010501 1:3	Земельный участок	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 28	2686	Земли населенных пунктов	для обслуживания надземной тепловой сети	1600936.58
2	11:05:010501 1:9 (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	11:05:010501 1:10 (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	11:05:010501 1:11 (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. 4	1525	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	794494.5
5	11:05:010501 1:12 (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	11:05:010501 1:14	Земельный участок	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69/1	131	Земли населенных пунктов	для обслуживания трансформаторной подстанции №117	78079.93
7	11:05:010501 1:19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание магазина.	383 +/- 7	Земли населенных пунктов	для обслуживания здания магазина-павильона	1133055.71

			Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 29а				
8	11:05:010501 1:20 (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	11:05:010501 1:21 (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. 26	1270	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2- этажный жилой дом	660895.3
10	11:05:010501 1:22 (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	11:05:010501 1:23 (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира:	1299	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2- этажный жилой дом	675986.61

			Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской дивизии, д. 32				
12	11:05:010501 1:24 (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	11:05:010501 1:25 (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	11:05:010501 1:26 (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. 73	2200	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2- этажный жилой дом	1146024
15	11:05:010501 1:27 (без координат границ)	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар,	1900	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2- этажный жилой дом	989843

			ул. 28 Невельской дивизии, д. 75				
16	11:05:010501 1:28 (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	11:05:010501 1:29 (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	11:05:010501 1:30 (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	11:05:010501 1:31	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 63	1807	Земли населенных пунктов	12-квартирный 2-этажный жилой дом	947012.56

20	11:05:010501 1:32	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	11:05:010501 1:33 (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	11:05:010501 1:34 (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	11:05:010501 1:35 (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	11:05:010501	Земельный	Местоположение установлено	812	Земли	8-квартирный 2-этажный	421086.96

	1:36 (без координат границ)	участок	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д 31		населенных пунктов	жилой дом	
25	11:05:010501 1:37 (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	11:05:010501 1:39	Земельный участок	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, з/у 69/2	36 +/-2	Земли населенных пунктов	для обслуживания газорегуляторного пункта № 6	21457.08
27	11:05:010501 1:57	Сооружен ие	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69	—	—	—	725.04
28	11:05:010501 1:58	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 69	731.8	—	—	34716071.35
29	11:05:010501 1:59	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 71	742.5	—	—	35229540.28
30	11:05:010501 1:60	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 73	737.1	—	—	19374067.98

31	11:05:010501 1:61	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 75	745.3	—	—	35364134.67
32	11:05:010501 1:62	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 2	533.5	—	—	25251079.93
33	11:05:010501 1:63	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 4	536.2	—	—	13904552.7
34	11:05:010501 1:64	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Катаева, д. 6	570.6	—	—	27032370.61
35	11:05:010501 1:65	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Кирпичная, д. 10	586.1	—	—	15202566.66
36	11:05:010501 1:66	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Кирпичная, д. 12	551.2	—	—	14240713.62
37	11:05:010501 1:69	Сооружение	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д 29, проспект Октябрьский д.75	—	—	канализационная сеть	536.21
38	11:05:010501 1:70	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 29	344.8	—	—	9066460.12
39	11:05:010501 1:71	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 29А	148.2	—	—	2588491.6
40	11:05:010501 1:72	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 31	334.3	—	—	8771472.33
41	11:05:010501 1:73	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 33	335.4	—	—	8758319.35
42	11:05:010501 1:75	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 63	718.2	—	—	18884952.6

43	11:05:010501 1:76	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 65	737.5	—	—	34994028.34
44	11:05:010501 1:77	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 67	716.3	—	—	18834992.4
45	11:05:010501 1:78	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69/2	13.2	—	—	301688.79
46	11:05:020100 1:118	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 61	2444.9	—	—	73454571.54
47	11:05:010501 1:265	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69	2968.5	—	—	184706900.55
48	11:05:010500 1:342	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 32	530	—	—	24866527.21
49	11:05:010500 1:346	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 24	406.6	—	—	10006089.95
50	11:05:010500 1:347	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 26	538.3	—	—	13247118.1
51	11:05:010500 1:349	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, ул. 28 Невельской Дивизии, д. 28	533.4	—	—	25026048.33
52	11:05:010501 1:548	Здание	Республика Коми, г Сыктывкар, проспект Октябрьский, д. 69/1	38.9	—	—	375581.4
53	11:05:010501 1:578	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира,	1 +/-1	Земли населенных	для эксплуатации газопровода высокого и	596.03

			<p>расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар</p>		пунктов	<p>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>	
54	11:05:010501 1:579	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами	51 +/-2	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации газопровода высокого и низкого давления к	30397.53

			участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, г Сыктывкар			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	
55	11:05:010501 1:824	Сооружение	Республика Коми, г Сыктывкар, Российская Федерация, городской округ Сыктывкар	протяженность: 78 м	—	—	—

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства Республики Коми
от 21 августа 2023 г. № 405

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, расположенная в кадастровом квартале 11:05:0105011 в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная г. Сыктывкар, 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
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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	2.6

	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	
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	3.5.1

	организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
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	5.1.3

	дорожки, поля для спортивной игры)	
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,	3.6.1

	планетариев	
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
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	Размещение зданий и сооружений,	3.7.1

религиозных обрядов	предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	
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 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
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 использования с кодом 4.9	2.7.1

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 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003»;

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 подлеж ит установ лению



Филиал публичного акционерного
Общества «Россети Северо-Запад»
в Республике Коми
Производственное отделение
«Южные электрические сети»

М. Дырнос, д. 106, г. Сыктывкар,
Республика Коми, 167983
www.rosseti-sz.ru

тел.: +7 (8212) 20-58-59
факс: +7 (8212) 21-31-91
e-mail: post@ues.komienergo.ru

13.10.2022 № MP2/5-51/156-16-2/6546
На № 05-4446 от 11.10.2022

О предоставлении информации о
возможности подключения объектов
капитального строительства к
электрическим сетям

Начальнику Управления
архитектуры, городского
строительства и
землепользования
администрации
МО ГО «Сыктывкар»
Е.В. Мартыновой

Uaig-2004@mail.ru
Aleksandrova-AS@sykt.rkomi.ru

Уважаемая Елена Валерьевна!

Сообщаем, что возможность технологического присоединения энергопринимающих устройств комплексной застройки в границах квартала г. Сыктывкар ул. Оплеснина – Октябрьский проспект – ул. Катаева – ул. Кирпичная, к электрическим сетям производственного отделения «Южные электрические сети» филиала ПАО «Россети Северо-Запад» в Республике Коми (далее Производственное отделение) имеется.

Также направляем Вам следующую информацию:

1. Предельная свободная мощность на трансформаторных подстанциях (далее ТП) 10/0,4 кВ, расположенных в данном квартале составляет на ТП №117 – 250 кВт резервной мощности для объектов 2-ой категории надежности электроснабжения, на ТП №28 – 260 кВт резервной мощности для объектов 3-ой категории надежности электроснабжения.

Для проведения точных расчетов режимов работы электрических сетей и предварительного анализа возможности присоединения объектов в предполагаемой зоне застройки нам дополнительно необходима информация о величине требуемой максимальной мощности электроустановок жилой застройки (единицы измерения – кВт), о расположении объектов капитального строительства, количестве точек присоединения с распределением по ним максимальной мощности, категории надёжности электроснабжения, а также информацию по выводу мощности (информация о сносе конкретных объектов).

При этом отмечаем, что вне зависимости от запрашиваемой мощности энергопринимающих устройств Производственное отделение готово обеспечить их подключение с разработкой (при необходимости) мероприятий по усилению существующих электрических сетей и (или) строительству новых.

2. Сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с Правилами технологического присоединения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861 (далее Правила), исходя из: мощности энергопринимающих устройств; класса напряжения; расстояния от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства заявителя; мероприятий со стороны Производственного отделения.

3. Срок действия технических условий составляет от 2 до 5 лет.

4. Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с приказом Комитета Республики Коми по тарифам, действующим на момент подачи заявок на заключение договора об осуществлении технологического присоединения.

Дополнительно сообщаем, что для осуществления технологического присоединения (заключение договора, получение технических условий) владельцу энергопринимающих устройств необходимо подать заявку(и) на технологическое присоединение в соответствии Правилами. Получить информацию о необходимых документах можно по телефонам: 8(8212) 28-34-96; 28-34-94.

При необходимости переноса (выноса) с территории земельного участка объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих Производственному отделению, владельцу земельного участка необходимо заключить с филиалом ПАО «Россети Северо-Запад» в Республике Коми компенсационное соглашение по переносу (выносу) объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих Производственному отделению, с территории земельного участка.

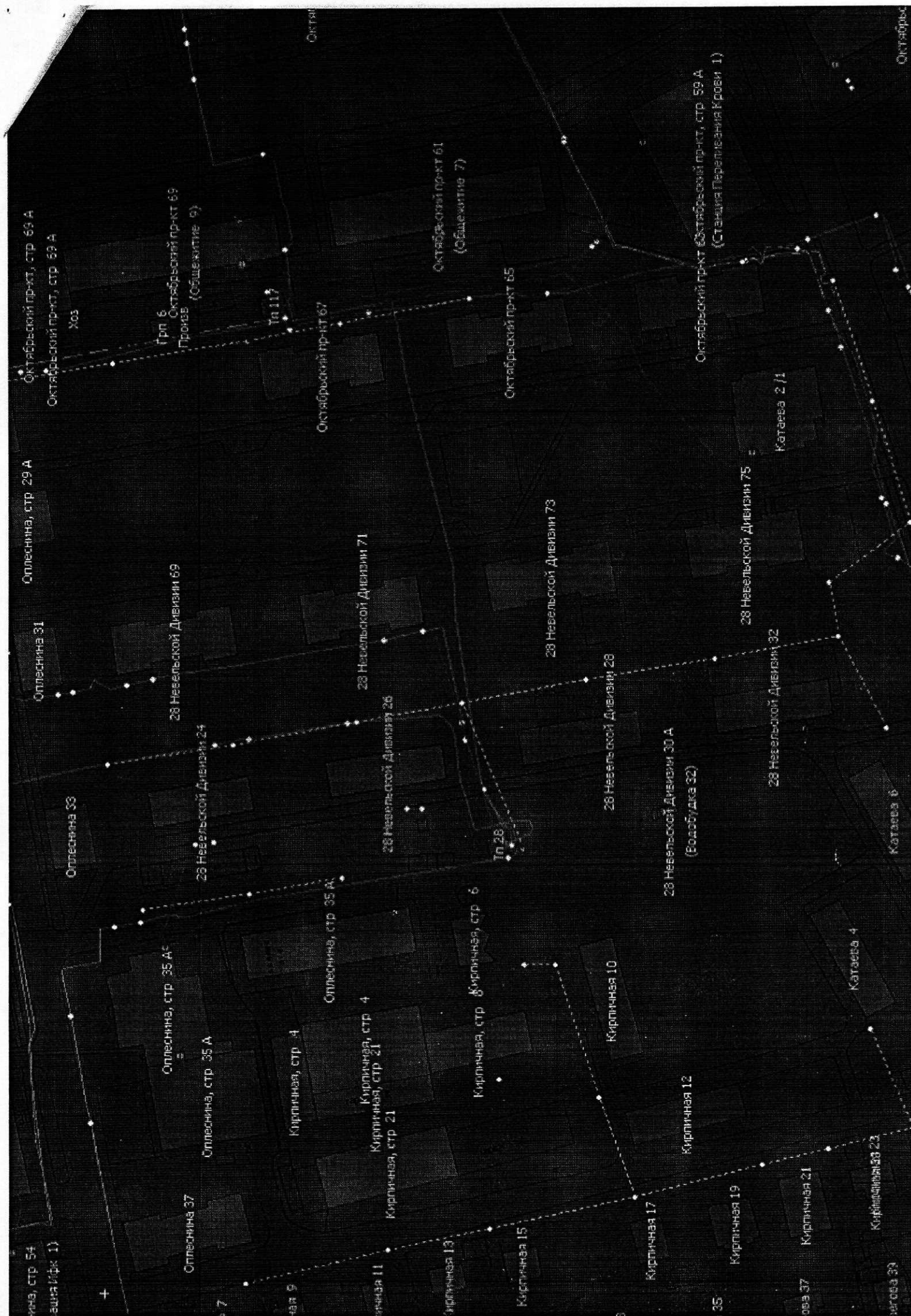
Приложение: Карта электрических сетей в квартале застройки на 1 л. в 1 экз.

Заместитель директора
по развитию и реализации услуг



К.В. Колос

Ведущий инженер ОТПиВСК
Овчинников Евгений Юрьевич
8(8212) 39-05-19



чнз, стр 54
аша (фк 1)
+
7
чат 9
ачина 11
Кирпичная 13
Кирпичная 15
35
ова 37
агова 39

Оплеснина 37
Оплеснина, стр 35 А
Оплеснина, стр 35 А
Оплеснина, стр 35 А
Кирпичная, стр 4
Кирпичная, стр 4
Кирпичная, стр 21
Кирпичная, стр 21
Кирпичная, стр 4
Кирпичная, стр 6
Кирпичная 10
Кирпичная 12
Кирпичная 17
Кирпичная 19
Кирпичная 21
Кирпичная 23

Оплеснина 33
28 Невельской Дивизии 24
28 Невельской Дивизии 26
28 Невельской Дивизии 28
28 Невельской Дивизии 30 А
(Бодобудка 32)
28 Невельской Дивизии 32
Оплеснина 31
28 Невельской Дивизии 69
Оплеснина, стр 29 А
Оплеснина, стр 29 А

Хоз
Грп 6
Произв (Общезилитие 9)
Октабрьский пр-кт 61
(Общезилитие 7)
Октабрьский пр-кт 65
Октабрьский пр-кт 67
Октабрьский пр-кт 68
(Станция Перелесания Крови 1)
Катяева 2 11
Катяева 4
Катяева 6
Октябрьск



Сыктывкарские тепловые сети
Филиал «Коми»
ПАО «Т.Плюс»
Россия, 167001, г. Сыктывкар,
Октябрьский проспект, д. 84

тел.: (8212) 28-43-59, 24-02-57
факс: (8212) 24-67-26
office-STIS@tplusgroup.ru

14.10.2022 № 50404-18-01504
на № 05-4449 11.10.2022

Начальнику Управления
архитектуры, городского
строительства и землепользования
администрации МО ГО «Сыктывкар»

Мартыновой Е.В.

О возможности подключения

Уважаемая Елена Валерьевна!

Направляем в Ваш адрес информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Технический директор – главный инженер

Я.С. Гусейнов

**Информация о возможности подключения (технологического присоединения)
к системе теплоснабжения**

1. Наименование организации, выдавшей информацию о возможности подключения:
«Сыктывкарские тепловые сети» Филиала «Коми» ПАО «Т Плюс»;
2. Наименование Заявителя: Управление архитектуры, городского строительства и землепользования администрации МО ГО «Сыктывкар»;
3. Наименование подключаемого объекта: **Территория кадастрового квартала 11:05:0105011:**
4. Местонахождение подключаемого объекта: **Республика Коми, г. Сыктывкар, в границах улиц: Оплеснина-Октябрьский проспект-Катаева-Кирпичная.**
5. Сведения о наличии или отсутствии технической возможности подключения: **наличие технической возможности.**
6. Размер тепловой нагрузки: **допустимая нагрузка не более 3,41 Гкал/ч, Температурный график 125/70°С.**

Исполнители:

Ведущий инженер группы режимов и наладки СТС:



Мелехин Б.И.

Начальник отдела технологических присоединений СТС:



Воловецкая Т.Ю.

14.10.2022



— АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО —
**КОМИ КОММУНАЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ**

167000, Республика Коми г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 74, офис 10
Тел./факс: (8212) 391-622, e-mail: mail@komikt.ru
ОГРН 1151101010620
ИНН/КПП 1101056139/110101001

24.10.2022	№	156/6060-22
На № 05-4450	от	11.10.2022

Начальнику управления
архитектуры, городского
строительства и землепользования
администрации МО ГО
«Сыктывкар»
Е.В. Мартыновой

167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул.
Бабушкина, д. 22
Тел./факс (8212) 24-27-62
E-mail: uaig-2004@mail.ru

**О возможности технологического
присоединения объектов на территории
кадастрового квартала 11:05:0105011 в г.
Сыктывкаре**

Уважаемая Елена Валерьевна!

На Ваш запрос о возможности технологического присоединения к электрическим сетям АО «Коми коммунальные технологии» объектов капитального строительства, расположенных на территории кадастрового квартала 11:05:0105011 по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, в границах улиц: Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная, сообщаем следующее.

Для электроснабжения энергопринимающих устройств на территории вышеуказанного квартала потребуется предварительно осуществить мероприятия по строительству новых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, а также линий электропередачи 10 и 0,4 кВ. Конкретные мероприятия по технологическому присоединению для каждой из сторон определяются на этапе заключения договора об осуществлении технологического присоединения и отражаются в технических условиях. Объемы строительства будут определяться на основании необходимой максимальной мощности энергопринимающих устройств, количества точек присоединения и их расположения, которые в свою очередь определяются заявителем самостоятельно до направления заявки на технологическое присоединение.

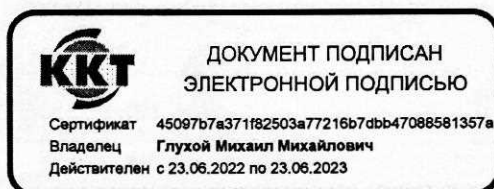
Размер платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств определяется в соответствии с приказом Комитета Республики Коми по тарифам, действующим на момент заключения договора.

В то же время отметим, что электрические сети смежной сетевой организации – ПАО «Россети Северо-Запад» расположены непосредственно на территории рассматриваемого кадастрового квартала.

На основании вышеизложенного, считаем наиболее целесообразным обращение за технологическим присоединением именно в адрес ПАО «Россети Северо-Запад».

Главный инженер

Старцев Михаил Васильевич
Тел. 8(8212) 44-60-71



М.М. Глухой

Тимофеев



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СЫКТЫВКАРСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(ОАО «Сыктывкарский Водоканал»)**

**ВОСЬСА АКЦИОНЕР КОТЫР «СЫКТЫВКАРСА ВОДОКАНАЛ»
(ВАК «Сыктывкарса Водоканал»)**

ИНН/КПП 1101205944/110101001
Р/счет 40702810500000052423
БАНК ГПБ (АО) г. Москва
Кор.счет 30101810200000000823
БИК 044525823

167001, Республика Коми,
г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, 51
телефон: (8212) 311-969
факс: (8212) 311-969, 329-139
e-mail: komisvk@mail.ru
сайт: www.svodokanal.ru

От 12.10.2022 № 01/08-14/9642
На Ваш № 05-4448 от 11.10.2022г

Управление архитектуры, городского
строительства и землепользования
администрации муниципального
образования городского округа
«Сыктывкар»

О направлении информации
о возможности подключения

В соответствии с п.7 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г № 190 ФЗ ОАО «Сыктывкарский Водоканал» (далее-Общество) направляет вам информацию о возможности подключения к системам холодного водоснабжения и водоотведения для ниже перечисленных объектов.

1. Территория кадастрового квартала **11:05:0105011** в границах улиц: Оплеснина - Октябрьский проспект – Катаева - Кирпичная
- максимальная нагрузка в возможных точках подключения к водопроводу - **2500 м3/сут.**,
к канализации – **1000 м3/сут.**;

С уважением,

Директор технический

А.Н. Тимофеев

Исполнитель инженер ПТО
Пчелова Мария Владимировна +7 (8212) 312860



Акционерное общество
«Газпром газораспределение Сыктывкар»
(АО «Газпром газораспределение Сыктывкар»)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА**

ул. Красных Партизан, стр. 33, г. Сыктывкар,
Республика Коми, Российская Федерация, 167000
тел.: +7 (8212) 24-57-30, факс: +7 (8212) 20-13-20,
e-mail: post@komigaz.ru, www.gpn-syktyvkar.pф
ОКПО 03314408, ОГРН 1021100517822, ИНН 1101300468, КПП 110101001

01.11.2022 № 05-55-01/5322
на № _____ от _____

*О предоставлении информации
о технических условиях*

Уважаемая Елена Валерьевна!

В ответ на Ваше обращение от 11.10.2022 №05-4447 сообщаем следующее.

Возможность подключения объектов капитального строительства «Жилая застройка» в г. Сыктывкаре, расположенной в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева – Кирпичная с кадастровым кварталом 11:05:0105011 к сетям газораспределения имеется.

Также сообщаем, что в Градостроительный кодекс Российской Федерации внесены изменения Федеральным законом от 01.07.2021 N 276-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". В соответствии с изменениями технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования, определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (Постановление Правительства Российской Федерации №1547 от 13.09.2021г. "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"), утверждаемыми Правительством Российской Федерации, и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении).



Я.В. Гордийчук

Бестужева Е.В.
8(8212)-24-56-40 (доб. 1252)