

Индивидуальный предприниматель

Осипенко Роман Львович

Свидетельство СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров»

№1618.01-110109552094-КИ-005 от 30.09.2016

Проект планировки территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории
(проект планировки комплексного развития территории
жилой застройки)

Индивидуальный предприниматель

Р. Л. Осипенко

Заказчик: Фонд развития жилищного строительства Республики Коми

Договор №48 от 20.10.2025 г.

Сыктывкар

2025

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документа	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект планировки территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. «Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть»		
Лист 1	Чертеж планировки территории, Масштаб 1:1000	6
Раздел 2. «Основная часть проекта планировки территории. Пояснительная записка»		
1	Введение	8
2	Характеристики планируемого развития территории	10
3	Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	11
4	Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	12
5	Положение о необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	13
6	Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также сведения о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	17
7	Положение об очередности планируемого развития территории	18

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Проект планировки территории		
						Содержание		
						Исполнитель	Осипенко	27.10.25
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	
						ИП Осипенко Р.Л.		

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»

Лист 1	Схема расположения территории, Масштаб 1:10000	20
Лист 2	Схема организации улично-дорожной сети, Масштаб 1:1000	21
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, Масштаб 1:1000	22

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

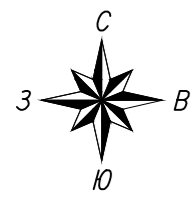
1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	24
2	Обоснование соответствия планируемых параметров объектов нормативам градостроительного проектирования и правилам землепользования и застройки	24
3	Планировочные решения застройки территории	27
4	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций	28
5	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	29

ПРИЛОЖЕНИЯ

1	Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 04 февраля 2011 г. №11-11-39
2	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности от 30 сентября 2016 г. №1618.01-110109552094-КИ-005
3	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 16.10.2025 № 10/4216 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки) и в документацию по планировке территории (проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0105011»

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

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



Условные обозначения:

- существующие красные линии
- - - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- граница территории, подлежащей комплексному развитию

Сохраняемые здания:

- здания жилые 9-этажные кирпичные
- здания жилые 2-этажные деревянные
- объекты торговли
- объекты здравоохранения
- производственные и складские здания

Проектируемые здания:

- проектируемые жилые здания
- встроенно-пристроенные объекты торговли и обслуживания
- подземный гараж-стоянка



Экспликация проектируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Общая площадь квартир, кв. м	
			Зданий	Квартир		
1	1-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	110	4246,2	
2	3-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	132	9200,2	
3	1-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	110	4246,2	
4	1-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	110	4246,2	
5	3-секционный дом	12	1	324	12841,6	
6	5-секционный дом со встроенным ДДУ	12	1	374	18036,5	
7	ГРПШ	1	1	-	-	
8	Трансформаторная подстанция 10/0,4кВ	1	1	-	-	
9	Подземная гараж-стоянка на 112 м/м	2	1	-	-	
Итого:			12	1	1160	52816,9

Система координат: МСК-11 (4зона)

Договор N48 от 20.10.2025г.					
Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки)					
Изм.	Код.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
					27.10.25
Исполнитель: Осипенко Р.Л.				Стадия	Лист
Проект планировки территории				П	1
Основная часть				Листов	1
Чертеж планировки территории				ИП Осипенко Р.Л.	
Масштаб 1:1000					

Инв. N подл. / Подп. и дата / Взам. инв. N*

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект по внесению изменений в проект планировки территории разработан индивидуальным предпринимателем Осипенко Романом Львовичем на основании:

- 1) Договора №48 от 20.10.2025 г., заключенного с Фондом развития жилищного строительства Республики Коми (ФРЖС РК);
- 2) Постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 16.10.2025 № 10/4216 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки) и в документацию по планировке территории (проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0105011»

Подготовка проекта планировки территории осуществлялась с учетом материалов топографической съемки, выполненной ООО ПИ «Комигражданпроект» в 2023г.

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 N 4690-88);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные приказом Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики Коми от 30.06.2020 г. №268-ОД «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми от 26 декабря 2022 г. №842-ОД «О внесении изменения в приказ Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики Коми от 30.06.2020 г. №268-ОД «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74;
- РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
- СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- Приказ Министерства строительства, тарифов, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Коми от 30 декабря 2016 г. N 20/24-Т «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Республики Коми (с изменениями на 20 июня 2022 года);
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года №3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изменениями на 14 февраля 2022 года)
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденный Решением Совета МОГО "Сыктывкар" от 11.12.2009г. №26/12-482;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» утверждённые Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560.

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

- Здание по ул. Оплеснина, 35, магазин «Пятерочка»;
- Жилой дом по ул. Катаева, 2/1;
- Малоэтажный жилой дом по ул. Оплеснина, 37.

3. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)

В настоящее время жилая зона представлена существующей застройкой жилыми домами. Существующие жилые дома:

- 4-х этажное кирпичное общежитие – 1 шт.;
- 2-х этажные многоквартирные жилые дома – 19 шт.

Территории для планируемых объектов жилого строительства являются зонами реконструкции, со сносом деревянных домов и строительством новых зданий в капитальном исполнении.

Площадь территории жилой зоны составляет 54225 кв.м.

Площадь квартир в микрорайоне на расчетный срок составляет 52816,9 кв.м при средней обеспеченности общей площадью в размере 25 кв.м. на одного жителя. Расчетная плотность населения квартала составляет 389 чел./га.

Планируемый тип застройки – 12-ти этажные многоквартирные жилые дома (количество этажей – 14, включая подвал и чердак).

Взам. инв. №		Подп. И дата		Инв. № подл.		Основная часть		Лист
								11
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

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

5.1 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Согласно таблице 27 приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми от 26 декабря 2022 г. №842-ОД «О внесении изменения в приказ Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики Коми от 30.06.2020 г. №268-ОД «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми» минимально допустимый уровень обеспеченности местами хранения личного автотранспорта в жилой застройке составляет – 1 парковочное место на 80 кв. м. общей площади квартиры (без учета лоджий, балконов и террас). Минимально допустимый уровень обеспеченности гостевыми стоянками для легковых автомобилей в жилой застройке составляет – 30 парковочных мест на 1000 жителей.

Потребность в автостоянках представлена в таблице 5.1.1

Таблица 5.1.1 – Потребность в автостоянках

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Нормативное значение	Требуемое кол-во, машиномест	Принято проектом, машиномест
1	Гостевые стоянки	Машиномест/чел.	30/1000	64	64
2	Открытые стоянки для временного хранения	Машиномест/чел.	1/80	660	660
3	Стоянки встроенных помещений (офисы)	Машиномест/офисов	1/60	58	58
	ИТОГО			782	782 из них в гараже-стоянке 15%

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

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

Детский сад на 200 мест:

Максимальный расход тепла на отопление:

$$Q_{отмах} = a \cdot q_o \cdot V \cdot (t_{вн} - t_n) = 0,94 \cdot 0,34 \cdot 21840 \cdot (21 - (-35)) = 390883,6 \text{ ккал/ч};$$

Максимальный расход тепла на вентиляцию:

$$A_p = 3733 \text{ м}^2, L = 7 \cdot 3733 = 26131,0 \text{ м}^3/\text{ч}$$

$$Q_{втах} = q_v \cdot V \cdot (t_{вн} - t_n) = 0,28 \cdot 26131 \cdot (21 - (-35)) = 409734,1 \text{ ккал/ч};$$

Для квартала согласно расчета ВК

Максимальный расход тепла на горячее водоснабжение (ГВС):

$$Q_{гвс} = 1,16 \cdot 46,04 \text{ м}^3/\text{час} \cdot (65-5) \cdot 1,2 \cdot 860 = 3306924,3 \text{ ккал/ч};$$

Суммарный максимальный расход тепла на отопление, вентиляцию и ГВС

$$Q_{max} = 3,98 + 0,41 + 0,44 + 0,39 + 0,41 + 3,31 = 5,63 + 3,31 = 8,94 \text{ Гккал/ч}$$

5.2.2 Электроснабжение

Для жилого сектора принято:

- Теплоснабжение: от модульных газовых котельных;
- Пищеприготовление: электрические плиты.

При расчете нагрузок предусматривается дополнительно 15% резерва мощности на неучтенные потребители.

Проектом учтены все существующие и предусмотренные проектом застройки потребители, расположенные на реконструируемых территориях жилой застройки.

С учетом перспективного строительства необходима соответствующая реконструкция сетей, включающая как строительство новых электрических сетей и подстанций, так и реконструкцию существующих старых и замене оборудования по мере их износа. Внутриквартальные распределительные кабельные сети 10кВ предлагается выполнить кабелями с изоляцией из сшитого полиэтилена.

Таблица 5.2.3.1 – Данные для электроснабжения жилых домов

№ точки присоед.	Электроприемник	Электроустановка	Категория надежности	Макс. мощность, кВт	Вид питания
1	Жилой дом №1 (110 кв.)	1 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)	II (вторая)	201/0	основное
2		2 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)		0/201	резервное
3		1 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)	II (вторая)	217/0	основное
4		2 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)		0/217	резервное
5	Жилой дом №2 (132 кв.)	1 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)	II (вторая)	285/0	основное
6		2 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)		0/285	резервное
7		1 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)	II (вторая)	174/0	основное
8		2 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)		0/174	резервное

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Лист
							15

№ точки присоед.	Электроприемник	Электроустановка	Категория надежности	Макс. мощность, кВт	Вид питания
9	Жилой дом №3 (110 кв.)	1 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)	II (вторая)	201/0	основное
10		2 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)		0/201	резервное
11		1 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)	II (вторая)	181/0	основное
12		2 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)		0/181	резервное
13	Жилой дом №4 (110 кв.)	1 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)	II (вторая)	201/0	основное
14		2 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)		0/201	резервное
15		1 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)	II (вторая)	181/0	основное
16		2 с.ш. ВРУ№2 (встр. пом.)		0/181	резервное
17	Жилой дом №5 (324 кв.)	1 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)	II (вторая)	226/0	основное
18		2 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)		0/226	резервное
19		1 с.ш. ВРУ№2 (жил. часть)	II (вторая)	226/0	основное
20		2 с.ш. ВРУ№2 (жил. часть)		0/226	резервное
21		1 с.ш. ВРУ№3 (жил. часть)	II (вторая)	226/0	основное
22		2 с.ш. ВРУ№3 (жил. часть)		0/226	резервное
23	Жилой дом №6 (374 кв.)	1 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)	II (вторая)	226/0	основное
24		2 с.ш. ВРУ№1 (жил. часть)		0/226	резервное
25		1 с.ш. ВРУ№2 (жил. часть)	II (вторая)	226/0	основное
26		2 с.ш. ВРУ№2 (жил. часть)		0/226	резервное
27		1 с.ш. ВРУ№3 (жил. часть)	II (вторая)	315/0	основное
28		2 с.ш. ВРУ№3 (жил. часть)		0/315	резервное
29		1 с.ш. ВРУ№4 (дет. сад)	II (вторая)	75/0	основное
30		2 с.ш. ВРУ№4 (дет. сад)		0/75	резервное
31	Подземная гараж- стоянка (112 м/м)	1 с.ш. ВРУ (стоянка)	II (вторая)	103/0	основное
32		2 с.ш. ВРУ (стоянка)		0/103	резервное

5.2.3 Водоснабжение

Источником водоснабжения проектируемых зданий предусматриваются проектируемые кольцевые сети водопровода, расположенные вдоль улиц.

Все существующие внутриквартальные сети из стальных труб заменяются на полиэтиленовые. Рекомендуется бестраншейная прокладка сетей методом горизонтально направленного бурения.

На сетях водопровода устанавливаются пожарные гидранты в местах, согласно требованию СП 8.13130. Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети должна обеспечивать пожаротушение любого, обслуживаемого данной сетью, здания, сооружения или его части не менее чем от двух пожарных гидрантов при расходе воды на наружное пожаротушение 15 л/сек и более. И одного пожарного гидранта – при расходе воды менее 15 л/сек с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200 мм по дорогам с твердым покрытием.

Водопроводные сети принимаются из напорных полиэтиленовых труб диаметром 110 мм, 160 мм, 225,мм и 315 мм по ГОСТ Р 70628.2-2023. Прокладку труб вести на глубине с учетом грунтовых условий и требований СП 40102-2000 и СП 31.13330.

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

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

Колодцы на сети принимаются сборные железобетонные по типовым проектным решениям с гидроизоляцией диаметром не менее 1500 мм. В колодцах устанавливается необходимая запорная арматура и пожарные гидранты. В колодцах с пожарными гидрантами устанавливаются вторые утепленные крышки, пожарные гидранты – «зимнего исполнения».

Расчетные расходы водопотребления и водоотведения:

- Суточный расход (общий - водопотребление) – 1050 м3/сут, в том числе горячая – 420.0 м3/сут
- Суточный расход (общий - водоотведение) – 1050 м3/сут,

5.3 СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ И ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Инженерная подготовка территории включает в себя решение по вертикальной планировке микрорайона с сохранением отметок территории существующих объектов жилых сохраняемых зданий и объектов общественного и коммунального назначения.

Схема организации рельефа квартала выполняется в увязке существующих улиц и проездов. Существующие и проектные отметки по осям проездов и в местах перелома продольного профиля. Проектные продольные уклоны, осуществляют организованный отвод поверхностных вод в проектируемую дождевую канализацию.

Благоустройство территории предполагает асфальтобетонное покрытие всей проезжей части, асфальтобетонное покрытие сохраняемых участков проездов обновляется.

Детские игровые площадки необходимо оборудовать малыми архитектурными формами современного дизайна.

Озеленение включает максимальное сохранение деревьев, сеяние газонов, оформление цветников возле зданий общественного назначения.

6. СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОХРАНЕНИЯ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ, В КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ РАЗМЕЩЕНИЕ УКАЗАННЫХ ОБЪЕКТОВ, ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И ФАКТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

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

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

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

7. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положения об очередности планируемого развития представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научнотехнические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

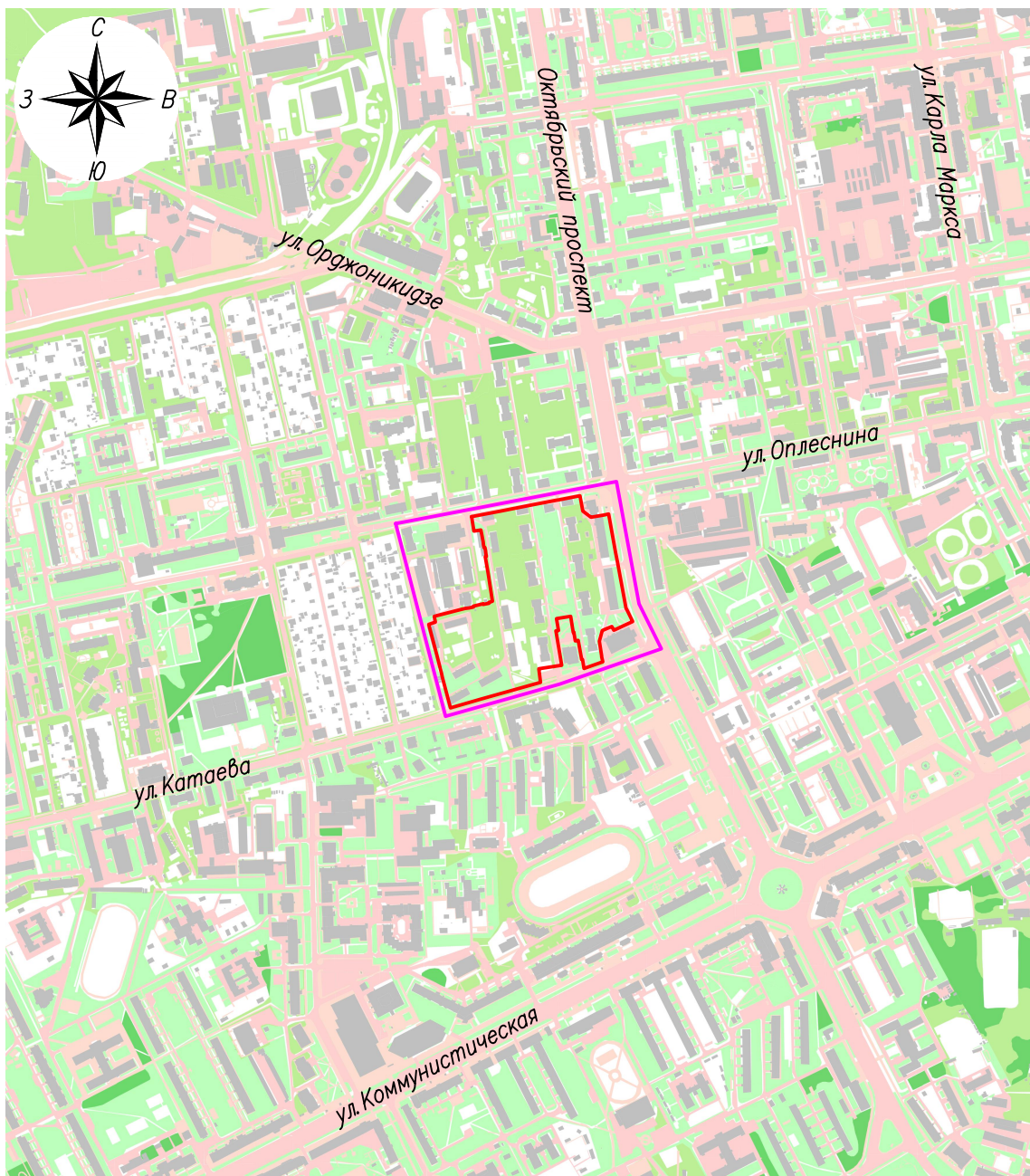
- жилищная сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

Таблица 7.1 – Этапы планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории
1 этап	Проведение кадастровых работ
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Лист 18
------	------	------	--------	---------	------	----------------	------------



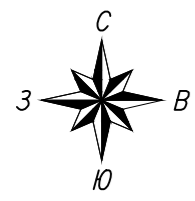
Условные обозначения:

- — граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- — граница территории, подлежащей комплексному развитию

Система координат: МСК-11 (4зона)

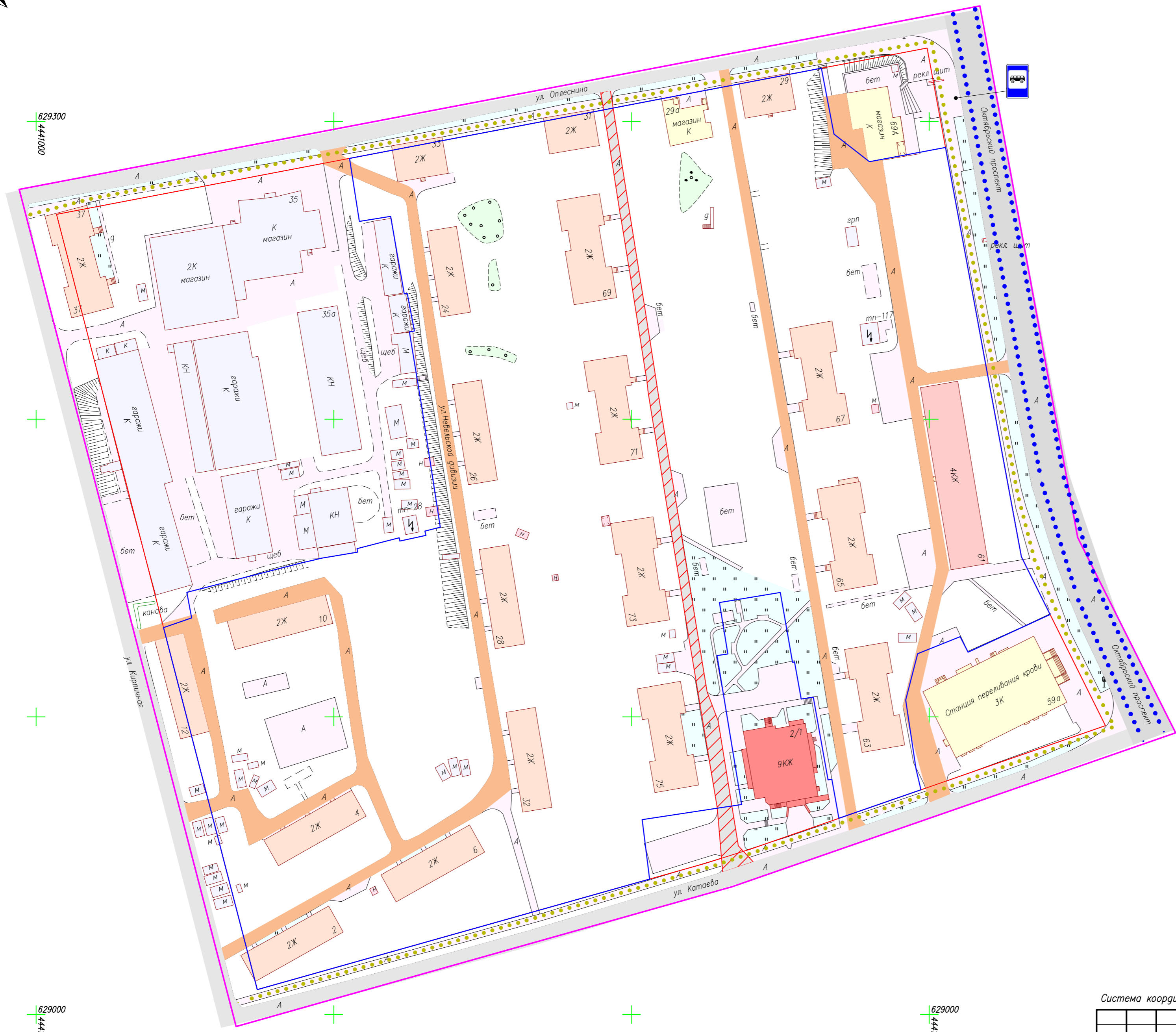
20

Договор N48 от 20.10.2025г.							
<i>Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки)</i>							
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>		
					27.10.25		
<i>Проект планировки территории Материалы по обоснованию</i>					<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
					П	1	3
<i>Схема расположения территории Масштаб 1:10000</i>					<i>ИП Осипенко Р.Л.</i>		



Условные обозначения:

- существующие красные линии
 - граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
 - граница территории, подлежащей комплексному развитию
- Существующие здания:**
- — здания жилые 9-этажные кирпичные
 - — здания жилые 4-этажные кирпичные
 - — здания жилые 2-этажные деревянные
 - — объекты торговли
 - — объекты здравоохранения
 - — производственные и складские здания
- Проектируемые здания:**
- проектируемые жилые здания и встроенно-пристроенные объекты торговли и обслуживания
 - подземный гараж-стоянка
- Элементы улично-дорожной сети**
- магистральная улица общегородского значения
 - улица в жилой застройке
 - улица в жилой застройке (ликвидируемая часть)
 - внутриквартальный проезд
 - — пешеходный тротуар
 - — автобусный маршрут
 - место остановки автобуса



629300
4441000

629000
4441000

629000
4441000

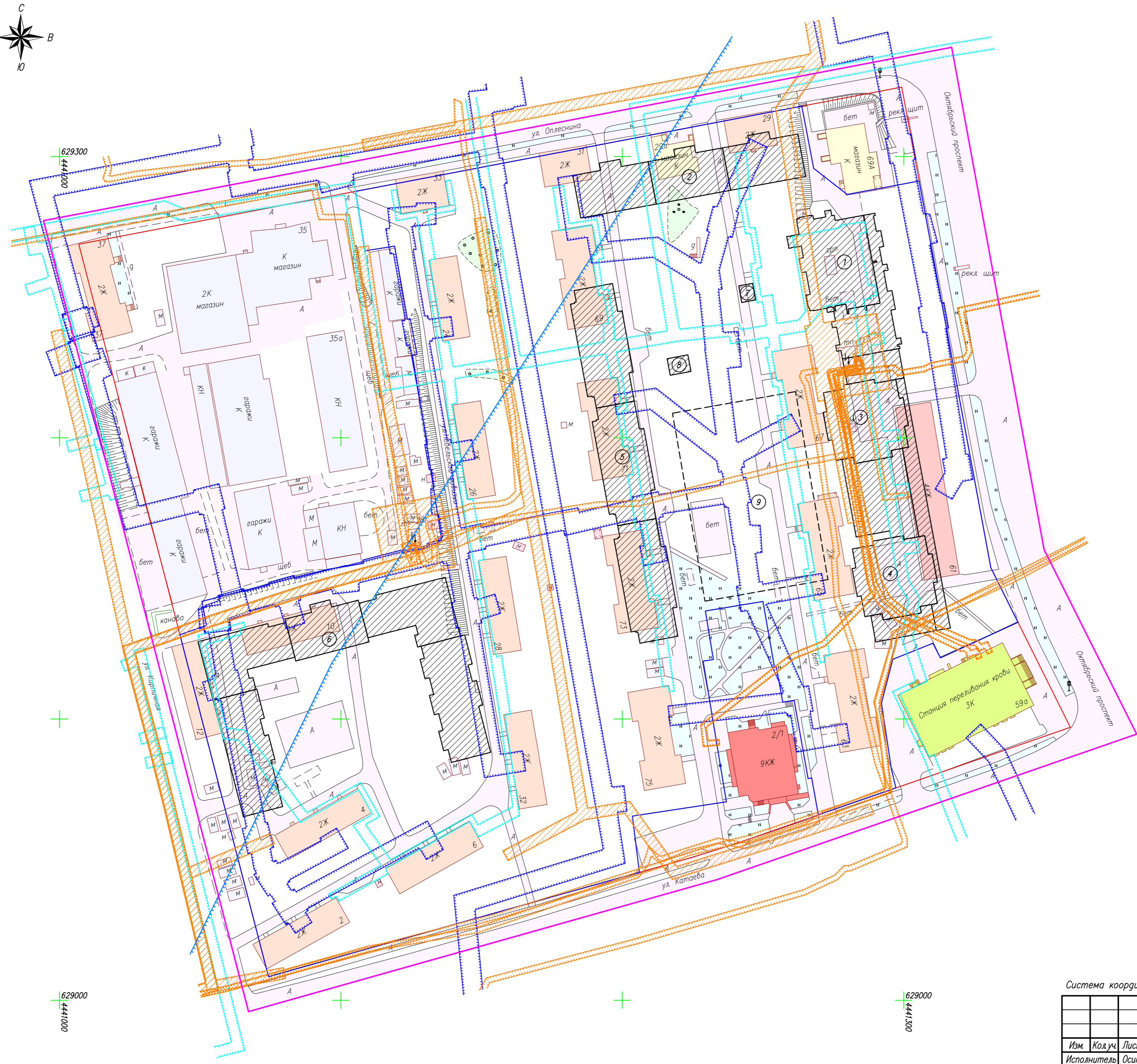
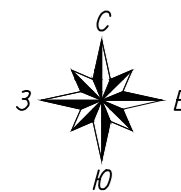
Система координат: МСК-11 (4зона)

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Договор N48 от 20.10.2025г.					
Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки)					
Изм.	Код.уч.	Лист N док.	Подп.	Дата	
			Осипенко Р.Л.	27.10.25	
Проект планировки территории Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
				П	2
Схема организации улично-дорожной сети Масштаб 1:1000				Листов	3
				ИП Осипенко Р.Л.	



Условные обозначения:

- существующие красные линии
- граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- граница территории, подлежащей комплексному развитию

Существующие здания:

- здания жилые 9-этажные кирпичные
- здания жилые 4-этажные кирпичные
- здания жилые 2-этажные деревянные
- объекты торговли
- объекты здравоохранения
- производственные и складские здания

Проектируемые здания:

- проектируемые жилые здания и встроенно-пристроенные объекты торговли и обслуживания
- подземный гараж-стоянка

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (Н-3)
- Охранная зона газопровода (Н-4)
- Охранная зона тепловых сетей (Н-3.2)
- Приаэродромная территория аэродрома "Сыктывкар" Четвертая подзона, сектор 17 (Н-14.2)

Примечание 1:

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, находится:

- в III поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (3000м) (Н-6.3);
- в санитарно-защитной зоне приаэродромной территории аэродрома "Сыктывкар" (3, 4, 5, 6, 3(2) подзоны, охранная зона от воздействия промышленных помех 4 подзоны) (Н-14);
- в зоне нормирования параметров авиационных шумов (Н-16).

Примечание 2:

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, отсутствуют территории объектов культурного наследия, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

Экспликация проектируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Общая площадь квартир, кв.м	
			Зданий	Квартир		
1	1-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	110	4246,2	
2	3-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	132	9200,2	
3	1-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	110	4246,2	
4	1-секционный дом со встроенными коммерческими помещениями	12	1	110	4246,2	
5	3-секционный дом	12	1	324	12841,6	
6	5-секционный дом со встроенным ДЮУ	12	1	374	18036,5	
7	ГРПШ	1	1	-	-	
8	Трансформаторная подстанция 10/0,4кВ	1	1	-	-	
9	Подземная гараж-стоянка на 112 м/м	2	1	-	-	
Итого:			12	1	1160	52816,9

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

Система координат: МСК-11 (4зона)

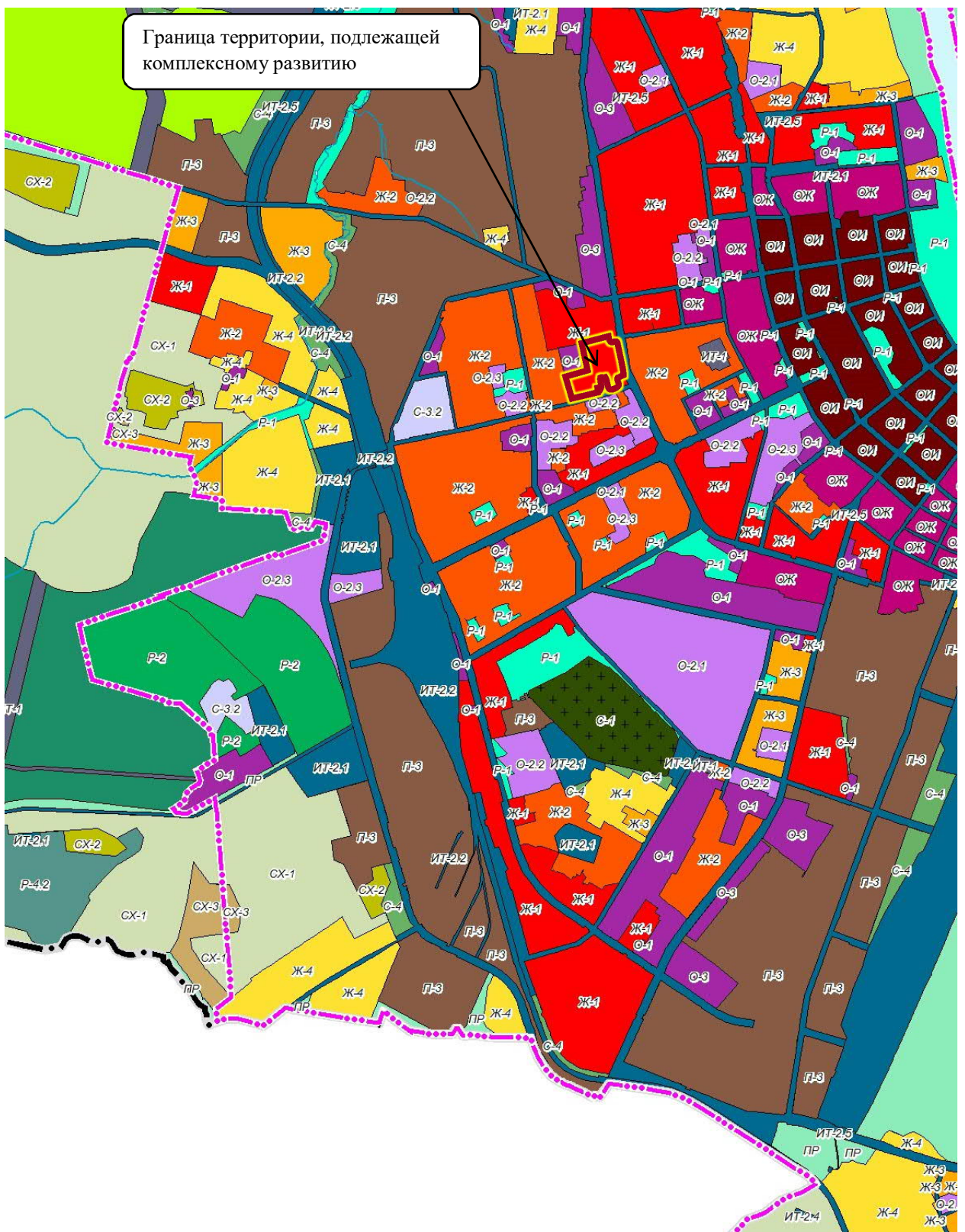
Договор N48 от 20.10.2025г.					
Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки)					
Изм.	Код.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
					27.10.25
Исполнитель: Осипенко Р.Л.				Стадия	Лист
Проект планировки территории				П	3
Материалы по обоснованию				Листов	3
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий				ИП Осипенко Р.Л.	
Масштаб 1:1000					

Таблица 2.1 – Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1

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

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Лист
							25



Граница территории, подлежащей комплексному развитию

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

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Лист
							26

- 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.

В целях охраны почв от загрязнения предусматривается проведение следующих мероприятий:

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

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

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

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

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

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

							Материалы по обоснованию	Лист
								30
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

ПРИЛОЖЕНИЯ

	Взам. инв. №						Проект межевания территории			
	Подп. и дата									
		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Приложения		
Инв. № подл.		Исполнитель		Осипенко			27.10.25			
								П	31	
								ИП Осипенко Р.Л.		

Приложение 1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА**

Настоящий аттестат выдан
Осипенко
(фамилия)
Роман
(имя)
Львович
(отчество)
02.08.1981
(дата рождения)

в том, что он(а) «01» февраля 2011 г. сдал(а) квалификационный экзамен на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Квалификационной комиссией Республики Коми для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам

(квалификационные требования, предъявляемые к кадастровым инженерам)

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

В.В. Иванов
(подпись)

Дата выдачи «04» февраля 2011 г.

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



Агентство Республики Коми
(наименование органа исполнительной власти субъекта)
по управлению имуществом
(Российской Федерации, выдвигшего квалификационный аттестат)

Город **Сыктывкар**

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

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Приложение 2

Саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности

Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»
190103, г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 3, лит. Б, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: 005.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности

«30» сентября 2016 г. № 1618.01-110109552094-КИ-005

Выдано члену саморегулируемой организации Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»

Осипенко Роману Львовичу

Квалификационный аттестат кадастрового инженера от «04» февраля 2011 г. № 11-11-39

Основание выдачи Свидетельства: протокол Совета Ассоциации саморегулируемой организации «Балтийское объединение кадастровых инженеров» № 07-СП/КИ/09-16 от «30» сентября 2016 г.

Свидетельство выдано без ограничения территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного _____

Директор _____

М.П.

(подпись) _____

Быков В.Л.
(Ф.И.О.)



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

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

Приложение 3

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»



«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 16.10.2025 № 10/4216
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории
(проект планировки комплексного
развития территории жилой застройки)
и в документацию по планировке
территории (проект межевания
территории) кадастрового квартала
11:05:0105011

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 2 распоряжения администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.09.2025 № 437-р «О наделении правом подписи постановлений и распоряжений администрации МО ГО «Сыктывкар» по вопросам жилищной политики, архитектуры, городского строительства и землепользования», на основании постановления Правительства Республики Коми от 21.08.2023 № 405 «О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории МО ГО «Сыктывкар», обращения Фонда развития жилищного строительства Республики Коми администрация МО ГО «Сыктывкар

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Фонду развития жилищного строительства Республики Коми:

1.1. Организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 27.12.2023 № 12/4643 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки комплексного развития территории жилой застройки) МО ГО «Сыктывкар», расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105011 в границах улиц Оплеснина – Октябрьский проспект – Катаева - Кирпичная».

1.2. Организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 02.12.2022 № 12/3958 «Об ут-

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Приложения

Лист

34

верждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105011».

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

3. Срок действия настоящего постановления – 3 (три) месяца со дня его принятия.

Первый заместитель руководителя
администрации МО ГО «Сыктывкар»



А.Г. Гонтарь

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Приложения