



# КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ВЕСЬКӦДЛАН КОТЫР Ш У Ӧ М

## ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19 января 2024 г. № 19

г. Сыктывкар

### **О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной на территории муниципального образования сельского поселения «Выльгорт» муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский»**

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 жилой застройки, расположенной в кадастровом квартале 11:04:1001001, площадью 25745 кв. м, в границах улицы Рабочей с. Выльгорт Сыктывдинского района, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

территории жилой застройки, расположенной в кадастровом квартале 11:04:1001007, площадью 8600 кв. м, в границах улицы Железнодорожной с. Выльгорт Сыктывдинского района, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

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 № 3 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 № 4 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 течение шести месяцев с момента принятия настоящего постановления.

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 31 декабря 2026 года расселение многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:

- 1) Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Рабочая, д. 13;
- 2) Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Рабочая, д. 15;
- 3) Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Рабочая, д. 19а;
- 4) Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 17;
- 5) Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 18;
- 6) Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 19.

5. Рекомендовать администрации муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» предоставить Фонду развития жилищного строительства Республики Коми земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, для жилищного строительства в целях переселения граждан из многоквартирных жилых домов, указанных в пункте 4 настоящего постановления.

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

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

Заместитель Председателя  
Правительства Республики Коми  
министр финансов Республики Коми

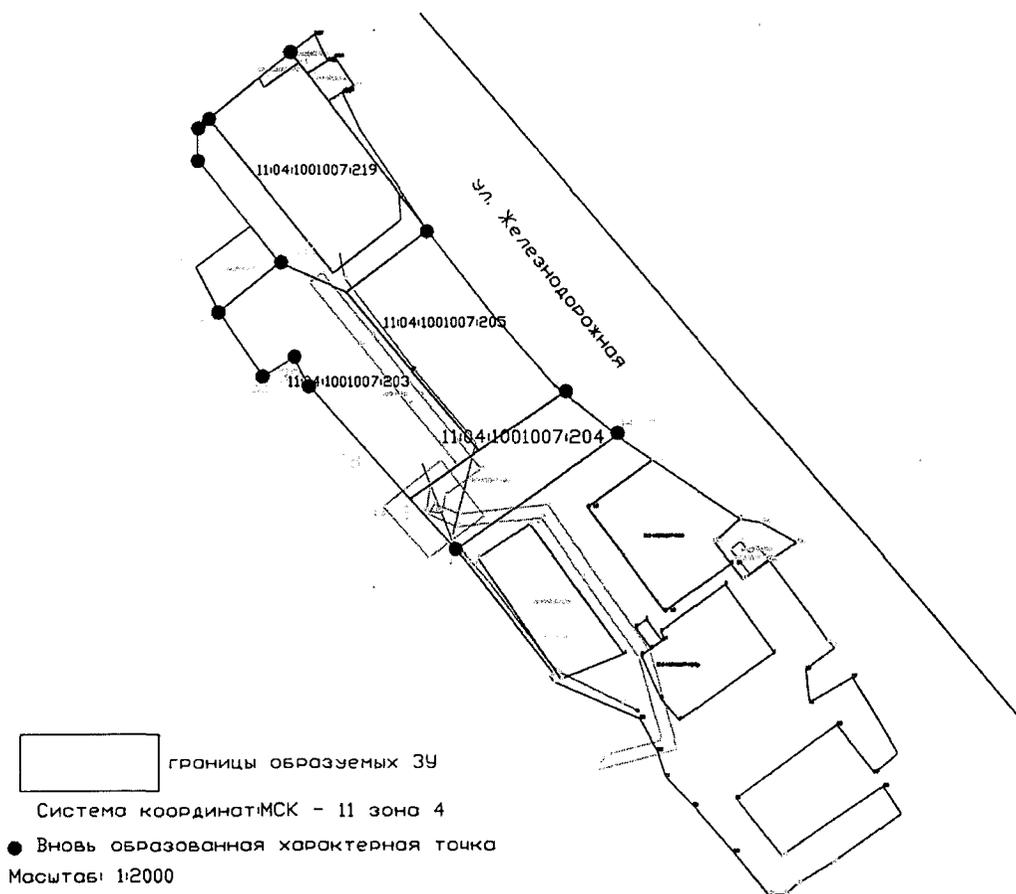


В. Казаков



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к постановлению Правительства Республики Коми  
от 19 января 2024 г. № 19

**СХЕМА**  
расположения территории жилой застройки,  
расположенной в кадастровом квартале 11:05:1001007  
в границах улицы Железнодорожная с. Вьльгорт Сыктывдинского района



УТВЕРЖДЕН  
 постановлением Правительства Республики Коми  
 от 19 января 2024 г. № 19  
 (приложение № 3)

### 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

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика, кв. м	Категория земель	Виды разрешенного использования	Кадастровая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	11:04:1001001:393	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Рабочая	14211 +/- 42	Земли населенных пунктов	дошкольное, начальное и среднее общее образование	7402509,9
2.	11:04:1001001:7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, р-н Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Рабочая, дом 27	2584	Земли населенных пунктов	под жилой фонд	2164642,64

3.	11:04:1001001:32	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 25 метрах, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, р-н Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Рабочая, д.23	730	Земли населенных пунктов	под проезд	502736,4
4.	11:04:1001001:11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, р-н Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Рабочая, дом 23	1159	Земли населенных пунктов	под жилой фонд	1084986,26
5.	11:04:1001001:312	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, д. Выльгорт, ул. Рабочая, д. 15	787 +/- 20	Земли населенных пунктов	для размещения и обслуживания многоквартирного дома	782852,51
6.	11:04:1001001:12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Республика Коми, р-н Сыктывдинский,	1908	Земли населенных пунктов	под жилой фонд	1651717,44

			с. Выльгорт, ул. Рабочая, д. 13				
7.	11:04:1001007:219	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 19	1954 +/- 15	Земли населенных пунктов	для обслуживания многоквартирного жилого дома	2058656,24
8.	11:04:1001007:40	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная	881,04	Земли населенных пунктов	под жилыми зданиями и хозяйственными постройками	6551563,84
9.	11:04:1001007:203	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 17	2405 +/- 17	Земли населенных пунктов	для размещения многоквартирного дома	2432392,95
10.	11:04:1001007:204	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 166	1280 +/- 13	Земли населенных пунктов	для размещения многоквартирного дома	1418278,4
11.	11:04:1001007:205	Земельный участок	Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 18	2049 +/- 16	Земли населенных пунктов	для размещения многоквартирного дома	1900037,7
12.	11:04:1001007:84	Здание	Республика Коми, р-н. Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 18	740,7	-	-	26587813,18
13.	11:04:1001007:76	Здание	Республика Коми, р-н. Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 17	706,7	-	-	9394311,35

14.	11:04:1001007:152	Здание	Республика Коми, р-н. Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 19	715,8	-	-	25694014,68
15.	11:04:1001001:91	Здание	Республика Коми, р-н. Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Рабочая, д. 15	500,1	-	-	5240545,13
16.	11:04:1001001:90	Здание	Республика Коми, р-н. Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Рабочая, д. 13	495,3	-	-	5190245,96
17.	11:04:1001007:156	Здание	Республика Коми, р-н. Сыктывдинский, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, д. 16б	523,7	-	-	18337084,02

## **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 границах улицы Рабочая в с. Выльгорт.

Земельный участок с кадастровым номером 11:04:1001001:12 расположен в территориальной зоне Ж – 2 (зона застройки малоэтажная).

Земельные участки с кадастровыми номерами 11:04:1001001:312, 11:04:1001001:7, 11:04:1001001:11, 11:04:1001001:32 зона перспективного развития жилых зон.

Земельный участок с кадастровым номером 11:04:1001001:393 — зона размещения образовательных учреждений.

Зона перспективного развития. Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

СП 42.13330.2016 «СниП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

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

Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;

СП 55.13330.2016 «СниП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные»;

Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ;

Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ;

Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1	Минимальный размер земельного участка	м <sup>2</sup>	По проекту ПП и ПМ
2	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки)	м <sup>2</sup>	По расчету
3	Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:		
	мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А	м <sup>2</sup>	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	150
	распределительные пункты наружной установки	м <sup>2</sup>	250
	распределительные пункты закрытого типа	м <sup>2</sup>	200
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений:			
4	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5
5	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3
6	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3
7	Количество надземных этажей, кроме МКД	этаж	3
8	Количество надземных этажей для МКД	этаж	8
9	Максимальный процент застройки	%	60

Территория жилой застройки, расположенная в границах улицы Железнодорожная в с. Выльгорт.

Земельные участки с кадастровыми номерами 11:04:1001007:219, 11:04:1001007:203, 11:04:1001007:205, 11:04:1001007:204 расположены в границах населенного пункта Выльгорт в территориальной зоне Ж — 2 (зона застройки малоэтажная).

Зона предназначена для застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных малоэтажных жилых домов и блокированных жилых домов, допускается размещение двухквартирных жилых домов, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*
1	2	3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома	2.1.1
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с	2.3

	соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
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
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3

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

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*
1	2	3
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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории )	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и	3.5.1

	спортом	
--	---------	--

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

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

СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»

Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ;

Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ;

Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;

Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальный размер земельного участка для многоквартирной малоэтажной жилой застройки	м <sup>2</sup>	Не установлен, по расчету
2	Минимальный размер земельного участка для блокированного жилого дома	м <sup>2</sup>	800
3	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	м <sup>2</sup>	По расчету
4	Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж) допускается размещать гараж по передней границе земельного участка	м <sup>2</sup>	30
5	Максимальный размер земельного участка, кроме земельных участков с видом разрешенного использования Блокированная жилая застройка		По расчету
6	Минимальный размер земельного участка, кроме земельных участков с видом разрешенного использования Блокированная жилая застройка	м <sup>2</sup>	600
7	Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:		
	мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А	м <sup>2</sup>	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого	м <sup>2</sup>	150

	типа мощностью от 160 до 630кВ А		
	распределительные пункты наружной установки	м <sup>2</sup>	250
	распределительные пункты закрытого типа	м <sup>2</sup>	200
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений:			
8	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5
9	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3
10	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3
11	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
12	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа	м	15
13	До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:		
	от других построек (бани, гаража и др.)	м	1
	от стволов высокорослых деревьев	м	4
	от стволов среднерослых деревьев	м	2
	от кустарника	м	1
14	Размещение вспомогательных строений со стороны улицы	-	Не допускается
15	Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов), включая мансардный этаж	этаж	4
16	Количество совмещенных домов в блокированных жилых домах не более	блок	10
17	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	60

Расчетная норма заселения жилого фонда – 25 м<sup>2</sup> общей площади на человека и более.

Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.