



КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ВЕСЬКӖДЛАН КОТЫР Ш У Ӗ 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.

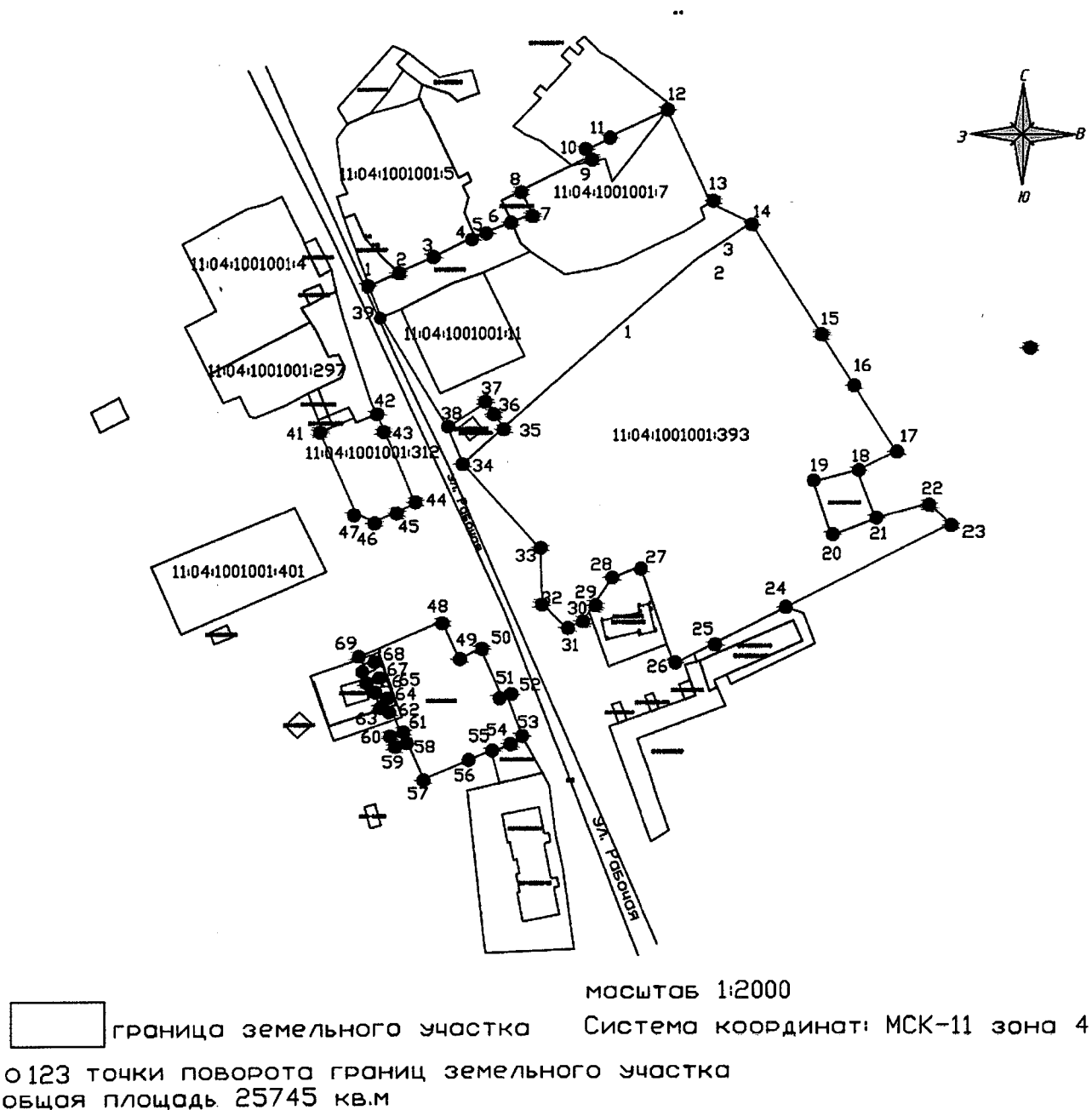
Заместитель Председателя
Правительства Республики Коми
министр финансов Республики Коми



В. Казаков

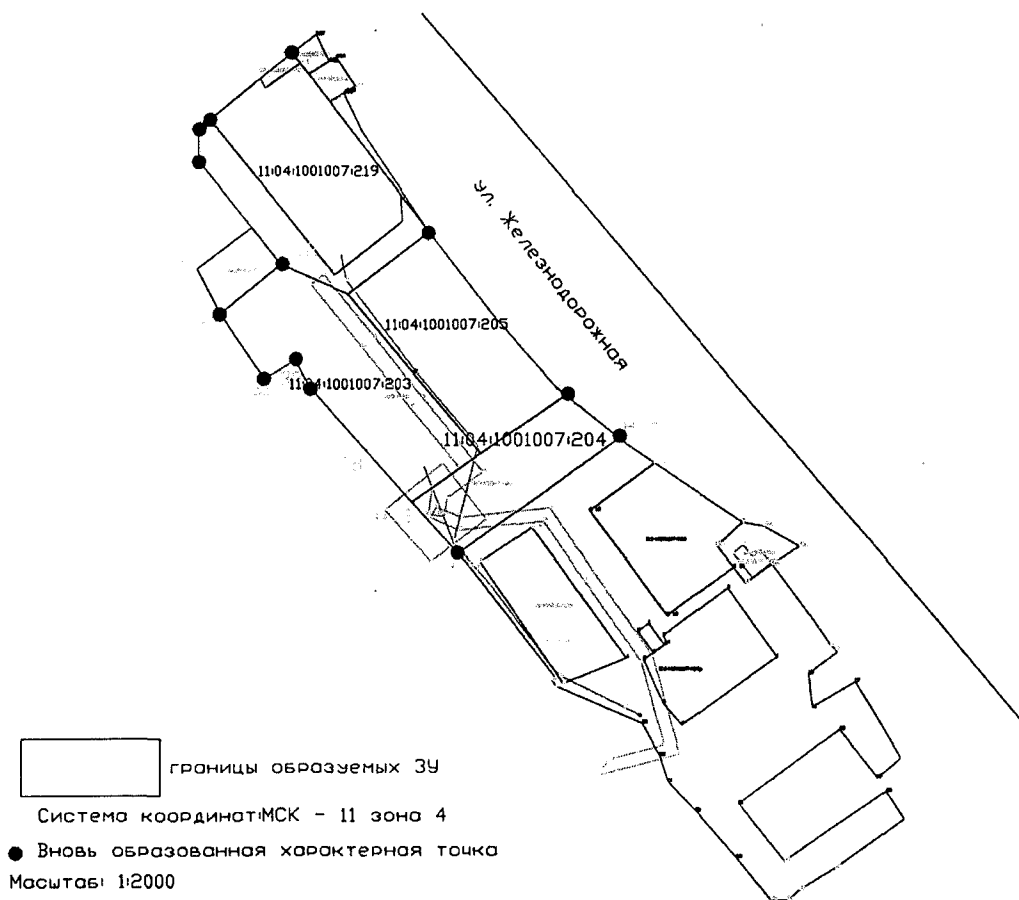
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства Республики Коми
от 19 января 2024 г. № 19

СХЕМА
расположения территории жилой застройки,
расположенной в кадастровом квартале 11:05:1001001
в границах улицы Рабочая с. Вьльгорт Сыктывдинского района



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. Вьльгорт, 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. Вьльгорт, 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 ² | По проекту ПП и ПМ |
| 2 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) | м ² | По расчету |
| 3 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: | | |
| | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м ² | 50 |
| | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м ² | 50 |
| | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м ² | 80 |
| | подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А | м ² | 150 |
| | распределительные пункты наружной установки | м ² | 250 |
| | распределительные пункты закрытого типа | м ² | 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 ² | Не установлен, по расчету |
| 2 | Минимальный размер земельного участка для блокированного жилого дома | м ² | 800 |
| 3 | Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома | м ² | По расчету |
| 4 | Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж) допускается размещать гараж по передней границе земельного участка | м ² | 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 ² | 600 |
| 7 | Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства: | | |
| | мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А | м ² | 50 |
| | комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А | м ² | 50 |
| | комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А | м ² | 80 |
| | подстанции с двумя трансформаторами закрытого | м ² | 150 |

| | | | |
|---|--|----------------|----------------|
| | типа мощностью от 160 до 630кВ А | | |
| | распределительные пункты наружной установки | м ² | 250 |
| | распределительные пункты закрытого типа | м ² | 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 м² 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.