



КОМИ РЕСПУБЛИКАСА ВЕСЬКӖДЛАН КОТЫР Ш У Ӗ М

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ КОМИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 октября 2024 г. № 435

г. Сыктывкар

О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах улицы Воркутинской г. 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 незастроенной территории с кадастровым номером 11:05:0000000:1032, площадью 280 144 кв. м, расположенной по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Воркутинская, согласно схеме, представленной в приложении № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечень земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, 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 незастроенной территории, 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 незастроенной территории осуществляется в соответствии с распоряжением Правительства Республики Коми от 9 марта 2023 г. № 105-р Фондом развития жилищного строительства Республики Коми.

4.2. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-градостроительной концепции осуществляется Фондом развития жилищного строительства Республики Коми в течение трех месяцев с даты принятия настоящего постановления.

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

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

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

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

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

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

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

Первый заместитель Председателя
Правительства Республики Коми



Э. Ахмеева

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

СХЕМА

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



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

Условные обозначения:

□ – граница земельного участка

● 1 2 3 – поворотные точки границы земельного участка

КАТАЛОГ

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

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

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика, кв. м	Категория земель	Виды разрешенного использования	Кадастровая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	11:05:00000 00:1032	Земельный участок	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Воркутинская, земельный участок 65	280144 +/- 185	Земли населенных пунктов	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях	43878954,72

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к постановлению Правительства Республики Коми
от 28 октября 2024 г. № 435

ВИДЫ

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию

Незастроенная территория с кадастровым номером 11:05:000000:1032, расположенная по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Воркутинская, находится в зоне Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, 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
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и	2.1

	хозяйственных построек	
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, 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 соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.5.1

среднее общее образование	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 спортом	
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 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
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
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования	3.1

	включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2	
Условно разрешенные виды использования		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1

Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида	

	разрешенного использования с кодом 4.9	
--	--	--

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

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

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

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

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

СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

другие действующие нормативы и технические регламенты.

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

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