

**СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА "СЫКТЫВКАР"**

**РЕШЕНИЕ
от 30 апреля 2010 г. N 31/04-560**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "СЫКТЫВКАР"**

(в ред. решений Совета МО городского округа "Сыктывкар"
от 08.12.2011 N 05/2011-96, от 27.04.2012 N 08/2012-142,
от 30.11.2012 N 11/2012-208, от 29.03.2013 N 14/2013-248,
от 23.04.2013 N 15/2013-255, от 20.06.2013 N 17/2013-262,
от 23.12.2013 N 21/2013-319, от 25.06.2014 N 25/2014-372,
от 24.09.2014 N 27/2014-388, от 25.11.2014 N 29/2014-408,
от 16.12.2014 N 30/2014-410, от 28.04.2015 N 33/2015-437,
от 18.06.2015 N 34/2015-462)

Руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования городского округа "Сыктывкар", и в соответствии с результатами публичных слушаний, проведенных 14.12.2009, заключением организационного комитета по подготовке и проведению публичных слушаний по проектным материалам нормативного правового акта муниципального образования городского округа "Сыктывкар" "Правила землепользования и застройки" Совет муниципального образования городского округа "Сыктывкар" решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа "Сыктывкар" согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

- решения Совета муниципального образования "Город Сыктывкар":

- от 06.03.2001 N 17/03-191 "Об утверждении Положения функционально-правового зонирования и Правил застройки города Сыктывкара",

- от 28.10.2003 N 4/10-79 "Об утверждении Положения о порядке пользования землями в границах МО "Город Сыктывкар",

- от 22.03.2004 N 10/03-130 "О внесении изменений в решение Совета МО "Город Сыктывкар" от 28.10.2003 N 4/10-79 "Об утверждении Положения о порядке пользования землями в границах МО "Город Сыктывкар",

- от 18.06.2004 N 12/06-154 "О внесении изменений в решение Совета МО "Город Сыктывкар" от 06.03.2001 N 17/03-191 "Об утверждении Положения функционально-правового зонирования и Правил застройки города Сыктывкара",

- от 19.11.2004 N 15/11-200 "О внесении изменений в решение Совета МО "Город Сыктывкар" от 06.03.2001 N 17/03-191 "Об утверждении Положения функционально-правового зонирования и Правил застройки города Сыктывкара",

- от 28.12.2004 N 17/12-235 "О внесении изменений в решение Совета МО "Город Сыктывкар" от 06.03.2001 N 17/03-191 "Об утверждении Положения функционально-правового зонирования и Правил застройки города Сыктывкара";

- решения Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар":

- от 02.04.2008 N 9/04-198 "О внесении изменений в решение Совета МО "Город Сыктывкар" от 06.03.2001 N 17/03-191 "Об утверждении Положения функционально-правового зонирования и Правил застройки города Сыктывкара",

- от 05.12.2008 N 16/12-309 "О внесении изменений в решение Совета МО "Город Сыктывкар" от 06.03.2001 N 17/03-191 "Об утверждении Положения функционально-правового зонирования и Правил застройки города Сыктывкара",

- от 27.03.2009 N 20/03-371 "О внесении изменения в решение Совета муниципального образования "Город Сыктывкар" от 28.10.2003 N 4/10-79 "Об утверждении Положения о порядке пользования землями в границах МО "Город Сыктывкар".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Заместитель председателя
Совета МО ГО "Сыктывкар"
В.ЖАРИКОВ

Приложение
к решению
Совета МО ГО "Сыктывкар"
от 30 апреля 2010 г. N 31/04-560

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

(в ред. решений Совета МО городского округа "Сыктывкар"
от 08.12.2011 N 05/2011-96, от 27.04.2012 N 08/2012-142,
от 30.11.2012 N 11/2012-208, от 29.03.2013 N 14/2013-248,
от 23.04.2013 N 15/2013-255, от 20.06.2013 N 17/2013-262,
от 23.12.2013 N 21/2013-319, от 25.06.2014 N 25/2014-372,
от 24.09.2014 N 27/2014-388, от 25.11.2014 N 29/2014-408,
от 16.12.2014 N 30/2014-410, от 28.04.2015 N 33/2015-437,
от 18.06.2015 N 34/2015-462)

Проект нормативного правового акта органов местного самоуправления "Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа "Сыктывкар" разработан в соответствии с Муниципальным контрактом N 201 от 24.04.2007 между администрацией МОГО "Сыктывкар" (Заказчик) и Научно-проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Исполнитель).

Проект Правил землепользования и застройки разработали специалисты НПИ "ЭНКО": к.г.н. Скатерщиков С.В.; арх. Красовская О.В.; арх. Лутченко С.И.; инж. Лутченко Е.В.; инж. Устинова С.Я.

Генеральный директор
С.В.СКАТЕРЩИКОВ

Зам. генерального директора,
Главный архитектор проекта
О.В.КРАСОВСКАЯ

Главный архитектор
И.С.МАЙЗЕЛЬ

ВВЕДЕНИЕ К ПРОЕКТУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "СЫКТЫВКАР"

Правила землепользования и застройки (далее - Правила) муниципального образования городского округа "Сыктывкар" (МО ГО "Сыктывкар") - документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета МО ГО "Сыктывкар", в котором устанавливаются

территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа "Сыктывкар".

Правила разработаны в соответствии с Законами Российской Федерации в действующих редакциях: Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, МО ГО "Сыктывкар", а также в соответствии с Уставом МО ГО "Сыктывкар".

Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в пределах границ муниципального образования.

В состав муниципального образования городского округа "Сыктывкар" входят: город республиканского значения Сыктывкар, поселки городского типа Верхняя Максаковка, Краснозатонский, Седькыркеш, поселки сельского типа Верхний Мыртыю, Вильтыдор, Трехозерка.

Город республиканского значения Сыктывкар является административным центром муниципального образования городского округа "Сыктывкар".

Город Сыктывкар, в соответствии с Конституцией Республики Коми, является столицей Республики Коми.

Границы муниципального образования городского округа "Сыктывкар" установлены Законом Республики Коми от 5 марта 2005 года 11-РЗ "О территориальной организации местного самоуправления Республики Коми".

Правила разрабатываются в пределах установленных границ городского округа с учетом решений Генерального плана городского округа "Сыктывкар" (НПИ "ЭНКО", 2009 г.).

С учетом современных тенденций в теории и практике территориального планирования и градостроительного зонирования Правила выполняются в компьютерном виде, в оболочке геоинформационной системы. Компьютерная форма придает документу большую мобильность и доступность, обеспечивает возможность решения текущих задач развития городского округа, в том числе по мониторингу существующей ситуации.

Правила разрабатываются с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утверждены Приказом Минархстроя РК от 29 января 2008 г. N 07-ОД).

При разработке Правил были изучены и учтены материалы "Функционально-правового зонирования территории города Сыктывкара" (утверждены решением Совета МО "Город Сыктывкар" N 17/03-191 от 06.03.2001), а также изменения в Функционально-правовое зонирование территории города Сыктывкара.

Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки объекта капитального строительства - подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному

плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, озер и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания или в виде отдельного документа. Содержание градостроительного плана земельного участка установлено частью 3 ст. 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Используется для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии земельного участка, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

капитальный ремонт - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения;

коэффициент использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство

которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) - земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса - часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных национальным водным законодательством;

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в

виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний и подлежит государственной регистрации;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

санитарно-защитная зона - специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до зданий, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, а также санитарными нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам. Гигиенические требования к размеру, организации и благоустройству санитарно-защитных зон, а также основания к их пересмотру устанавливаются санитарно-эпидемиологическими правилами в зависимости от санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений <*> (далее - технические регламенты) - экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки,

документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

<*> В соответствии со статьей 6 Закона "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" N 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа - в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

(абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 27.04.2012 N 08/2012-142)

количество этажей - все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

(абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 23.12.2013 N 21/2013-319)

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, трактуются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), развивают в МО ГО "Сыктывкар" систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении территории в границах муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Целью развития системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории поселения, реализации планов и программ развития городской территории;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав МО ГО "Сыктывкар", и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;
- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- внесению изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;
- иными муниципальными правовыми актами МО ГО "Сыктывкар" по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральными планами МО ГО "Сыктывкар", населенных пунктов, входящих в состав МО ГО "Сыктывкар", документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на:

- земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами - линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами;

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 24.09.2014 N 27/2014-388)

- земельные участки в границах территорий общего пользования (определение - статья 1).

2. Зоны выделены на трех картах:

- 1) Карта градостроительного зонирования МО ГО "Сыктывкар" (статья 38 настоящих Правил);
- 2) Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности МО ГО "Сыктывкар" (статья 39 настоящих Правил);

- 3) Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия МО ГО "Сыктывкар" (статья 40 настоящих Правил).

3. На территории МО ГО "Сыктывкар" выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования (статья 38 настоящих Правил).

К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 41 настоящих Правил).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам МО ГО "Сыктывкар";

- границам населенных пунктов;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

4. На Картах зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 39 настоящих Правил) выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 40 настоящих Правил) отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и включаются в настоящие Правила.

5. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 41 настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статьях 42, 43 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ МО ГО "Сыктывкар", разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 41 настоящих Правил;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статьях 42, 43 настоящих Правил;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая муниципальные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 41 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 16 настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (статья 41 настоящих Правил), являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 16 настоящих Правил.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются Правилами (статья 41) в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости, в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация МО ГО "Сыктывкар" обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- предоставления Правил в библиотеки МО ГО "Сыктывкар";

- помещения Правил в сети Интернет;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в подразделении в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар", иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар";

- предоставление администрацией МО ГО "Сыктывкар" услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) по расценкам, установленным муниципальными правовыми актами.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке главы 4 настоящих Правил.

Глава 2. ПРАВА НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты органов местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар" по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 41 настоящих Правил);
- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

2. Реконструкция указанных в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные правовые акты МО ГО "Сыктывкар" регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию МО ГО "Сыктывкар" с заявкой о подготовке и

предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, выдел земельного участка, перераспределение земельных участков, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, выдел земельного участка, перераспределение земельных участков, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 24.09.2014 N 27/2014-388)

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предусмотренных градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль за соблюдением требований осуществляет подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар" посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 29.03.2013 N 14/2013-248)

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно

действующим консультативным органом при администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются постановлением администрации муниципального образования городского округа "Сыктывкар".

2. Полномочия Комиссии:

- обеспечивает рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила, поступивших по инициативе федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Республики Коми, органов местного самоуправления городского округа, физических или юридических лиц;

- осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации МО ГО "Сыктывкар";

- проводит публичные слушания в случаях рассмотрения: проектов о внесении изменений в Правила, проектов Генерального плана МО ГО "Сыктывкар", проектов о внесении изменений в Генеральный план МО ГО "Сыктывкар", проектов планировки территории и проектов межевания территории, проектов застройки квартала, микрорайона и части элементов планировочной структуры застроенных территорий, проектов планов и программ развития городского округа (по вопросам землепользования и застройки), вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросов отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

- обеспечивает подготовку заключения по результатам проведения публичных слушаний и опубликование результатов публичных слушаний;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Статья 8.1. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

(введена решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 29.03.2013 N 14/2013-248)

1. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация МО ГО "Сыктывкар";

- органы государственного контроля и надзора.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации МО ГО "Сыктывкар" входят:

- подготовка для Совета МО ГО "Сыктывкар" регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;

- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- ведение карты градостроительного зонирования МО ГО "Сыктывкар", карт зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям, карты зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, содержащейся в Правилах;
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

4. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный государственный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Глава 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 29.03.2013 N 14/2013-248)

Статья 9. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки являются формой участия населения в осуществлении местного самоуправления, проводятся в целях соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Порядок организации и проведения публичных слушаний, установленный настоящей главой, применяется при проведении публичных слушаний по следующим вопросам:

- 1) проект Генерального плана МО ГО "Сыктывкар", внесение изменений в Генеральный план МО ГО "Сыктывкар";
- 2) проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар";
- 3) проект планировки территорий и проект межевания территорий;
- 4) проекты застройки квартала, микрорайона и части элементов планировочной структуры застроенных территорий;
- 5) проекты планов и программ развития городского округа (по вопросам землепользования и застройки);
- 6) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 7) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом МО ГО "Сыктывкар", настоящими Правилами.

2. Публичные слушания проводятся по инициативе:

- Совета МО ГО "Сыктывкар";
- главы муниципального образования городского округа "Сыктывкар" - председателя Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар";
- жителей муниципального образования городского округа "Сыктывкар" в количестве не менее 100 человек, обладающих активным правом на выборах в органы местного самоуправления и другие органы государственной власти.

Формирование инициативной группы по проведению публичных слушаний по вопросам, выносимым на публичные слушания в соответствии с п. 1 настоящей статьи на основе волеизъявления жителей, осуществляется на собраниях, в том числе по месту жительства и работы, а также общественными объединениями граждан.

Решение о создании инициативной группы граждан по проведению публичных слушаний оформляется протоколом.

В протоколе в обязательном порядке указываются:

- дата и место проведения собрания, количество присутствовавших, сведения о председательствующем и секретаре собрания, повестка дня, содержание выступлений;
- принятые решения с результатами голосования по ним.

3. Заявление о проведении слушаний подается инициативной группой в Совет муниципального образования.

В заявлении о необходимости проведения публичных слушаний должны быть указаны:

- тема публичных слушаний с обоснованием необходимости их проведения;
- фамилия, имя, отчество, дата рождения и адрес места жительства граждан, инициирующих проведение публичных слушаний, или наименование партии, профсоюза, общественного объединения, организации, предприятия, учреждения с приложением:

- протоколов собрания жителей или представителей соответствующей организации или общественного объединения, на котором было принято решение о создании инициативной группы граждан по проведению публичных слушаний;

- предполагаемого состава участников публичных слушаний.

К заявлению прикладываются информационные, аналитические материалы, относящиеся к теме публичных слушаний.

4. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета муниципального образования "Сыктывкар", назначаются Советом муниципального образования городского округа "Сыктывкар", а по инициативе главы муниципального образования городского округа "Сыктывкар" - главой муниципального образования городского округа.

5. Совет муниципального образования создает временную комиссию в соответствии с Регламентом работы Совета муниципального образования, которая в течение 10 дней со дня получения документов инициативной группы проводит проверку правильности оформления заявления, прилагаемых документов, достоверности содержащихся в них сведений.

6. По результатам рассмотрения заявления и представленных документов инициативной группы временная комиссия выносит заключение на предмет соответствия представленных документов требованиям Правил, в срок не позднее 3 дней со дня составления заключения направляет его вместе с заявлением и приложенными к нему документами инициативной группы в Совет муниципального образования.

7. Совет муниципального образования отказывает в назначении публичных слушаний по инициативе населения, если:

1) представленные инициативной группой документы не соответствуют требованиям Правил;

2) публичные слушания по предлагаемому вопросу уже назначены по инициативе иного субъекта;

3) проведение публичных слушаний по предлагаемому вопросу не предусмотрено действующим законодательством, а также Порядком организации и проведения публичных слушаний, проводимых на территории муниципального образования городского округа "Сыктывкар", утвержденным решением Совета МО ГО "Сыктывкар" от 14.04.2006 N 26/04-392;

4) лица, инициирующие проведение публичных слушаний, не обладают правом участия в публичных слушаниях в соответствии с пунктом 11 настоящей статьи.

8. О назначении публичных слушаний в срок не позднее 10 дней со дня получения заключения временной комиссии Советом муниципального образования городского округа "Сыктывкар" выносится решение, главой муниципального образования городского округа "Сыктывкар" - председателем Совета муниципального образования - постановление.

9. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний должны содержаться сведения о теме, дате и месте проведения, инициаторах проведения публичных слушаний, порядке извещения жителей муниципального образования, а также других мерах, обеспечивающих участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования.

10. Решение (постановление) о назначении проведения публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО ГО "Сыктывкар".

11. Правом участия в публичных слушаниях обладают жители муниципального образования

городского округа "Сыктывкар", достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет и постоянно или преимущественно проживающие в пределах территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания (далее - жители города Сыктывкара), а также иные заинтересованные лица, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами могут являться участниками публичных слушаний.

12. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

13. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета МО ГО "Сыктывкар", за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений:

- на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства,

- на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 9.1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Участники публичных слушаний подлежат регистрации в месте проведения публичных слушаний с указанием фамилии, имени, отчества, места их постоянного проживания.

При регистрации лиц, участвующих в публичных слушаниях лично (очно), сведения, подтверждающие их право на участие в публичных слушаниях, фиксируются в списке регистрации участников публичных слушаний на основании следующих документов:

а) для жителей города Сыктывкара - документ, удостоверяющий личность;

б) для физических лиц, не являющихся жителями города Сыктывкара, - документ, удостоверяющий личность, и правоустанавливающие документы на земельный участок или объект капитального строительства, расположенные на территории МО ГО "Сыктывкар";

в) для представителей юридических лиц - документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица, и правоустанавливающие документы на земельный участок или объект капитального строительства, расположенные на территории МО ГО "Сыктывкар".

Список регистрации участников публичных слушаний является неотъемлемой частью протокола публичных слушаний, оформляемого в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией.

3. Председатель Комиссии ведет публичные слушания и следит за порядком обсуждения вопросов, в порядке очередности предоставляет слово для выступления участникам слушаний.

4. Председатель Комиссии перед началом слушаний оглашает вопросы, подлежащие обсуждению, порядок и последовательность проведения публичных слушаний, время, отведенное участникам на выступление, представляет докладчиков, осуществляет иные мероприятия, необходимые для проведения публичных слушаний.

5. Секретарь публичных слушаний ведет протокол публичных слушаний, в котором отражаются:

а) дата, время и место проведения публичных слушаний;

б) количество участников публичных слушаний;

в) повестка дня;

г) последовательность проведения публичных слушаний;

д) фамилия, имя, отчество докладчика или выступающего участника публичных слушаний, краткое содержание доклада или выступления, предложения и замечания участников публичных слушаний и иные обстоятельства, имеющие существенное значение для составления объективного заключения о результатах проведения публичных слушаний.

Протокол публичных слушаний подписывается председателем Комиссии и секретарем публичных слушаний.

6. Участвующие в публичных слушаниях лица вправе задавать вопросы и выступать по существу рассматриваемого вопроса. Для выступления на слушаниях отводится:

- на вступительное слово председателя Комиссии до 10 минут;
- на выступление докладчика до 20 минут;
- на выступления участников до 2 минут.

7. Замечания и предложения участников публичных слушаний подлежат обязательному рассмотрению и анализу на предмет обоснованности содержащихся в них доводов при вынесении заключения о результатах проведения публичных слушаний.

8. Председатель Комиссии вправе принять решение о перерыве в публичных слушаниях и об их продолжении в другое время. После перерыва публичные слушания продолжаются с момента, на котором они были прерваны. Повторное заслушивание мнений участников публичных слушаний, высказанных до перерыва, не производится.

9. После высказывания всеми желающими участниками публичных слушаний своих мнений по существу вопроса, вынесенного на публичные слушания, и составления протокола публичных слушаний, председатель Комиссии объявляет об окончании публичных слушаний.

10. Лица, имеющие право на участие в публичных слушаниях в соответствии с настоящей главой, вправе в течение 7 дней после окончания публичных слушаний направить свои замечания и предложения по существу подлежащего обсуждению проекта муниципального правового акта (вопроса) в Комиссию. К обращению о направлении указанных замечаний и предложений прилагаются копии документов, указанных в части 1 настоящей статьи. Все дополнительные замечания и предложения фиксируются в качестве приложений к протоколу публичных слушаний.

Замечания и предложения лиц, не имеющих права на участие в публичных слушаниях в соответствии с настоящей главой, Комиссией не рассматриваются.

11. В случае если невозможно установить фамилию, имя, отчество, место жительства физического лица, или название, организационно-правовую форму юридического лица, представивших замечания и предложения, такие замечания и предложения Комиссией не рассматриваются.

В случае обнаружения после проведения публичных слушаний в списке зарегистрированных участников сведений о лицах, не имеющих права на участие в публичных слушаниях в соответствии с настоящей главой, замечания и предложения такого лица при вынесении заключения о результатах публичных слушаний не учитываются.

12. В течение 10 дней со дня окончания срока, установленного пунктом 10 настоящей статьи, Комиссия составляет заключение по итогам проведения публичных слушаний, которое в десятидневный срок подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО ГО "Сыктывкар".

Статья 10. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана МО ГО "Сыктывкар" и внесению изменений в Генеральный план МО ГО "Сыктывкар"

1. В случае внесения изменений в Генеральный план МО ГО "Сыктывкар" в отношении части территории городского округа публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории городского округа, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генерального плана МО ГО "Сыктывкар" или проекта внесения изменений в Генеральный план МО ГО "Сыктывкар" Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

4. Внесение в Генеральный план МО ГО "Сыктывкар" изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

(п. 4 введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)

Статья 11. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение, а также с участием правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

3. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации МО ГО "Сыктывкар".

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации МО ГО "Сыктывкар" в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО ГО "Сыктывкар", размещению на официальном сайте администрации МО ГО "Сыктывкар".
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)

Статья 12. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение, а также с участием правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателей объектов капитального строительства,

расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

3. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации МО ГО "Сыктывкар".

5. Глава администрации МО ГО "Сыктывкар" в течение семи дней со дня поступления указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО ГО "Сыктывкар", размещению на официальном сайте администрации МО ГО "Сыктывкар".

(в ред. решений Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372, от 25.11.2014 N 29/2014-408)

Статья 13. Особенности проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар"

1. Срок проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар" составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

2. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории городского округа публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки или внесения изменений в Правила землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории городского округа.

3. В случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар" в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар" проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В указанном случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 14. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории, проекта межевания территории

1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. В случае, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, применяется порядок, установленный статьями 32 и 33 настоящих Правил.

4. В случае, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе администрации, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 16 настоящих Правил.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых

градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 29.03.2013 N 14/2013-248)

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда лица, заинтересованные в получении данного разрешения, а также правообладатели планируют использовать земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам, в период рассмотрения представленного в администрацию МО ГО "Сыктывкар" согласованного в соответствующих службах города акта о выборе земельного участка;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в Комиссию с соответствующим заявлением. В заявлении должно содержаться:

- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого испрашивается разрешение (при наличии);

- сведения о правах на земельный участок;

- сведения о правах на объект капитального строительства;

- испрашиваемый вид условно разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства.

3. К заявлению прилагается:

1) Схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.).

2) Эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования.

3) Обосновывающие материалы - информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; справки или технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

В случаях, предусмотренных пунктами 2, 3 части 2 настоящей статьи к заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка, правоустанавливающие документы на земельный участок и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости соответственно.

4. В случае, если в заявлении не указаны сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, либо не приложены документы, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, секретарь Комиссии отказывает в принятии документов.

В случае, если в заявлении, направленном посредством почтового отправления, не указаны сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, либо не приложены документы, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, отказ в принятии таких документов оформляется в виде письма, подписываемого председателем Комиссии.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

6. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия в течение 5 дней со дня его опубликования осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации МО ГО "Сыктывкар" в течение 3 дней со дня составления.

9. На основании указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций глава администрации МО ГО "Сыктывкар" в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение оформляется в виде постановления администрации МО ГО "Сыктывкар" и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО ГО "Сыктывкар".

10. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 29.03.2013 N 14/2013-248)

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для конкретного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

- 1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;
- 2) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов

недвижимости.

3. К заявлению прилагается:

1) Схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.).

2) Эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования.

3) Обосновывающие материалы - информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; справки или технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

4) Кадастровый паспорт земельного участка или кадастровая выписка.

5) Правоустанавливающие документы на земельный участок и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

Документы, указанные в пунктах 2, 3 настоящей части, не представляются в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства.

4. В случае, если в заявлении не указаны сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, либо не приложены документы, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, секретарь Комиссии отказывает в принятии документов.

В случае, если в заявлении, направленном посредством почтового отправления, не указаны сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, либо не приложены документы, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, отказ в принятии таких документов оформляется в виде письма, подписываемого председателем Комиссии.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном главой 4 настоящих Правил.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации МО ГО "Сыктывкар".

7. Глава администрации МО ГО "Сыктывкар" в течение семи дней со дня поступления указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение оформляется в виде постановления администрации МО ГО "Сыктывкар" и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов МО ГО "Сыктывкар".

8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

**Глава 6. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ
И ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ
В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. Органы местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар" в соответствии с земельным законодательством могут распоряжаться в границах МО ГО "Сыктывкар" землями, находящимися в муниципальной собственности, а также землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 42, 43 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки, могут предоставляться копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар";

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным

кодексом Российской Федерации.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ N 840 от 29.12.2005).

Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 32 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств органов местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар", физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации МО ГО "Сыктывкар" победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации МО ГО "Сыктывкар".

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 19. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Планировка территории в части градостроительной подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки (согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- проектов планировки с проектами межевания в их составе (согласно части 3 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе (согласно части 1 статьи 43 и части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов (согласно части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации МО ГО "Сыктывкар" с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов); б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов; б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с градостроительными планами земельных участков, а также в случаях градостроительной подготовки земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с земельным законодательством.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

Статья 20. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 27.04.2012 N 08/2012-142)

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков, обращаются в администрацию МО ГО "Сыктывкар" с соответствующим заявлением на имя главы администрации МО ГО "Сыктывкар".

В заявлении указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка, инвестиционно-строительные намерения заявителя (назначение объекта, обоснование примерного размера участка, испрашиваемое право на земельный участок).

К заявлению прилагается:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;

2) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей).

2. Орган администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченный в области градостроительной деятельности, по итогам проверки представленных документов и проведения анализа о возможности размещения объекта на земельном участке готовит письменное заключение о возможности выделения земельного участка для размещения объекта, либо об отказе в подготовке документации по выбору земельного участка с указанием причин отказа. Решение об отказе готовится в виде письма за подписью заместителя главы администрации МО ГО "Сыктывкар".

(п. 2 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 30.11.2012 N 11/2012-208)

3. Заявление и положительное заключение органа администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченного в области градостроительной деятельности, рассматриваются на Техническом совете. По результатам рассмотрения вопроса готовится положительное решение, либо отказ с указанием причин отказа (решение за подписью председателя Технического совета), которые направляются для уведомления заявителю.

Технический совет при администрации МО ГО "Сыктывкар" вправе рекомендовать участок для проведения аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора

аренды земельного участка.

В случае принятия положительного решения орган администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит документацию по выбору земельного участка (акт выбора земельного участка).

4. По отдельным градообразующим объектам, объектам, планируемыми в зонах особого регулирования застройки, предпроектная документация рассматривается на Градостроительном совете.

5. Полномочия, порядок работы и состав Технического и Градостроительного советов устанавливаются положениями об этих органах, утверждаемыми главой администрации МО ГО "Сыктывкар".

6. Орган администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает выбор земельного участка посредством:

- определения вариантов размещения объекта;
- проведения процедур согласования (в случае необходимости);
- получения информации о разрешенном использовании земельных участков и об их обеспечении объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, либо поручает застройщику сбор информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;
- оформления акта выбора земельного участка.

7. Оформленный акт выбора земельного участка направляется главе администрации МО ГО "Сыктывкар" для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действительно в течение трех лет.

8. Заявитель на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта и проекта границ земельного участка за свой счет обеспечивает проведение работ по формированию земельного участка посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации МО ГО "Сыктывкар"

1. Администрация МО ГО "Сыктывкар" в лице ее органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана муниципального образования, плана его реализации и Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

- самостоятельных действий;
- заключением договора с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом МО ГО "Сыктывкар".

3. Выполняемые по инициативе администрации МО ГО "Сыктывкар" по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства работы оплачиваются из средств муниципального бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

4. Подготовленный проект планировки, проект межевания подлежит:

- проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности;
- обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;
- представлению главе администрации МО ГО "Сыктывкар" для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

5. В случае утверждения документации по планировке территории с градостроительным планом в составе такой документации уполномоченные органы администрации МО ГО "Сыктывкар" обеспечивают:

- землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;
- государственный кадастровый учет земельного участка;
- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости - зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории при условии соблюдения технических регламентов, санитарных и других нормативных требований;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32, 33 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, иные

объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32, 33 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

- 1) получения указанными лицами от органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, администрации МО ГО "Сыктывкар" согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов - при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования МО ГО "Сыктывкар");

- 2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации МО ГО "Сыктывкар";

- 3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар" могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

Статья 23. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации МО ГО "Сыктывкар" - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар";

- по инициативе заявителей.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, администрации МО

ГО "Сыктывкар" в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации Генерального плана МО ГО "Сыктывкар", настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, подают соответствующее заявление в администрацию МО ГО "Сыктывкар".

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация МО ГО "Сыктывкар" регистрирует заявление в день его поступления и в течение 30 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

5. В случае поддержки инициативы администрация МО ГО "Сыктывкар" обеспечивает формирование земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит комплект материалов, проверяет их на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия направляет заключение главе администрации МО ГО "Сыктывкар".

Глава администрации МО ГО "Сыктывкар" в течение 10 дней со дня поступления от подразделения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар", указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом МО ГО "Сыктывкар", принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о подготовке органом администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченным в области градостроительной деятельности, документов, необходимых для проведения аукциона;

- о проведении аукциона организатором аукциона.

7. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории

комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 24. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар".

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации МО ГО "Сыктывкар", которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 19 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения

факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливается подразделением, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар" на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в подразделение, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар".

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация МО ГО "Сыктывкар" обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация МО ГО "Сыктывкар" может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации МО ГО "Сыктывкар";

- решения главы администрации МО ГО "Сыктывкар", принятого на основании обращения подразделения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар", Комиссии по землепользованию и застройке.

Подразделение, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар", обеспечивает реализацию инициатив администрации МО ГО "Сыктывкар" в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания - если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает подразделение, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар".

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации МО ГО "Сыктывкар".

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном муниципальным правовым актом МО ГО "Сыктывкар".

Статья 26. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации действует Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения".

Согласно данному Постановлению регулируются:

- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения;

- отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и лицом, осуществляющим строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, возникающие в процессе подключения таких объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок подачи и рассмотрения заявления о подключении, выдачи и исполнения условий подключения, а также условия подачи ресурсов.

Глава 7. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ

Статья 27. Организация и проведение торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды

1. При проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее - торги) организатором торгов является орган администрации МО ГО "Сыктывкар", уполномоченный на распоряжение муниципальным имуществом. От Совета МО ГО "Сыктывкар" в состав организаторов торгов входит председатель комиссии по приватизации.

2. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размера арендной платы.

Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

3. Организатор торгов на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, определяет начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения (шаг аукциона) при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размера арендной платы, а также размер задатка.

4. Задаток для участия в торгах определяется не менее 20% начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

5. Извещение о проведении торгов публикуется в официальном издании МО ГО "Сыктывкар" не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержит следующие сведения:

а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные, позволяющие индивидуализировать земельный участок, данные;

г) наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

д) наименование организатора торгов;

е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, шаг аукциона, размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

6. Решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации, о чем он извещает участников торгов не позднее 5 дней со дня принятия данного решения и возвращает в 3-дневный срок внесенные ими задатки.

7. Извещение об отказе в проведении торгов публикуется в официальном издании МО ГО "Сыктывкар" не позднее 5 дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов.

8. Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Заявка и опись представленных документов составляются в 2-х экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

(п. 8 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 29.03.2013 N 14/2013-248)

9. Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку.

10. Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту в течение 3-х банковских дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом

позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

11. Для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организаторов торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов.

12. В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

13. Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

а) заявка подана лицом, в отношении которого законодательством РФ установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству РФ;

в) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета) указанный в извещении о проведении торгов.

14. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 3 банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

15. Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

16. Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками торгов.

17. При проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, предложение представляется:

а) претендентом в день подачи заявки или в любой день до дня окончания срока приема заявок в месте и час, установленные в извещении о проведении торгов для подачи заявок;

б) участником торгов непосредственно в день проведения торгов, но до начала рассмотрения предложений.

18. В случае если:

а) претендент при подаче заявки заявит о своем намерении подать предложение в любой день до дня окончания срока приема заявок или непосредственно перед началом проведения торгов, организатором торгов делается отметка в журнале приема заявок и выдается претенденту соответствующая выписка;

б) участник торгов отзовет принятую организатором торгов заявку, предложение считается не поданным.

19. Отказ претенденту в приеме заявки на участие в торгах лишает его права представить предложение.

20. Торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

21. Аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы,

проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона.

"Шаг аукциона" устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы;

г) каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на "шаг аукциона". После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с "шагом аукциона";

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза.

Если после трехкратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, называет цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

22. Конкурс или аукцион, закрытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

а) организатор торгов принимает предложения от участников торгов, которые пожелали представить их непосредственно перед началом проведения торгов.

Организатор торгов разъясняет участникам торгов их право на представление других предложений непосредственно до начала проведения торгов. На торгах рассматривается предложение, которое участник торгов подал последним;

б) перед вскрытием запечатанных конвертов с предложениями в установленные в извещении о проведении торгов день и час организатор торгов проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе о результатах торгов.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений помимо участника торгов, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники торгов или их представители, имеющие доверенность, а также с разрешения организатора торгов представители средств массовой информации. Предложения должны быть изложены на русском языке и подписаны участником торгов (его представителем). Цена или размер арендной платы указывается числом и прописью. В случае, если числом и прописью указаны разные цены или размеры арендной платы, организатор торгов принимает во внимание цену или размер арендной платы, указанные прописью. Предложения, содержащие цену или размер арендной платы ниже начальных, не рассматриваются;

в) победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса, а победителем аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, - участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

При равенстве предложений победителем признается тот участник торгов, чья заявка была подана раньше;

г) организатор торгов объявляет о принятом решении в месте и в день проведения торгов, а также письменно извещает в 5-дневный срок всех участников торгов о принятом решении.

23. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2-х экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются:

- а) регистрационный номер предмета торгов;
- б) местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка, данные о государственной регистрации прав на земельный участок;
- а) предложения участников торгов;
- г) имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица или паспортные данные гражданина);
- д) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы;
- е) срок уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа);
- ж) порядок, сроки и размеры платежей, если земельный участок продается в рассрочку (график платежей).

24. Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

25. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в счет арендной платы.

Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов вернуть задаток участникам торгов, которые не выиграли их.

26. Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

27. Информация о результатах торгов публикуется в официальном издании МО ГО "Сыктывкар" в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка. Информация включает в себя:

- а) наименование органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- б) наименование организатора торгов;
- в) имя (наименование) победителя торгов;
- г) местоположение (адрес), площадь, границы, кадастровый номер земельного участка.

28. Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

- а) в торгах участвовало менее 2 участников;
- б) ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после трехкратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;
- в) ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;
- г) победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка.

29. Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов вернуть внесенный участниками несостоявшихся торгов задаток. В случае, предусмотренном подпунктом "г" пункта 28 настоящей статьи, внесенный победителем торгов задаток ему не возвращается.

30. Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов.

Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами МО ГО "Сыктывкар".

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар" решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд,
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами МО ГО "Сыктывкар", которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;
- улично-дорожной сети в границах МО ГО "Сыктывкар";

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Республики Коми, муниципальными правовыми актами.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом.

Статья 29. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен Постановлением Правительства N 561 от 22.07.2008.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами МО ГО "Сыктывкар".

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд), и проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц - собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6. В соответствии с законодательством решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 30. Установление публичных сервитутов

1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Республики Коми, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. В соответствии с Земельным кодексом РФ, федеральными законами могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства,

ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок;

- иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются постановлением главы администрации МО ГО "Сыктывкар" для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта, технического обслуживания коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Глава 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории МО ГО "Сыктывкар" - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их представители.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 32 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных пунктом 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Коми может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 32 настоящих Правил.

Статья 32. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

1. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов

инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В границах МО ГО "Сыктывкар" разрешение на строительство выдается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации МО ГО "Сыктывкар".

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Коми.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию МО ГО "Сыктывкар" заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы, определенные частями 7, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. N 698.

Статья 33. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 24.09.2014 N 27/2014-388)

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции

застройщиком или техническим заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Коми извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные пунктом 1 и пунктом 5 части 3 настоящей статьи. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих

изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта либо осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляется сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (техническим заказчиком).

По результатам приемки застройщик (технический заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (техническим заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами договора акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов

и проектной документации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 10 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или, в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Глава 10. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 34. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар" после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке новых или корректировке ранее утвержденных Генерального плана МО ГО "Сыктывкар", Генеральных планов населенных пунктов, входящих в состав МО ГО "Сыктывкар";

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и нереализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 35. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Республики Коми, органы местного самоуправления МО ГО "Сыктывкар", физические или юридические лица в случаях,

предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану МО ГО "Сыктывкар", проектам планировки отдельных районов и населенных пунктов, входящих в состав МО ГО "Сыктывкар", возникшее в результате внесения в Генеральные планы изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

Статья 36. Внесение изменений в Правила

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации МО ГО "Сыктывкар".

Глава администрации МО ГО "Сыктывкар" с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и главой 4 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации МО ГО "Сыктывкар", который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар". В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации МО ГО "Сыктывкар" направляет проект соответствующих предложений в Совет МО ГО "Сыктывкар" для принятия окончательного решения.

2. Изменения частей II и III Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения подразделения, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации МО ГО "Сыктывкар".

Изменения статей 37, 38, 40, 41 настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды.

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 37. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Коми и муниципальными правовыми актами МО ГО "Сыктывкар".

Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 38. Карта градостроительного зонирования территории МО ГО "Сыктывкар"
(в ред. решений Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 27.04.2012 N 08/2012-142, от 30.11.2012 N 11/2012-208, от 29.03.2013 N 14/2013-248, от 23.04.2013 N 15/2013-255, от 20.06.2013 N 17/2013-262, от 23.12.2013 N 21/2013-319, от 25.06.2014 N 25/2014-372, от 25.11.2014 N 29/2014-408, от 16.12.2014 N 30/2014-410, от 28.04.2015 N 33/2015-437, от 18.06.2015 N 34/2015-462)

Рисунок не приводится.

Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности МО ГО "Сыктывкар"

Статья 40. Карта зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия в части охранных зон памятников МО ГО "Сыктывкар"

Карты зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия в части охранных зон памятников МО ГО "Сыктывкар"

Приложение N 1

СПИСОК ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ <*> (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) Г. СЫКТЫВКАРА, ПРИНЯТЫХ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ ОХРАНУ (ПО ФОРМАМ СОБСТВЕННОСТИ И ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ НА 01.07.2009)

<*> В списках не учтены памятники археологии, могилы деятелей культуры и частные жилые деревянные дома, стоящие на учете.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

№ п/п	Наименование памятника	Датировка	Документ о принятии на государственную охрану	Пользователь, балансодержатель	Современное использование	Техническое состояние	Местонахождение
1.	Церковь Вознесения Господня	1811 - 1820	Постановление Совета Министров Коми АССР (далее - ПСМ КАССР) N 131 от 30.03.1971	Местная православная религиозная организация прихода церкви Вознесения Господня	Церковь	неудовлетворительное, находится в процессе ремонтно-реставрационных работ	21, Заводская ул.
2.	Подворье Троицкого Стефано-Ульяновского монастыря	1882 - 1889	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Сыктывкарская и Воркутинская епархия МП РПЦ	Церковь; Епархиальное управление	неудовлетворительное, находится в процессе ремонтно-реставрационных работ	20, Бабушкина ул.
3.	Народный комиссариат внутренних дел Коми АССР	1936 - 1938	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	МВД РК	Административное	удовлетворительное	38, Кирова ул.
4.	Дом купца А.И.Кузьбожева	1896	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	ФГУ "Комирыбвод"	Административное	хорошее	15, Куратова ул.

РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

№ п/п	Наименование памятника	Датировка	Документ о принятии на государственную охрану	Пользователь, балансодержатель	Современное использование	Техническое состояние	Местонахождение
1.	Усть-Сысольское духовное училище.	1888 - 1890, 1905	ПСМ КАССР N 406 от 30.11.1959	Национальная галерея	Музей	Удовлетворительное	44, Кирова ул.

	Здесь находился штаб войск Пинего-Печорского края Северного фронта Красной Армии и размещался Коми государственный пединститут - 1-е высшее учебное заведение Республики Коми	- 1906; 1919; 1932 - 1938		Республики Коми (далее - НГРК)			
2.	Сад духовного училища	Кон. XIX в.	ПСМ РК N 164 от 25.04.1994	НГРК	Сад скульптур	Хорошее	Угол улиц Кирова и Куратова, примыкает к зданию НГРК (44, Кирова ул.)
3.	Торговый дом купцов Дербеневых. Здесь находился клуб коммунистов "Звезда", проходил 1-й съезд коммунистов Усть-Сысольского уезда и была организована 1-я комсомольская ячейка	1899 - 1900; 1908; 1918 - 1919	ПСМ КАССР N 406 от 30.11.1959	Национальный музей Республики Коми (далее - НМРК)	Музей	Удовлетворительное	2, Коммунистическая ул.
4.	Торговый дом	1912;	ПСМ КАССР N 131 от	НМРК	Музей	Неудовлетворите	6,

	наследников купца Д.К.Кузьбожева. Здесь размещались Усть-Сысольский уком РКП(б) и Коми обком РКП(б)	1918 - 1921; 1921 - 1931	30.03.1971			льное	Коммунистическая ул.
5.	Дом купца С.Г.Суханова - старейшее каменное здание города. Здесь размещались Усть-Сысольское уездное, городское высшее начальное училище, Совпартшкола и находится Национальный музей Республики Коми	Нач. XIX в.; 1850 - 1885; 1885 - 1912; 1912 - 1918; с 1924	ПСМ КАССР N 406 от 30.11.1959	НМРК	Музеи	Хорошее	2, Орджоникидзе ул.
6.	Александринская женская гимназия. Здесь была провозглашена Советская власть в городе и проходил 1-й съезд коммунистов Коми края, состоялся съезд Советов, провозгласивший	1911 - 1913; январь 1918 январь 1922	ПСМ РСФСР N 624 от 04.12.1974	МОУ "Гимназия имени Пушкина"	Гимназия	Удовлетворительное	15, Орджоникидзе ул.

	создание Коми автономной области						
7.	Больница уездная земская	1908 - 16; 1951 - 2-й этаж	ПСМ КАССР N 131 от 30.03.1971	Коми филиал ГОУ ВПО "Кировская ГМА Росздрава" в г. Сыктывкаре	ВУЗ	Удовлетворительное	11, Бабушкина ул.
8.	Школа	1924 - 1928	ПСМ КАССР N 131 от 30.03.1971	Управление образования администрации МО ГО "Сыктывкар"	Школа N 13	Аварийное	37, Савина ул.
9.	Дом профсоюзов (в части театрально-сценического комплекса)	1951	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Национальный музыкально-драматический театр	Театр	Удовлетворительное	4, Бабушкина ул.
10.	Дом М.С.Жеребцова	1910 - 1911	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Аппарат Уполномоченного по правам человека в РК	Административное	Неудовлетворительное	90, Интернациональная ул.
11.	Дом купца И.П.Комлина	1907	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Республиканский военкомат	Жилье	Неудовлетворительное	33, Кирова ул.
12.	Уездная земская управа	1912 - 1914; 1923 - 1927	ПСМ КАССР N 365 от 24.09.1991	НМРК	Музей	Удовлетворительное	57, Ленина ул.
13.	Министерство сельского	1948 - 51	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Министерство образования РК	Административное	Удовлетворительное	210, К.Маркса ул.

	хозяйства Коми АССР						
14.	Дом печати	1936	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Агентство РК по печати и массовым коммуникациям	Редакции газет и журналов	Удовлетворительное	229, К.Маркса ул.
15.	Пожарное депо	1901 - 1907; 1979 - реконструкция	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Комитет по делам ГО и ЧС	Административное	Хорошее	9, Советская ул.
16.	Республиканская библиотека	1954 - 1957	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Национальная библиотека	Библиотека	Удовлетворительное	13, Советская ул.
17.	Дом купца В.П.Оплеснина	1892	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	УФСБ	Административное	Неудовлетворительное	25, Советская ул.
18.	Мастерские ремесленные (школа)	1905 - 1906	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Коми республиканский методический центр культуры	Культурно-просветительное	Удовлетворительное	28, Советская ул.
19.	Дом А.Е.Шарапова	1912	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Негосударственное общеобразовательное учреждение "Православная школа"	Православная школа	Неудовлетворительное	45, Советская ул.
20.	Дом купца Н.Д.Оплеснина	1908	ПСМ РК N 164 от 25.04.1994	ООО "ОБ и СТ"	Магазин	Удовлетворительное	5, Коммунистическая ул.
21.	Больница	1938	ПСМ КССР N 365 от	Республиканская	Лечебное	Удовлетворитель	114, Пушкина

	республиканская		24.09.1991	больница	заведение	ное	ул.
--	-----------------	--	------------	----------	-----------	-----	-----

МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

N п/п	Наименование памятника	Датировка	Документ о принятии на государственную охрану	Пользователь, балансодержатель	Современное использование	Техническое состояние	Местонахождение
1.	Мемориал в честь участников революционного движения и Гражданской войны, участников социалистического строительства в Коми крае	1987	ПСМ КАССР N 131 от 30.03.1971	УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориал	аварийное	Сквер на ул. Заводской (перед Вознесенской церковью (Заводская ул., 21)
2.	Братская могила 14 красноармейцев, погибших при освобождении Коми края от белогвардейцев	1919 - перезахоронение	ПСМ КАССР N 406 от 30.11.1959	УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориал	хорошее	Сквер на ул. Ленина перед зданием Куратова, 18
3.	Здание Усть-Сысольского отделения треста "Северлес"	1925	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Казна МО ГО "Сыктывкар"	Обменный фонд жилья	удовлетворительное	27, Кирова ул.
4.	Баня	1954	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	МУЗ "Сыктывкарская станция скорой помощи"	Станция скорой помощи	удовлетворительное	58, Кирова ул.

5.	Дворец пионеров и школьников	1953 - 56	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Управление образования администрации МО ГО Сыктывкар"	Дом молодежи и школьников	удовлетворительное	21, Орджоникидзе ул.
6.	Школа	1936	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Управление образования администрации МО ГО "Сыктывкар"	Гимназия	удовлетворительное	14, Советская ул.
7.	Дом жилой	1938	ПСМ РК N 164 от 25.04.1991	Казна МО ГО "Сыктывкара"	Жилье	неудовлетворительное	27, Советская ул.
8.	Школа	1928	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Управление образования администрации МО ГО "Сыктывкар"	Женская гимназия	хорошее	49, Советская ул.
9.	Бюст Героя Советского Союза М.С.Бабушкина	1940	ПСМ РСФСР N 1327, прил. 2 от 30.08.1960	УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориальное	удовлетворительное	Бабушкина ул., сквер у кинотеатра "Родина" (Ленина ул., 54)
10.	Памятник В.И.Ленину	1967	Указ Главы РК N 271 от 30.09.1997	УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориальное	хорошее	Стефановская площадь
11.	Памятник И.А.Куратову, основоположнику	1977	РСМ КАССР N 234-р от 24.05.1989	УЖКХ администрации МО ГО	Мемориальное	хорошее	Театральная площадь

	коми литературы			"Сыктывкар"			
12.	Памятник в честь воинов-сыктывкарцев, погибших в годы Великой Отечественной войны	1980	ПСМ КАССР N 234-р от 24.05.1989	УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориал	хорошее	Маркса ул., сквер "Аллея Героев"

СОБСТВЕННОСТЬ ЮРИДИЧЕСКИХ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

N п/п	Наименование памятника	Датировка	Документ о принятии на государственную охрану	Пользователь, балансодержатель	Современное использование	Современное использование	Техническое состояние	Местонахождение
1.	Дом профсоюзов	1951	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Профсоюзная собственность (кроме театрально-сценического комплекса)	Управление делами Федерации профсоюзов	Административное	удовлетворительное	4, Бабушкина ул.
2.	Кинотеатр "Родина"	1937 - 1940	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	Частная собственность		Культурно-досуговое учреждение	хорошее	54, Ленина ул.
3.	Банк	1930 - 1932	ПСМ КССР N 365 от 24.09.1991	ОАО "Сбербанк РФ"	Республиканское управление Сбербанка России	Административное	хорошее	18, Советская ул.

СПИСОК ОБЪЕКТОВ,

ОБЛАДАЮЩИХ ПРИЗНАКАМИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

N п/п	Наименование памятника	Датировка	Пользователь, балансодержатель	Современное использование	Техническое состояние	Местонахождение
1.	Дом Камбалова П.М.	1912	Национальная детская библиотека РК	Библиотека	удовлетворительное	20, Советская ул.
2.	Класс ручного труда	1906	ГУ РК "Управление по реставрации и ремонту"	Административное	хорошее	2а, Орджоникидзе ул.

МУНИЦИПАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

N п/п	Наименование памятника	Датировка	Пользователь, балансодержатель	Современное использование	Техническое состояние	Местонахождение
1.	Стройбанк	1943	ГУ "Республиканское бюро судебно-медицинской экспертизы МЗ РК"	Судмедэкспертиза	неудовлетворительное	25, Кирова ул.
2.	Дом Комлина	Нач. XX в.	Поликлиника N 1	Лечебное заведение	удовлетворительное	21, Советская ул.

СОБСТВЕННОСТЬ ЮРИДИЧЕСКИХ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

N п/п	Наименование памятника	Датировка	В чьей собственности находится	Пользователь, балансодержатель	Современное использование	Техническое состояние	Местонахождение
1.	Церковь иконы Казанской Божьей Матери	1906 - 1912	Собственность епархии	Местная православная религиозная	Церковь	хорошее	10, Пермская ул.

				организация приход церкви	-			
--	--	--	--	------------------------------	---	--	--	--

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 41. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Статья 41.1. Перечень территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки средне- и малоэтажными и жилыми домами
- Ж-3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-4 Зона садоводств и дачных участков
- Ж-5 Зона перспективного развития жилых зон

ЗОНЫ СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- ОИ Зона исторического центра города
- ОЖ Зона общественно-жилого назначения

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- О-2 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
- О-3 Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
- О-4 Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и

предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона)

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- P-1 Зона парков, скверов, садов, бульваров
- P-2 Зона лесопарков, городских лесов, зон отдыха
- P-3 Зона рекреационных объектов
- P-4 Зона пляжей
- P-5 Зона тематических парков
- P-6 Зона спортивных комплексов и сооружений

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П-1 Зона производственно-коммунальных объектов I - II класса санитарной классификации
- П-2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации
- П-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

- T-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры
- T-2 Зона объектов транспортной инфраструктуры
- T-3 Зона железнодорожного транспорта
- T-4 Зона водного транспорта
- T-5 Зона автокооперативов
- T-6 Зона воздушного транспорта

(абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 23.12.2013 N 21/2013-319)

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ Зона сельскохозяйственного использования

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 Зона кладбищ

С-2 Зона полигона ТБО

С-3 Зона рекультивации нарушенных территорий

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В Зона военных объектов и иных режимных территорий

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

Пр-1 Зона прочих городских территорий

Пр-2 Зона озеленения специального назначения

V-1 Зона водных объектов

Статья 41.2. Градостроительные регламенты территориальных зон

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 08.12.2011 N 05/2011-96)

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 42, 43 настоящих Правил, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Рекомендуемые плотности жилой застройки микрорайонов в соответствии с СП 42.13330.2011 для жилых зон

N п/п	Наименование жилых зон	Плотность, кв.м общей площади/га	
		На свободных территориях	В условиях реконструкции
1	многоэтажные жилые дома (5 - 14 этажей)	5800 - 8300	6400 - 8300
2	многоквартирные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома (2 - 4 этажа)	3600 - 5100	4000 - 5500
3	индивидуальные жилые дома с участками (1 - 3 этажа)	в зависимости от размера дома и участка	

Указанные плотности применимы к микрорайонам и межмагистральным территориям, где имеется баланс требуемых по расчету и фактически размещенных общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

2. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СП 42.13330.2011 следует принимать не менее 6 кв.м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

3. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

4. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома - не менее 15 м.

5. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", с "Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми" <1>, другими действующими нормативными документами.

<1> Утверждены приказом Минархстроя РК от 29 января 2008 г. N 07-ОД

6. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20%.

7. Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

8. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Д (рекомендуемое). Максимальный размер земельного участка для обслуживания индивидуального жилого дома устанавливается в размере 2000 кв.м.

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)

9. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Ж "Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков".

10. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов различной этажности. Нормативный размер земельного участка жилых домов.

Этажность	Удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв.м общей площади жилых помещений	Коэффициенты использования земельного участка
1	2	3
2	3,57	0,28
3	1,85	0,54
4	1,47	0,68
5	1,32	0,76
6	1,16	0,86
7	1,05	0,95
8	0,96	1,04
9	0,9	1,18
10	0,85	1,18
11	0,82	1,18
12	0,8	1,18
13	0,77	1,26
14	0,74	1,35

Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв.м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", с "Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми", другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

12. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории - могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

13. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

N	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машино-мест на расчетную единицу
1	2	3	4
1.	Гостиницы высшей категории	100 мест	12 - 20
2.	Прочие гостиницы, общежития	100 мест	8 - 10
3.	Учреждения среднего специального и высшего образования	100 сотрудников	10 - 35
4.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200 кв.м	100 кв.м торговой площади	5 - 7
5.	Отдельно стоящие объекты общественного питания	100 мест	8 - 15
6.	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания в рекреационных зонах	100 мест	7 - 10
7.	Рынки	100 торговых мест	40 - 50
8.	Зрелищные объекты: театры, кинотеатры,	100 мест	15 - 20

	видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы		
9.	Музеи, выставочные залы	100 посетителей	10 - 12
10.	Специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	100 посетителей	7 - 10
11.	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры	100 мест	15 - 20
12.	Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки		по расчетной вместимости
13.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3 - 5
14.	Базы отдыха	100 посетителей	10 - 15
15.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
16.	Городские парки	100 посетителей	5 - 7
17.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7 - 10
18.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15 - 20
19.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, крытые катки, иные спортивные сооружения городского значения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	4 - 10
20.	Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы,	100 мест	4 - 10

	манежи для верховой езды, ипподромы) с трибунами более 500 зрителей		
21.	Яхт-клубы, гребные базы	100 посетителей	10 - 15
22.	Больничные учреждения	100 коек	4 - 6
23.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2 - 3
24.	Санаторные учреждения		
25.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	15 - 25
26.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	20 - 35
27.	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты		
28.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры	100 служащих	20 - 35
29.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10 - 35
30.	Производственные предприятия, производственные базы строительных,	100 сотрудников	10 - 15

	коммунальных, транспортных и других предприятий		
31.	Склады	100 сотрудников	10 - 15
32.	Автовокзалы, речные, железнодорожные вокзалы и станции	100 пассажиров в "час пик"	10 - 15

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5 - 14 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5 - 14 этажей, с возможным повышением этажности до 18 этажей при наличии обоснования
 - Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирному типу)
 - Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
 - Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроенно-пристроенные до 140 мест
 - Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
-

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

- "- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
 - Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".
-

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного и городского значения
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- АТС, районные узлы связи

- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
 - Базовые станции сотовой связи
- (абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)
- Условно разрешенные виды использования
- Многоквартирные жилые дома 2 - 4 этажа
 - Гостиницы
 - Общежития
 - Школы-интернаты
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
 - Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест
 - Музеи, выставочные залы
 - Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
 - Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
 - учреждения общественного питания до 100 посадочных мест;
 - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
 - библиотеки;
 - отделения связи;
 - офисы при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебные кабинеты.
 - Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально:
 - встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест;
 - встроенно-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством детей до 140 мест;
 - детские клубы.
 - Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
 - Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
 - Площадки для выгула собак;
 - Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)
- Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
- Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНИП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые одноквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНИП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц	м	5
(п. 2 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	45
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальный процент застройки земельного участка, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	30
(п. 9 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			
10	Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих	кв.м	800

	объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов		
11	Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка	м	3
	(п. 11 введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)		
12	Минимальное расстояние от объектов вспомогательного назначения	м	1
	(п. 12 введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)		

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕ- И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 2 - 4 этажа
- Блокированные жилые дома 2 - 4 этажа
- Блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

- "- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)

- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения

- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- АТС, районные узлы связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Базовые станции сотовой связи

(абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5 - 12 этажей
- Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа)
- Гостиницы

- Общежития
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроено-пристроенные до 140 мест
- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) городского значения
- Музеи, выставочные залы
- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
- учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
- учреждения общественного питания до 100 посадочных мест;
- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.
- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, расположенных внутриквартально:
- встроенные детские дошкольные учреждения и учреждения до 45 мест;
- встроено-пристроенные детские дошкольные учреждения и учреждения с количеством детей до 140 мест;
- детские клубы.
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
- Площадки для выгула собак;
- Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)
- Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
- Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:
- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89". Градостроительство. Планировка и

застройка городских и сельских поселений";

- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые одноквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальное расстояние от здания до красной линии улиц	м	5
(п. 2 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
7	Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции)	м	10,5 + n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2 - 3-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2 - 3-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6

12	Максимальная высота здания	м	15
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Максимальный процент застройки земельного участка, для малоэтажной и блокированной застройки, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	35 50
(п. 15 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			
16	Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов	кв.м	600
17	Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка	м	3
(п. 17 введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			
18	Минимальное расстояние от объектов вспомогательного назначения	м	1
(п. 18 введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
- Блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с придомовыми участками
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- АТС, районные узлы связи
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Базовые станции сотовой связи

(абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)

Условно разрешенные виды использования

- Блокированные жилые дома 2 - 4 этажа

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

"- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)

- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)

- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)

- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения

- Молочные кухни, аптеки

- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные

- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные

небольшой мощности

- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты

- Гаражи или стоянки 1 - 3 места
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента)
- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
- Сады, огороды
- Водоемы, водозаборы
- Теплицы, оранжереи
- Постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)
- Ограждение земельного участка (забор)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от дома до границы земельного участка	м	3
(п. 3 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)			
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
7	Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуальной застройки блокированной застройки, кроме стоянок индивидуального легкового автотранспорта	%	30 50
(п. 7 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			
8	Минимальная площадь земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового	кв.м	400

	обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов		
9	Максимальная высота ограждения (забора) земельного участка. Со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, неглухим), характер ограждения должен быть единообразен на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы	м	1,5
10	Максимальная площадь земельного участка, кроме детских дошкольных учреждений, средних общеобразовательных учреждений (школ) общего типа без ограничения вместимости	кв.м	2000

(п. 10 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)

(таблица в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 27.04.2012 N 08/2012-142)

Согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ право на выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставлено гражданам, имеющим в собственности на этих земельных участках здания, строения, сооружения.

Ж-4 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

- Дома для сезонного проживания (жилые, садовые и дачные дома)
- Лесопарки (лесные массивы)
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока

Условно разрешенные виды использования

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

"- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)

- АТС, районные узлы связи

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты

- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента, компоста)

- Гаражи или стоянки 1 - 3 места

- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха

- Сады, огороды

- Водоемы, водозаборы

- Теплицы, оранжереи

- Ограждение земельного участка (забор)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СНиП 30-02-97 "Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения"

- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Минимальное расстояние от жилого строения или дома до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы	м	4
5	Минимальное расстояние от других построек	м	1
6	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
7	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
8	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
9	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из	м	10

	негорючих, трудногорючих и горючих материалов		
10	Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	10
11	Минимальное расстояние от границ земельного участка до:		
	- основного строения		3
	- хозяйственных и прочих строений		1
	- открытой стоянки		1
	- отдельно стоящего гаража		1
12	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Санитарными правилами содержания населенных мест (N 469080)	м	
13	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
14	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	500
(п. 14 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)			
15	Максимальная высота ограждения (забора) земельного участка	м	1,5
16	Максимальная площадь земельного участка	кв.м	1500

Ж-5 ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛЫХ ЗОН

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

ЗОНЫ СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОИ ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий сохранения исторической среды, регенерации исторической застройки и реконструкции территории, где сочетаются обслуживающие и жилые функции.

1. Ввиду расположения зоны ОИ на исторической территории центра города, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение систем исторической планировки, охрану объектов культурного наследия, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки, археологического культурного слоя;
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

2. Ввиду особой ценности зоны исторического центра города проектирование и застройку на его территории необходимо вести на основе специальных исторических исследований, конкурсов, широких публичных слушаний и обсуждений в средствах массовой информации.

3. Параметры и ограничения объектов недвижимости в зоне ОИ определяются на основе специальных проектов планировки (регенерации, реставрации, реконструкции и др.) зоны исторического центра или его отдельных частей.

4. Ограничения застройки по условиям охраны объектов культурного наследия приводятся в статье 43 настоящих Правил.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 2 - 4 этажа
- Блокированные жилые дома 2 - 4 этажа
- Блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с придомовыми участками
- Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа)
- Гостиницы
- Общежития
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой
- Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

"- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного и городского значения
 - Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости
 - Музеи, выставочные залы
 - Сады, скверы, бульвары
 - Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
 - Молочные кухни, аптеки
 - Органы государственного управления
 - Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
 - Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
 - Бизнес-центры, офисные центры
 - Здания многофункционального использования с размещением объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Условно разрешенные виды использования
 - Многоквартирные жилые дома 5 - 12 этажей
 - Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроенно-пристроенные до 140 мест
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
 - Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;
 - (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
 - Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;
 - (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м
 - (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
 - Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
 - Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
 - Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
 - Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - АТС, районные узлы связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Вспомогательные виды разрешенного использования
 - Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
 - учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;

- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
- Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые одноквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные";
- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий 2 - 3 этажа 4 этажа	м	15 20
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	18
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
8	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

11	Максимальный процент застройки земельного участка, для малоэтажной блокированной застройки	%	35 50
12	Минимальный размер земельного участка	кв.м	600

ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

В исторических районах города для зоны ОЖ действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, определенных статьей 43.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 5 - 12 этажей, с возможным повышением этажности до 14 этажей при наличии обоснования

- Многоквартирные жилые дома 5 - 12 этажей

- Многоквартирные жилые дома 2 - 4 этажа

- Блокированные жилые дома 2 - 4 этажа

- Блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с придомовыми участками

- Жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа)

- Гостиницы

- Общежития

- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости

- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой

- Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300

- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

"- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного и городского значения

- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости

- Музеи, выставочные залы

- Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры

- Сады, скверы, бульвары

- Лесопарки (лесные массивы)

- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и

- взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
 - Молочные кухни, аптеки
 - Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
 - Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных
 - Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
 - Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Бизнес-центры, офисные центры
 - Здания многофункционального использования с размещением объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
 - АТС, районные узлы связи
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
 - Базовые станции сотовой связи
- (абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)
- Условно разрешенные виды использования
- Многоквартирные жилые дома 12 - 14 этажей при условии обоснования
 - Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы)
- встроенно-пристроенные до 140 мест
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Рынки
 - Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами
 - Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
 - Базы городского пассажирского транспорта, таксопарки
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест
 - Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:

- учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
- учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;
- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.
- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- Гостевые стоянки, подземные и надземные многоэтажные гаражи и гаражи-стоянки;
- Отдельно стоящие металлические гаражи для инвалидов.

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N 25/2014-372)

- Площадки для выгула собак

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Строительные нормы и правила СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные";
- Свод правил СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные";
- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории	м	-
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Максимальная высота здания	м	45
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Максимальный процент застройки земельного участка, кроме стоянок открытого типа индивидуального легкового автотранспорта	%	30
(п. 9 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.11.2014 N 29/2014-408)			
10	Минимальный размер земельного участка	кв.м	600

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Гостиницы
 - Общежития
 - Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на проживание
-

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

- "- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция: "Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м" изложена в новой редакции:

- "- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;
 - Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;
 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м".
-

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади) общей площадью до 1000 кв.м и без ограничения площади

- Рынки
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения и городского значения
- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости
- Музеи, выставочные залы
- Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры
- Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки
- Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Станции переливания крови
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
- Органы государственного управления
- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации
- Бизнес-центры, офисные центры
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- Здания многофункционального использования с размещением объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- Автовокзалы, автостанции
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования
- Родильные дома, стационары, медсанчасти
- Специализированные медицинские центры
- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
- Предприятия IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-

мест

- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:

- учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;
- учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;
- парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
- библиотеки;
- отделения связи;
- офисы при условии обеспечения автостоянками;
- врачебные кабинеты.

- Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроено-пристроенные

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха
- Площадки для выгула собак

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Приложение 7;
- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";
- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние до жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2	Минимальный отступ до жилых зданий от красной линии	м	8
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей)	м	25
5	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
7	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
8	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60

О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Школы-интернаты
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
 - Сады, скверы, бульвары
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
 - Больницы, госпитали, морги
 - Родильные дома, стационары, медсанчасти
 - Специализированные медицинские центры
 - Психоневрологические, инфекционные, онкологические больницы, хосписы и иные больничные учреждения со специальными требованиями к размещению
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Санаторные учреждения
 - Молочные кухни, аптеки
 - Станции переливания крови
 - Станции скорой неотложной помощи
 - Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза
 - Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

- "- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

-
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
 - Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
 - АТС, районные узлы связи
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Жилые дома для персонала
- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования
- Площадки для отдыха
- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта
- Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
- Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:
 - СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Приложение 7;
 - Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";
 - другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Общежития
- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости
 - Школы-интернаты
 - Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300, без ограничения количества учащихся и с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами-мастерскими
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения
 - Сады, скверы, бульвары
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
 - Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования
 - Гостиницы

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток

посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)

- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) городского значения

- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест

- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации

- Научные и опытные станции, метеорологические станции

- АТС, районные узлы связи

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)

- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест

- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Жилые дома для персонала

- Площадки: спортивные, для отдыха, хозяйственные

- Теплицы и оранжереи

- Бассейны

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида (стадионы, мастерские и т.д.).

- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Приложение 7;

- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";

- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

О-4 ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

- Гостиницы

- Общежития

- Учреждения среднего специального и высшего образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами-мастерскими

- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)

- Здания для отправления культа, рассчитанные на проживание

"- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

"- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция: "Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м" изложена в новой редакции:

"- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;

- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;

- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м".

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади), общей площадью до 1000 кв.м и без ограничения площади

- Рынки

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения, городского значения

- Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы вместимостью до 300 мест и без ограничения вместимости

- Музеи, выставочные залы

- Ночные клубы, дискотеки, развлекательные комплексы, боулинг-центры

- Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки

- Сады, скверы, бульвары

- Лесопарки (лесные массивы)

- Озеленение специального назначения

- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры

- Пункты первой медицинской помощи

- Молочные кухни, аптеки

- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами

- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные

- Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных

- Органы государственного управления

- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления

- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны

- Опорные пункты охраны общественного порядка

- Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации

- Бизнес-центры, офисные центры

- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
 - Научные и опытные станции, метеорологические станции
 - АТС, районные узлы связи
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
 - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
 - Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
 - Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест
- мест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
 - Стоянки внешнего транспорта
 - Причалы и стоянки водного транспорта
 - Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
 - АЗС (бензиновые)
 - АЗС (газовые и многотопливные)
 - Автовокзалы, автостанции
 - Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
 - Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
 - абзацы пятьдесят девятый - шестьдесятый исключены. - Решение Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 18.06.2015 N 34/2015-462;
 - Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
 - Лесопитомники
 - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования
- Родильные дома, стационары, медсанчасти
 - Специализированные медицинские центры
 - Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения
 - Предприятия IV - V класса вредности по классификации СанПиН
 - Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН
 - Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
 - Газохранилища
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости
 - Мусороперерабатывающие комплексы
 - Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования
 - Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта:
 - учреждения торговли до 500 кв.м торговой площади;

- учреждения общественного питания до 200 посадочных мест;
 - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты химчистки;
 - библиотеки;
 - отделения связи;
 - офисы при условии обеспечения автостоянками;
 - врачебные кабинеты.
- Гаражи и автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха

- Площадки для выгула собак

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Приложение 1, Приложение 6, Приложение 7;

- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";

- СНиП-89-90* "Генеральные планы промышленных предприятий"

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, САДОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования

- Сады, скверы, бульвары

- Городские парки культуры и отдыха

- Лесопарки (лесные массивы)

- Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций

(абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 18.06.2015 N 34/2015-462)

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10%

территории.

- Культурно-развлекательные объекты

- Некапитальные комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки

- Предприятия общественного питания, площадью до 100 кв.м зала

- Малые архитектурные формы, водоемы

- Летние павильоны

- Выставочные павильоны

- Зрительные залы, эстрады

- Спортивные площадки, поля для мини-гольфа, рампы, велодорожки и т.п.

- Общественные туалеты

- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката

- Площадки для отдыха

- Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком

- Помещения для охраны

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий - не менее 70%.

- Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ЗОН ОТДЫХА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования

- Сады, скверы, бульвары

- Лесопарки (лесные массивы)

- Озеленение специального назначения

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства

- Лесопитомники

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком

- Помещения для охраны

- Площадки для отдыха

- Общественные туалеты

- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката

- Помещения для охраны

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам земельных участков в соответствии с СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Существующие массивы городских лесов следует преобразовывать в лесопарки.

Р-3 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования

- Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги, площадки для трейлеров)

- Сады, скверы, бульвары

- Лесопарки (лесные массивы)

- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Пункты первой медицинской помощи

- Санаторные учреждения

- Опорные пункты охраны общественного порядка

- Причалы и стоянки водного транспорта

- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства

- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)

- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест

- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)

- Вертолетные площадки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки для отдыха, спорта

- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката спортивного инвентаря

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

- Летние павильоны;

- Бассейны;

- Водоемы, водозаборы.

- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Приложение 1, Приложение 7;

- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Максимальная этажность учреждений санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма - 9 эт.

Р-4 ЗОНА ПЛЯЖЕЙ

Основные виды разрешенного использования

- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты

- Пункты первой медицинской помощи

- Опорные пункты охраны общественного порядка

- Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций

(абзац введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 18.06.2015 N 34/2015-462)

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

Речных и озерных 8 кв.м

Речных, озерных (для детей) 4 кв.м

Минимальную протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее:

Для речных и озерных пляжей 0,25 м

- Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

Р-5 ЗОНА ТЕМАТИЧЕСКИХ ПАРКОВ

Зона предназначена для организации тематических парков (этнографического, зоопарка и других видов) в целях организации досуга населения и культурно-просветительской деятельности.

Основные виды разрешенного использования

- Музеи, выставочные залы
- Специальные парки (зоопарки, ботанические сады, этнографические парки)
- Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Пункты первой медицинской помощи
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Абзац исключен. - Решение Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 25.06.2014 N

25/2014-372

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Вертолетные площадки
- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов
- Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания посетителей

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п. по специализированным проектам и нормативам.

Р-6 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования

- Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты городского значения
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, школы и клубы служебного собаководства)
- Яхт-клубы, гребные базы
- Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
- Пункты первой медицинской помощи

- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Причалы и стоянки водного транспорта
- Вертолетные площадки
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
- Общественные туалеты
- Гостевые стоянки по расчетной вместимости объекта

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

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

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Приложение 1, Приложение 7;
- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения";
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2; П-3

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011.

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м	60%
свыше 100 до 1000 м	50%
свыше 1000 м	40%

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются

расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Приложение 1, Приложение 6;
- Свод правил СП 18.13330.2011 "СНиП II-89-80*. Генеральные планы промышленных предприятий";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I - II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I - II класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Предприятия I - II класса вредности по классификации СанПиН
 - Предприятия III класса вредности по классификации СанПиН
 - Предприятия IV - V класса вредности по классификации СанПиН
 - Склады и оптовые базы I - II класса вредности по классификации СанПиН
 - Склады и оптовые базы III класса вредности по классификации СанПиН
 - Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Озеленение специального назначения
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
 - Газохранилища
 - АТС, районные узлы связи
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
 - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
 - Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
 - Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
 - Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест
- мест

- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Вертолетные площадки
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)
- Лесопитомники
- Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
- Погрузо-разгрузочные площадки
- Объекты пожарной охраны

П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Предприятия III класса вредности по классификации СанПиН
- Предприятия IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы III класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
- Отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
- Газохранилища

- АТС, районные узлы связи
- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
- Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Вертолетные площадки
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)
- Лесопитомники
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные
- Погрузо-разгрузочные площадки
- Объекты пожарной охраны

П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV - V КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Предприятия IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН

- Лесопарки (лесные массивы)
 - Озеленение специального назначения
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
 - Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Бизнес-центры, офисные центры
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
 - Научные и опытные станции, метеорологические станции
 - Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
 - Газохранилища
 - АТС, районные узлы связи
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
 - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
 - Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути
- (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
 - Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
 - Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест
- мест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
 - Стоянки внешнего транспорта
 - Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
 - АЗС (бензиновые)
 - АЗС (газовые и многотопливные)
 - Речные станции
 - Вертолетные площадки
 - Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
 - Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
 - Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
 - Лесопитомники
 - Мусороперерабатывающие комплексы
 - Пункты утилизации снега, снегосвалки
 - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования
- Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело и

мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, школы и клубы служебного собаководства)

- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные

- Погрузо-разгрузочные площадки

- Объекты пожарной охраны

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны выделяются для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон Т-1, Т-2, Т-4

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п. по специализированным проектам и нормативам.

5. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Приложение 1, Приложение 7;

- Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003 "Общественные здания административного назначения"

Т-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности

- Газохранилища

- АТС, районные узлы связи

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные

станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
- Городские канализационные очистные сооружения
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные

и автомобильные пути

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)

- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами

- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны

- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Научные и опытные станции, метеорологические станции
- Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Бизнес-центры, офисные центры
- Предприятия IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки,

автосалоны

- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
- Мусороперерабатывающие комплексы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования

- Объекты пожарной охраны

T-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования

- Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости
- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Базы городского пассажирского транспорта, таксопарки
- Базы грузового транспорта, комбинаты благоустройства и транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-

мест

- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта

- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
 - АЗС (бензиновые)
 - АЗС (газовые и многотопливные)
 - Автовокзалы, автостанции
 - Вертолетные площадки
 - Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
 - Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
-

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

- "- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
 - Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
 - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".
-

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)

- Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи
- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
- Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
- Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования
- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Бизнес-центры, офисные центры
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- Предприятия IV - V класса вредности по классификации СанПиН
- АТС, районные узлы связи
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей

- Автомобильные мойки
- Пункты питания
- Помещения или здания для охраны

Т-3 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

Т-4 ЗОНА ВОДНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций порта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры порта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Речные станции
- Яхт-клубы, гребные базы
- Причалы и стоянки водного транспорта
- Гостиницы

Решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437 позиция "- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)" изложена в новой редакции:

- Отдельно стоящие объекты торговли, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади);
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)".

-
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади)
 - Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Озеленение специального назначения
 - Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Отделения милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты

- Локальные канализационные очистные сооружения
- Локальные очистные сооружения поверхностного стока
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- Отдельно стоящие объекты торговли общей площадью до 1000 кв.м;
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты общественного питания общей площадью до 1000 кв.м;
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания общей площадью до 1000 кв.м
(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 28.04.2015 N 33/2015-437)
- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения
- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты
- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
- Бизнес-центры, офисные центры
- Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры
- АТС, районные узлы связи
- Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
- АЗС (бензиновые)
- АЗС (газовые и многотопливные)
- Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

Т-5 ЗОНА АВТОКООПЕРАТИВОВ

Основные виды разрешенного использования

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)
- Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машино-мест)
- Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки без ограничения вместимости
- Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
- Базы городского пассажирского транспорта, таксопарки
- Базы грузового транспорта, комбинаты благоустройства и транспорта
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машино-мест
- Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машино-мест
- Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
- Стоянки внешнего транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Мастерские по мелкому ремонту и обслуживанию автомобилей
- Автомобильные мойки
- Пункты питания
- Помещения или здания для охраны

Т-6 ЗОНА ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов воздушного транспорта на

среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами. Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Используется в целях ведения сельского хозяйства.

Основные виды разрешенного использования

- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)

- Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники)

- Коллективные огородничества

- Личное подсобное хозяйство

- Опорные пункты охраны общественного порядка

- Научные и опытные станции, метеорологические станции

- Склады и оптовые базы IV - V класса вредности по классификации СанПиН

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни

- Локальные канализационные очистные сооружения

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока

- Отдельно стоящие гаражи (до 3 машино-мест)

- Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства

- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Условно разрешенные виды использования

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания для персонала

- Складские здания и площадки

- Предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)

- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- Другие действующие нормативно-правовые документы.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

- Кладбища, колумбарии, дома траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания
 - Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты)
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Озеленение специального назначения
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Объекты ритуального назначения
 - Оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли
- Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
установлены следующими нормативными правовыми актами:
- СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения";
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
 - Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

С-2 ЗОНА ПОЛИГОНА ТБО

Зона предназначена для размещения полигонов ТБО. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

- Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
 - Мусороперерабатывающие комплексы
 - Пункты утилизации снега, снегосвалки
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Озеленение специального назначения
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Объекты, технологически связанные с назначением основного вида
- Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
установлены следующими нормативными правовыми актами:
- МУ 2.1.7.730-99 "Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест";
 - СП 2.1.7.1038-01 "Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов";
 - СНиП 2.01.28-85 "Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промотходов" М. 1985 г.;
 - Федеральный закон "Об отходах производства и потребления" N 89-ФЗ от 24.06.98;
 - "Санитарные правила содержания населенных мест" СанПиН 42-128-4690-88;
 - Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.99 N 52-ФЗ;
 - СанПиН 2.1.7.1322-03 "Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления"
 - СНиП 2.01.28-85 "Положение по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию";
 - Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации, Академия коммунального хозяйства им. К.Д.Памфилова, Москва.

- Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

С-3 ЗОНА РЕКУЛЬТИВАЦИИ НАРУШЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для размещения рекультивации карьеров, технических водоемов и других нарушенных территорий в целях охраны окружающей среды и рационального использования территории.

Для нарушенных земель, участков земли, использованных для строительства и эксплуатации объектов, предусматривается проведение рекультивационных работ (на основании ст. 38 ФЗ "Об охране окружающей среды" (N 7-ФЗ) и во исполнение Постановления Правительства РФ от 23.02.1994 N 140 "О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы").

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки (лесные массивы)
- Озеленение специального назначения
- Мусороперерабатывающие комплексы
- Пункты утилизации снега, снегосвалки
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных и региональных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

Пр-1 ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки (лесные массивы)
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Пр-2 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Лесопарки (лесные массивы)

- Озеленение специального назначения
- Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами,

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

V-1 ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначение зоны и требования к режиму содержания установлены:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;
- СанПиН 2.1.5.980-00 "Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения";
- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям соответствующих поселений органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства,

расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (статья 38 настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 41 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 39 настоящих Правил), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ.

2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.

3) Федеральный закон от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".

5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года N 96-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха".

6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года N 74 "О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

7) СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года N 88 "О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий".

9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года N 35 "О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения".

10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02".

11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года N 14 "О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01".

12) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. "Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения". Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. N 1790.

13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

14) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Статья 42.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н-1	Водоохранная зона водных объектов
Н-2	Прибрежная защитная полоса водных объектов
Н-3	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
Н-4	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
Н-5	Санитарно-защитная полоса водоводов
Н-6	Санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций
Н-7	Санитарно-защитная зона автомобильных и железных дорог
Н-8	Месторождения полезных ископаемых
Н-9	Зона затопления паводками 1% обеспеченности
Н-10	Зона особо охраняемых природных территорий

Статья 42.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

(в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 08.12.2011 N 05/2011-96)

Н-1 Водоохранная зона водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ.

Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНиП 2.07.01-89*". Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СанПиН 2.1.5.980-00 "Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения";

СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохраных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Н-2 Прибрежная защитная полоса водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года N 1404 "Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах".

Свод правил СП 42.13330.2011 п. 9.3 "СНИП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СанПиН 2.1.5.980-00 "Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения"

СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Н-3 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Свод правил СП 42.13330.2011 п. 7.8 "СНИП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

СНИП 42-01-2002. "Газораспределительные системы".

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая

отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Н-4 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

Федеральный закон от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";

СанПиН 2.1.2.1059-01 "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения".

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Н-5 Санитарно-защитная полоса водоводов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СНиП 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Н-6 Санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

СНиП 2.05.06-85*, пп. 3.16, 3.17 "Магистральные трубопроводы",

Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85* "Магистральные трубопроводы".

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

В границах коридоров ЛЭП запрещается:

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха;

Н-7 Санитарно-защитная зона автомобильных и железных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Н-8 Месторождения полезных ископаемых

Виды и режим использования недвижимости и земельных участков определяется по согласованию со специально уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах, государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

Федеральным законом "О недрах" от 3 марта 1995 года N 27-ФЗ;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения органов управления государственным фондом недр и горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Н-9 Зона затопления паводками 1% обеспеченности

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления".

В зонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

Н-10 Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Федеральный закон "Об особо охраняемых природных территориях" принят 14.03.1995, а не 15.02.1995 и имеет номер 33-ФЗ, а не 69-ФЗ.

Федеральный закон N 69-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" от 15 февраля 1995 года с изменениями на 10 мая 2007 г.

Постановление Совета Министров Коми АССР от 26 сентября 1989 г. N 193 "Об организации новых заказников и памятников природы в Коми АССР" (в ред. Указа Главы РК от 16.01.2001 N 5, Постановлений Правительства РК от 19.09.2002 N 148, от 04.08.2003 N 162, от 20.12.2004 N 241 (ред. 06.03.2006), от 21.03.2006 N 39, от 28.04.2006 N 92, от 28.04.2006 N 95, от 26.07.2007 N 166, соответствующие Положения.

Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на карте 37 настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия городского округа "Сыктывкар" определены в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ и на основании утвержденного Проекта зон охраны памятников истории и культуры г. Сыктывкара, разработанного проектным институтом по реставрации памятников истории и культуры "СПЕЦПРОЕКТАРЕСТАВРАЦИЯ", 1988 г.

2. В соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" N 73-ФЗ от 24 мая 2002 г., статья 3: "К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды:

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов".

3. Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

В соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках

истории и культуры) народов Российской Федерации" N 73-ФЗ от 24 мая 2002 г., статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия:

"1) В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2) Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

3) Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации".

4. В соответствии со статьей 35 Федерального закона РФ N 73-ФЗ: "Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия подлежат согласованию с соответствующими органами охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном законодательством РФ и Республики Коми.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения".

5. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" N 73-ФЗ от 24 мая 2002 г., законодательством Республики Коми об охране объектов культурного наследия, утвержденным Проектом зон охраны памятников истории и культуры г. Сыктывкара, разработанным проектным институтом по реставрации памятников истории и культуры "СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ", 1988 г.

2) излагаются применительно к следующим зонам:

Перечень
зон с ограничениями использования земельных участков
и объектов капитального строительства по условиям охраны
объектов культурного наследия

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Территория памятников |
| 2 | Охранные зоны памятников |
| 3 | Зона исторического центра |
| 4 | Зона регулирования застройки "А" |
| 5 | Зона регулирования застройки "Б" |

- 6 Зона регулирования застройки "В"
- 7 Зона охраняемого городского ландшафта
- 8 Зона охраняемого природного ландшафта

Территория памятников

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом N 73-ФЗ.

Охранные зоны памятников

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зоны регулирования застройки

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требованиями к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона исторического центра

Зона исторического центра охватывает наиболее ценную в историко-архитектурном и планировочном отношении часть исторического ядра города (регулярный план города Усть-Сысольска).

Режим зоны должен сохранять единство и своеобразие центральной части города, оберегать от дисгармоничной застройки, искажающих ландшафт мероприятий, способствовать регенерации исторической среды и благоустройству территории.

Архитектурно-планировочные и природные особенности зоны исторического центра позволяют поставить вопрос об отнесении данной зоны к категории "достопримечательные места".

В соответствии со статьей 3 Федерального закона РФ N 73-ФЗ: "достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов".

Зона регулирования застройки "А"

Данный режим заключается в сохранении принципа усадебной застройки, т.е. возможно строительство новых, аналогичных существующим индивидуальным домам в пределах имеющегося домовладения. Этот тип регулирования застройки распространяется на микрорайоны Кируль, Тентюково, ул. Тентюковскую и отдельные участки сохранившихся деревянных зданий традиционной архитектуры. В этой зоне запрещается строительство многоэтажных зданий, а также индивидуальных жилых домов выше существующей застройки.

Зона регулирования застройки "Б"

В зону попадают кварталы регулярной, застроенной по плану конца XVIII в. части города. Режим заключается в сохранении квартального принципа застройки по историческим красным линиям. Этажность новой застройки 3 - 5 этажей, что соответствует сложившемуся типу застройки. Помимо высоты новых построек должны соблюдаться предельные габариты (параметры) здания в плане - не превышать по длине 60 м.

Зона регулирования застройки "В"

Зона является буферной по отношению к историческому ядру города. Застройка - 5 - 9 эт. с допущением строительства зданий повышенной этажности в качестве местных композиционных акцентов. Проекты зданий выше 14 этажей должны быть согласованы в установленном порядке с органами охраны памятников. Планировочные изменения (направления улично-дорожной сети, красные линии и др.) также должны быть обоснованы и согласованы органами охраны памятников.

Зоны охраняемого природного ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Зона охраняемого городского ландшафта

В зону охраняемого городского ландшафта включены три участка: городской парк, прибрежная территория с застройкой к югу от парка и прибрежная территории к северу от него же. В совокупности эти три участка определяют особенности городского ландшафта Сыктывкара, являются носителями его знаковой системы.

Городской парк разбит на месте, которое являлось общественно-торговым центром города. Необходимо сохранить для возможного воссоздания места ранее существовавших двух храмов, являвшихся важнейшими высотными доминантами города.

Зона охраняемого природного ландшафта

К зоне отнесены крутые склоны берега реки и незастроенные овраги, глубоко вдающиеся в коренной берег.

Застройка данной территории, проведение дорог, коммуникаций, засыпка - запрещаются. Допускается посадка низкой зелени, благоустройство и укрепление склонов, противоэрозионные и противооползневые мероприятия, устройство пешеходных мостов. Все мероприятия подлежат согласованию с органами охраны памятников.

6. Городской округ "Сыктывкар" относится к историческим поселениям Российской Федерации. Предметом охраны исторического поселения являются объекты культурного наследия, в том числе вновь выявленные, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом (Федеральный закон N 73-ФЗ от 24 мая 2002 г. Глава XII. ИСТОРИЧЕСКИЕ ПОСЕЛЕНИЯ, статья 59).

В соответствии с Федеральным законом N 73-ФЗ, статья 59 "Понятие исторического поселения и предмет охраны исторического поселения":

"1) Историческим поселением в целях настоящего Федерального закона является городское или сельское поселение, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную или социально-культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов Российской Федерации, их вклада в мировую цивилизацию.

2) В историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты".

7. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в пределах границ ГО "Сыктывкар" должна осуществляться на основе статьи 60 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" N 73-ФЗ:

1) Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения, указанных в пункте 2 статьи 59 Федерального закона N 73-ФЗ.

2) В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также иных объектов, представляющих собой историко-культурную ценность или имеющих природоохранное, рекреационное или оздоровительное значение, в историческом поселении градостроительная деятельность подлежит особому регулированию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом N 73-ФЗ и законодательством Республики Коми.

3) Особое регулирование градостроительной деятельности в историческом поселении осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включает в себя:

составление на основе историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований историко-культурного опорного плана в границах исторического поселения с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко-культурную ценность, как сохранившихся, так и утраченных, характеризующих этапы развития данного поселения;

разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

4) Градостроительная документация, разрабатываемая для исторических поселений, и градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в правила застройки муниципальных образований, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Республики Коми.

5) Данные, содержащиеся в историко-культурных опорных планах, сведения о границах территорий объектов культурного наследия как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, границах зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр.

8. После разработки и утверждения нового Проекта зон охраны объектов культурного наследия МО ГО "Сыктывкар", в настоящие Правила должны быть внесены изменения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статья 33 "Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки".

РАЗМЕРЫ ЗОН
С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(в ред. решений Совета МО городского округа "Сыктывкар"
от 08.12.2011 N 05/2011-96, от 18.06.2015 N 34/2015-462)

Н-1 Водоохранная зона водных объектов

№ п/п	Название водных объектов	Размер водоохранной зоны (м)
1	2	3
1.	р. Сысола	200
2.	р. Вычегда	200
3.	р. Лемью	200
4.	р. Човью	100
5.	р. Дырнос	100
6.	р. Емваль	100
7.	малые реки-притоки	50
8.	оз. Шойкир	50
9.	оз. Черное	50
10.	оз. Пычкос-ты	50
11.	др. озера	50

Н-2 Прибрежная защитная полоса водных объектов

№ п/п	Название водных объектов	Размер прибрежной защитной полосы (м)
1	2	3
1.	р. Сысола	50
2.	р. Вычегда	50

3.	р. Лемью	50
4.	р. Човью	50
5.	р. Дырнос	50
6.	р. Емваль	50
7.	малые реки-притоки	15
8.	оз. Шойкир	50
9.	оз. Черное	50
10.	оз. Пычкос-ты	50
11.	др. озера	50

Н-3 Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

№ п/п	Название предприятий, сооружений и иных объектов	Размер СЗЗ с указанием класса санитарной классификации предприятий
1	2	3
Нормативные санитарно-защитные зоны		
1.	Северный промузел	1000 м, 1 класс (проектные границы в стадии разработки)
2.	Шламонакопители	1000 м, 1 класс
3.	Човский промузел	300 м, 3 класс
4.	ОАО "Пивоваренный завод "Сыктывкарский"	50 м, 5 класс

5.	"Мясокомбинат"	500 м, 2 класс
6.	Завод керамзитового гравия ЗАО "Керамзит"	300 м, 3 класс
7.	Завод крупнопанельного домостроения	100 м, 4 класс
8.	Литейный цех ЗАО "Веста" ("Северметалл")	100 м, 4 класс
9.	ОАО "Кондитерская ф-ка "Юбилейная"	50 м, 5 класс
10.	Производственная база (АО СПОГАТ)	100 - 120 м
11.	Свиноферма на 300 голов (ООО "Крона")	500 м, 2 класс
12.	Сыктывкарский ф-л АО "Ухталада"	50 м, 5 класс
13.	УПП ВОС (Производственный корпус, сушилка с навесом, материальный склад, гараж на 5 а/м)	50 м, 5 класс
14.	Фабрика нетканых материалов (ОАО Комитекс)	100 м, 3 класс
15.	Хладокомбинат	50 - 70 м, 5 класс
16.	Хлебозавод (п. Красный Затон)	50 м, 5 класс
17.	ЗАО "Сыктывкархлеб"	50 м, 5 класс
18.	Цех по производству сборного ж/б (Сыктывкаргорстрой)	100 м, 4 класс
19.	Городская свалка ООО "Экотехнологии"	1000 м, 1 класс
20.	Свалка ЛДК (ОАО "ЛДК "Сыктывкарский ЛПК")	130 м, 3 класс
21.	Эжвинское ПАТП (автопарк)	100 м, 4 класс

22.	Станция тех. обслуживания автомобилей (фирма "Овен")	50 м, 5 класс
23.	САТО (автомастерская, гараж, производственно-складское помещение)	100 м, 4 класс
24.	Гаражи (101 - 300 машино-мест)	35 м, 5 класс
25.	Гаражи (более 300 машино-мест)	50 м, 5 класс
26.	АЗС	100 м, 4 класс
27.	Закрытое кладбище (ул. Димитрова)	50 м, 5 класс
28.	Тентюковское кладбище	50 м, 5 класс
29.	Закрытое кладбище (Верхний Чов)	50 м, 5 класс
30.	Закрытое Слободское кладбище (Эжвинский район)	50 м, 5 класс
31.	Кладбище УЖКХ АМО ГО "Сыктывкар" (Верхний Чов)	300 м, 3 класс
32.	Кладбище Краснозатонское	300 м, 3 класс
33.	Кочпонское кладбище закрытое	50 м, 5 класс
34.	Закрытое кладбище (Човью)	50 м, 5 класс
35.	Кладбище УЖКХ АМО ГО "Сыктывкар" (Верхний Чов)	300 м, 3 класс
Проектные санитарно-защитные зоны		
1.	Склад ГСМ и нефтепродуктов на базе УПТК	100 м, 4 класс

2.	Мини-рынок "Орбита" с платной автостоянкой	25 м, 5 класс
3.	Завод по производству древесных плит	300 м, 3 класс
4.	ОАО "ЛПК СЛДК"	100 м, 4 класс
5.	Завод по производству древесных плит	300 м, 3 класс
6.	Автосервис	100 м, 4 класс
7.	АЗС N 2	Расчетная граница, 4 класс
8.	АЗС б/н ООО "Лукойл-Севернефтепродукт"	Расчетная граница, 4 класс

Н-4 Зона санитарной охраны источников водоснабжения

№ п/п	Названия объектов	Размер зоны санитарной охраны (м)
1	2	3
I пояс		
Поверхностные источники водоснабжения		
1.	р. Вычегда (Сыктывкар)	вверх по течению - 200 м от водозабора; вниз по течению - 100 м от водозабора; по прилегающему к водозабору берегу - 100 м от уреза воды летне-осенней межени; в направлении к противоположному от водозабора берегу - полоса акватории Вычегды 100 м
2.	р. Вычегда (Эжва)	вверх по течению - 200 м от водозабора; вниз по течению - 100 м от водозабора;

		по прилегающему к водозабору берегу - 100 м от уреза воды летне-осенней межени; в направлении к противоположному от водозабора берегу - полоса акватории Вычегды 100 м 30
Подземные источники водоснабжения		
3.	4 скважины пгт. Верхняя Максаковка	30
4.	12 скважин пгт. Краснозатонский	30
II пояс		
Поверхностные источники водоснабжения		
1.	р. Вычегда (Сыктывкар)	Вверх по течению - 0,5 км от водозабора от уреза воды летне-осенней межени;
2.	р. Вычегда (Эжва)	Вверх по течению - 533 км от водозабора
3.	р. Вычегда (Эжва)	Вверх по течению - 533 км от водозабора
III пояс		
1.	р. Вычегда (Сыктывкар)	Вверх по течению - 138 км от водозабора; вниз по течению - 0,4 км от водозабора
2.	р. Вычегда (Эжва)	Вверх по течению - 533 км от водозабора
3.	р. Вычегда (Эжва)	Вверх по течению - 125 км от водозабора

Н-5 Санитарно-защитная полоса водоводов

№ п/п	Названия объектов	Размер санитарно-защитной полосы (м)
1	2	3
1.	Водовод от станции подъема р. Вычегда (Сыктывкар) до ВОС	50
2.	Водовод от станции подъема р. Вычегда (Эжва) до ВОС	50
3.	Водовод от ВОС (Сыктывкар) до линии застройки	50

Н-6 Санитарно-защитная зона инженерных коммуникаций

№ п/п	Названия объектов	Размер санитарно-защитной зоны (м)
1	2	3
1.	ЛЭП	20
2.	Магистральные газопроводы	150
3.	Газораспределительная сеть г. Сыктывкара	2

(п. 3 введен решением Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 18.06.2015 N 34/2015-462)

Н-7 Санитарно-защитная зона автомобильной и железной дорог

№ п/п	Названия объектов	Размер санитарно-защитной зоны (м)
1	2	3
1.	Автомобильная дорога (обходная дорога)	100

2.	Железная дорога	100
----	-----------------	-----

Н-8 Месторождения полезных ископаемых

№ п/п	Названия объектов	Площадь (га)
1	2	3
Месторождения торфа		
1.		17,69
2.		13,36
3.		65,80
4.		71,06
5.		191,75
6.		815,18
Месторождения строительных песков		
7.		10,88
8.		24,05
9.	Кузь-песок	2,24
10.	Латкинское	12,94
11.	Латкинское	9,57
12.	Копанецкой	7,39

13.	Краснозатонское	6,64
14.	Красный водник	5,66
15.	Лесозаводский	3,65
Месторождение керамзитовых глин		
16.	Соколовское-2	170,95
17.	Тылаюское	392,38
Месторождения подземных вод		
18.		371,95
19.		829,41
20.	Максаковско-Краснозатонское	1723,13
21.	Човско-Тентюковское	4026,82
22.	Краснозатонское-Верхнемаксаковское	40,20
23.	Краснозатонское-Верхнемаксаковское	61,99
24.	Краснозатонское-Верхнемаксаковское	31,17
25.	Краснозатонское-Верхнемаксаковское	101,23
26.	Седкыркеш-Белоборское	951,74

Н-9 Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности

№ п/п	Названия объектов	Площадь (га)
-------	-------------------	--------------

1	2	3
1.	Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности	13448,20

Н-10 Зона особо охраняемых природных территорий

№ п/п	Названия объектов	Площадь (га)
1	2	3
ООПТ республиканского значения		
1.	"Белоборский" комплексный заказник	9000
2.	Заказник "Болото без названия"	498,38
3.	"Пычимский" болотный заказник	355,02

Приложение 2

ЗОНЫ
 ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
 (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) <2>
 (в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар"
 от 08.12.2011 N 05/2011-96)

 <2> По материалам Проекта функционально-правового зонирования территории города Сыктывкара, 2000 г., утвержден решением Совета МО "Город Сыктывкар" N 17/03-191 от 06.03.2001.

Зоны охраны памятников истории и культуры

Код	Адрес	Названия объектов	Площадь (кв.м)
1	2	3	4
Класс 1.1. "Памятники истории и культуры"			
1.1.1	ул. Коммунистическая, сквер перед Театром оперы и балета	Памятник И.А.Куратову, основоположнику коми литературы	
1.1.2	ул. К.Маркса, 210	Здание лесной школы	3195,54
1.1.3	ул. К.Маркса	Памятник в честь воинов-сыктывкарцев, погибших в годы Великой Отечественной войны	
1.1.4	ул. К.Маркса, 229	Дом печати	7667,11
1.1.5	ул. Первомайская, 56	Здание областного Дома культуры	6434,02
1.1.6	ул. Интернациональная, 90	Дом мещанина Жеребцова	1748,36
1.1.7	ул. Орджоникидзе, 21	Дом пионеров и школьников	
1.1.8	ул. Бабушкина, 20	Здание подворья Троицкого Стефано-Ульяновского монастыря	
1.1.9	ул. Бабушкина, сквер у кинотеатра "Родина" (Ленина, 54)	Бюст Героя Советского Союза М.С.Бабушкина	
1.1.10	ул. Ленина, 54	Кинотеатр "Родина"	

1.1.11	ул. Орджоникидзе, 15	здание Александрийской женской гимназии. Здесь была провозглашена Советская власть в городе и проходил 1-й съезд	2187,24
1.1.12	ул. Советская, 9	Здание пожарного депо и городского казначейства	1108,23
1.1.13	ул. Орджоникидзе, 2	Дом Сухановых - старейшее каменное здание города. Здесь находилась Совпартшкола и размещается Национальный музей	
1.1.14	ул. Советская, 13	Здание республиканской библиотеки	2776,62
1.1.15	ул. Советская, 14	Здание школы N 14	2876,75
1.1.16	ул. Бабушкина, 4	Дом профсоюзов	1894,62
1.1.17	ул. Бабушкина, 11	Здание уездной земской больницы	3068,88
1.1.18	ул. Советская, 18	Здание банка	
1.1.19	ул. Советская, 21	Дом Комлина И.П.	
1.1.20	ул. Кирова, 38	Здание НКВД-МВД Коми АССР	
1.1.21	ул. Советская, 20	Дом купца Камбалова	
1.1.22	ул. Советская, 25	Дом купца Оплеснина	5670,98
1.1.23	ул. Советская, 27	Дом жилой	

1.1.24	ул. Коммунистическая, 2	Здание торгового дома Дербеневых. Здесь находился клуб коммунистов "Звезда", проходил 1-й съезд коммунистов	
1.1.25	ул. Коммунистическая, 6	Дом купца Кузьбожева. Здесь размещались Усть-Сысольский уездный комитет РКП(б) и Коми областной комитет РКП(б)	697,70
1.1.26	ул. Коммунистическая, 5	Дом купца Оплеснина	
1.1.27	ул. Кирова, 33	Дом купца Комлева	
1.1.28	ул. Ленина, 57	Здание уездной земской управы	
1.1.29	ул. Кирова, 44	Здание духовного училища. Здесь находился штаб войск Пинего-Печорского края Северного фронта Красной Армии	3758,89
1.1.30	Угол улиц Кирова и Куратова	Сад духовного училища	
1.1.31	ул. Советская, 28	Здание ремесленной школы	1224,09
1.1.32	ул. Ленина, сквер	Братская могила 14 красноармейцев, погибших при освобождении Коми края от белогвардейцев	
1.1.33	ул. Советская, 45	Дом мещанина Шарапова	
1.1.34	ул. Куратова, 15	Дом купца Кузьбожева	
1.1.35	ул. Кирова, 27	Здание Усть-Сысольского отделения треста "Северлес"	

1.1.36	ул. Советская, 49	Здание школы	
1.1.37	ул. Кирова, 25	Здание строительного банка	
1.1.38	ул. Кирова, 58	Здание бани	
1.1.39	ул. Заводская, 21	Церковь во имя Вознесения Господня	
1.1.40	ул. Заводская, 28	Дом жилой	
1.1.41	ул. Заводская, 25	Дом жилой	
1.1.42	ул. Заводская, 34	Дом жилой	
1.1.43	ул. Заводская, 39	Дом жилой	
1.1.44	ул. Заводская, 45	Дом жилой	
1.1.45	ул. Заводская, 38	Дом жилой	
1.1.46	ул. Заводская, 51	Дом жилой	
1.1.47	ул. Заводская, 53	Дом жилой	
1.1.48	ул. Заводская, 57	Дом жилой	
1.1.49	ул. Заводская, 61	Дом жилой	
1.1.50	ул. Заводская, 87	Дом жилой	
1.1.51	ул. Заводская, 85	Дом жилой	
1.1.52	ул. Заводская, 64	Дом жилой	
1.1.53	ул. Заводская, 93	Дом жилой	

1.1.54	ул. Заводская, 99	Дом жилой	
1.1.55	ул. Заводская, 97	Дом жилой	
1.1.56	ул. Савина, 37	Здание школы	4190,52
1.1.57	ул. Заводская, 74	Дом жилой	
1.1.58			
1.1.59	ул. Заводская, 127	Дом жилой	
1.1.60	ул. Заводская, 102	Дом жилой	
1.1.61	ул. Заводская, 104	Дом жилой	
1.1.62	Городское кладбище (старое)	Могила И.И.Аврамова народного артиста, одного из основоположников коми национального театра	
1.1.63	Стефановская площадь	Памятник В.И.Ленину	
1.1.64	ул. Пушкина, 114	Здание больницы	
1.1.65	ул. Заводская, 21	Мемориал в честь участников революционного движения, Гражданской войны, участников социалистического строительства	
1.1.66	м. Кочпон, ул. Снежная	Церковь во имя иконы Казанской Божьей Матери	8936,60
1.1.67	Городское кладбище	Могила ученого-энциклопедиста К.Ф.Жакова	

Объекты историко-культурного наследия, рекомендуемые к постановке на государственную охрану			
1.1.68	ул. Коммунистическая, 21	Здание пединститута	8412,72
1.1.69	ул. Коммунистическая, 24	К. Ф. академии наук	3180,59
1.1.70			
1.1.71	ул. Советская, 2	Жилой дом	3599,02
1.1.72	ул. Советская, 4	Жилой дом	
1.1.73	ул. Советская, 6	Жилой дом	
1.1.74	ул. Советская, 11	Жилой дом	
1.1.75	ул. Советская, 17	Жилой дом	
1.1.76			
1.1.77	ул. Советская, 47	Жилой дом	
1.1.78	ул. Кирова, 29	Учебное заведение	
1.1.79			
Класс 1.2. "Охранные зоны памятников"			
1.2.1	ул. Коммунистическая, 24	Коми филиал академии наук	19997,88
	ул. Коммунистическая, 21	Здание пединститута	
1.2.2	ул. К.Маркса, 210	Здание лесной школы	4983,55
1.2.3	ул. К.Маркса, 229	Дом печати	9157,54
1.2.4	ул. Первомайская, 56	Здание областного Дома культуры	15043,12

1.2.5	ул. Интернациональная, 90	Дом мещанина Жеребцова	3839,55
1.2.6	ул. Орджоникидзе, 21	Дом пионеров и школьников	7431,35
1.2.7	ул. Бабушкина, сквер возле кинотеатра "Родина"	Бюст Героя Советского Союза М.С.Бабушкина	7182,24
1.2.8			
1.2.9	ул. Орджоникидзе, 15	Здание Александрийской женской гимназии. Здесь была провозглашена Советская власть в городе и проходил 1-й съезд	4222,06
1.2.10	ул. Бабушкина, 11	Здание уездной земской больницы	5175,37
1.2.11	ул. Бабушкина, 4	Дом профсоюзов Здание	36535,45
	ул. Советская, 14	Здание школы N 14	
	ул. Советская, 9	Здание пожарного депо и городского казначейства	
	ул. Советская, 13	Здание республиканской библиотеки	
	ул. Советская, 6	Жилой дом	
	ул. Советская, 17	Жилой дом	
	ул. Советская, 4	Жилой дом	
	ул. Советская, 11	Жилой дом	
ул. Советская, 2	Жилой дом		

1.2.12	ул. Кирова, 29	Учебное заведение	68554,23
	ул. Кирова, 25	Здание строительного банка	
	ул. Кирова, 38	Здание НКВД-МВД Коми АССР	
	ул. Советская, 27	Дом жилой	
	Угол улиц Кирова и Куратова	Сад духовного училища	
	ул. Ленина, 57	Здание уездной земской управы	
	ул. Кирова, 27	Здание Усть-Сысольского отделения треста "Северлес" Здание духовного училища. Здесь находился штаб войск	
	ул. Кирова, 44	Здание духовного училища. Здесь находился штаб войск Пинего-Печорского края северного фронта Красной Армии	
	ул. Коммунистическая, 2	Здание торгового дома Дербеневых	
	ул. Советская, 25	Дом купца Оплеснина	
	ул. Коммунистическая, 5	Дом купца Оплеснина	
	ул. Советская, 20	Дом купца Камбалова	
ул. Коммунистическая, 6	Дом купца Кузьбожева		
ул. Советская, 18	Здание банка		
1.2.13	ул. Советская, 28	Здание ремесленной школы	2192,53

1.2.14	ул. Советская, 45	Дом мещанина Шарапова	177783,98
	ул. Советская, 49	Здание школы	
	ул. Советская, 47	Жилой дом	
	ул. Куратова, 15	Дом купца Кузьбожева	
1.2.15	ул. Кирова, 58	Здание бани	2895,80
1.2.16			
1.2.17	ул. Заводская, 25	Дом жилой	32732,87
	ул. Заводская, 21	Мемориал в честь участников революционного движения, Гражданской войны, участников социалистического строительства	
1.2.18	ул. Савина, 37	Здание школы	7291,22
1.2.19	м. Кочпон, ул. Снежная	Церковь во имя иконы Казанской Божьей Матери	46479,48

Код	Состав	Площадь (кв.м)
1	2	3
Класс 1.3. Зоны регулирования застройки "А"		
1.3.1	Вдоль Тентюковской улицы	75,47
1.3.2	Перекресток ул. Кирова и ул. Свободы	35,02
1.3.3	Перекресток ул. Куратова и ул. Первомайской	6,24

1.3.4	Перекресток ул. Д.Каликовой и ул. Ленина	26,00
1.3.5	м. Кируль	239,75
Класс 1.4. Зона регулирования застройки "Б"		
1.4.1	В границах улиц Кирова, Куратова, Первомайской, Тентюковской (п. 1.4.1 в ред. решения Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 08.12.2011 N 05/2011-96)	1294008,00
Класс 1.5. Зона охраняемого городского ландшафта		
1.5.1	Тентюково	70559,00
1.5.2	Восточнее перекрестка улиц Кутузова и Кирова	83581,23
1.5.3	Улицы Кирова и Свободы	61695,71
1.5.4	Кировский парк	188561,04

Приложение 3

ОБЪЕКТЫ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Список объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) Республики Коми, принятых
на государственную охрану в 1957 - 1999 годах

№ п/п	№ по реестру	Наименование памятника	Датировка	Автор, архитектор,	Документ о принятии на	Пользователь,	Современное	Местонахождение	Примечание
-------	--------------	------------------------	-----------	--------------------	------------------------	---------------	-------------	-----------------	------------

	у			скульптор	гос. охрану	собственник	использование		
ТЕРРИТОРИЯ МО ГО "СЫКТЫВКАР"									
Памятники археологии									
1	1	Стоянка "Красная гора"	Сер. I тыс. н.э.		ПСМ КАССР N 406 от 30.11.59			Левый берег р. Сысола, п. Красная Гора	РАЗРУШЕНА
2	2	Городище "Изкар"						Левый берег р. Сысола, м. Париж	РАЗРУШЕНО
Памятники истории									
3	3	Усть-Сысольское духовное училище. Здесь находился штаб войск Пинего-Печорского края Северного фронта Красной Армии и размещался Коми государственный пединститут - 1-е высшее учебное заведение Республики Коми	1888 - 90, 1905 - 06; 1919; 1932 - 38	Федоров; Лебединский	ПСМ КАССР N 406 от 30.11.59	Национальная галерея Республики Коми (далее - НГРК)	Музей	44, Кирова ул.	
4	4	Торговый дом купцов Дербеневых. Здесь находился клуб	1899 - 1900; 1908 1918 - 1919		ПСМ КАССР N 406 от 30.11.59	Национальный музей Республики Коми (далее	Музей	2, Коммунистическая ул.	

		коммунистов "Звезда", проходил 1-й съезд коммунистов Усть-Сысольского уезда и была организована 1-я комсомольская ячейка				- НМРК)			
5	5	Торговый дом наследников купца Д.К.Кузьбожева. Здесь размещались Усть-Сысольский уком РКП(б) и Коми обком РКП(б)	1912; 1918 - 21; 1921 - 31		ПСМ КАССР N 131 от 30.03.71	НМРК	Музей	6, Коммунистическая ул.	
6	6	Дом купца С.Г.Суханова - старейшее каменное здание города. Здесь размещались Усть-Сысольское уездное, городское, высшее начальное училище, Совпартшкола и находится Национальный музей Республики Коми	Нач. XIX в.; 1850 - 85; 1885 - 1912; 1912 - 18; с 1924		ПСМ КАССР N 406 от 30.11.59	НМРК	Музей	2, Орджоникидзе ул.	

7	7	Александринская женская гимназия. Здесь была провозглашена Советская власть в городе и проходил 1-й съезд коммунистов Коми края, состоялся съезд Советов, провозгласивший создание Коми автономной области	1911 - 13; январь 1918; январь 1922	Андросов	ПСМ РСФСР N 624 от 04.12.74	МОУ "Гимназия имени Пушкина"	Гимназия	15, Орджоникидзе ул.	Памятник федерального значения
8	8	Дом, в котором жил Герой Советского Союза Н.В.Оплеснин			ПСМ КАССР N 311			54, Первомайская ул.	СНЕСЕН в 1980-х гг.
9	9	Могилы красной партизанки-разведчицы Д.Ф.Каликовой, расстрелянной белогвардейцами (Памятный знак в честь красной партизанки-разведчицы Д.Ф.Каликовой, расстрелянной белогвардейцами) <*>	1895 - 1919			УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"		Сквер на ул. Заводской (перед Вознесенским кафедральным собором)	МОГИЛА УТРАЧЕНА. ----- <*> Памятный знак - элемент мемориала в честь участников революционного движения и Гражданской войны в Коми крае

10	10	Кладбище "Кирульское"			ПСМ N 131			Вокруг Вознесенского собора	РАЗРУШЕНО
11	11	Могила Волкова В.С. - одного из организаторов Морозовской стачки в Орехово-Зуево (Памятный знак в честь Волкова В.С. - одного из организаторов Морозовской стачки в Орехово-Зуево) <*>	1859 (?), 1860 (?) - 1887			УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориал	Сквер на ул. Заводской (перед Вознесенским кафедральным собором)	МОГИЛА УТРАЧЕНА ----- <*> Памятный знак - элемент мемориала в честь участников революционного движения и Гражданской войны в Коми крае
12	12	Могила Сурконта Б.В., начальника политотдела штаба войск Красной Армии Пинежско-Печорского края (Памятный знак в честь Сурконта Б.В., начальника политотдела штаба войск Красной Армии Пинежско-Печорского края)	1878 - 1920			УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориал	Сквер на ул. Заводской (перед Вознесенским кафедральным собором)	МОГИЛА УТРАЧЕНА ----- <*> Памятный знак - элемент мемориала в честь участников революционного движения и Гражданской войны в Коми крае
13	13	Могила Забоева А.Ф., участника	1900 - 1922			УЖКХ администрации	Мемориал	Сквер на ул. Заводской	МОГИЛА УТРАЧЕНА

		Гражданской войны (Памятный знак в честь Забоева А.Ф., участника Гражданской войны) <*>				и МО ГО "Сыктывкар"		(перед Вознесенским кафедральным собором)	-----<*> Памятный знак - элемент мемориала в честь участников революционного движения и Гражданской войны в Коми крае
14	14	Могила Кудинова Х.Ф., участника Гражданской войны (Памятный знак в честь Кудинова Х.Ф., участника Гражданской войны) <*>	1877 - 1918			УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориал	Сквер на ул. Заводской (перед Вознесенским кафедральным собором)	МОГИЛА УТРАЧЕНА -----<*> Памятный знак - элемент мемориала в честь участников революционного движения и Гражданской войны в Коми крае
15	15	Братская могила 14 красноармейцев, погибших при освобождении Коми края от белогвардейцев	1919; 1962 - перезахоронение		ПСМ КАССР N 406 от 30.11.59	УЖКХ администрации МО ГО "Сыктывкар"	Мемориал	Сквер на ул. Ленина, перед зданием Куратова, 18	Прах красноармейцев перенесен с Красной (ныне Стефановской) площади
16	247	Могила Аврамова И.И., народного артиста СССР,	1915 - 1985		ПСМ КАССР N 234-р 24.09.91		Мемориальное	Городское кладбище (старое),	

		одного из основоположников коми национального театра						центральная аллея	
17	б/н	Могила ученого-энциклопедиста К.Ф.Жакова	1866 - 1926; 1992 - перезахоронение		ПСМ РК N 164 от 25.04.94		Мемориальное	Городское кладбище (старое), центральная аллея	Прах Жакова перенесен из г. Риги
Памятники градостроительства и архитектуры									
18	16	Больница уездная земская	1908 - 16; 1951 - 2-й этаж	Сорокин (?), Лобурцев (?); Тентюкова	ПСМ КАССР N 131 от 30.03.71	Коми филиал ГОУ ВПО "Кировская ГМА Росздрава" в г. Сыктывкаре	ВУЗ	11, Бабушкина ул.	
19	17	Церковь Вознесения Господня	1811 - 20		131	Местная православная религиозная организация прихода церкви Вознесения Господня	Церковь	21, Заводская ул.	
20	18	Школа	1924 - 28	Холопов	131	Управление образования администратора	Не используется	37, Савина ул.	

						и МО ГО "Сыктывкар"			
21	284	Дом профсоюзов	1951	Зикеев, Дозорнов	ПСМ КССР N 365 от 24.09.91	Управление делами Федерации профсоюзов; Национальн ый музыкально- драматическ ий театр	Админист ративное; театр	4, Бабушкина ул.	
22	285	Подворье Троицкого Стефано- Ульяновского монастыря	1882 (?) - 1889		365	Сыктывкарск ая и Воркутинская епархия МП РПЦ	Церковь; Епархиаль ное управлени е	20, Бабушкина ул.	
23	286	Дом жилой	1932		365	Личное владение	Жилье	25, Заводская ул.	
24	287	Дом жилой	1903		365	Личное владение	Жилье	28, Заводская ул.	
25	288	Дом жилой	1935		365	Личное владение	Жилье	31, Заводская ул.	СНЕСЕН
26	289	Дом жилой	1923		365	Личное владение	Жилье	34, Заводская ул.	
27	290	Дом жилой	1880		365	Личное владение	Жилье	38, Заводская ул.	
28	291	Дом жилой	1918		365	Личное	Жилье	39, Заводская	

						владение		ул.	
29	292	Дом жилой	1902		365	Личное владение	Жилье	40, Заводская ул.	СНЕСЕН
30	293	Дом жилой	1932		365	СМУП "Управление ЖКХ" (Служба заказчика)	Жилье	45, Заводская ул.	
31	294	Дом жилой	1938		365	Личное владение	Жилье	51, Заводская ул.	
32	295	Дом жилой	1906		365	Личное владение	Жилье	25, Заводская ул.	
33	296	Дом жилой	Нач. XX в.		365	Личное владение	Жилье	57, Заводская ул.	
34	297	Дом жилой	1932		365	Личное владение	Жилье	61, Заводская ул.	
35	298	Дом жилой			365	Личное владение	Жилье	62, Заводская ул.	СГОРЕЛ
36	299	Дом жилой	1898		365	Личное владение	Жилье	64, Заводская ул.	
37	300	Дом жилой	1920		365	Личное владение	Жилье	74, Заводская ул.	
38	301	Дом жилой			365	Личное владение	Жилье	76, Заводская ул.	СГОРЕЛ
39	302	Дом жилой	1897		365	Личное	Жилье	78, Заводская	СНЕСЕН

						владение		ул.	
40	303	Дом жилой	Нач. XX в.		365	Личное владение	Жилье	85, Заводская ул.	
41	304	Дом жилой	1910		365	Личное владение	Жилье	87, Заводская ул.	
42	305	Дом жилой	1902		365	Личное владение	Жилье	93, Заводская ул.	
43	306	Дом жилой	1924		365	Личное владение	Жилье	97, Заводская ул.	
44	307	Дом жилой	1937		365	Личное владение	Жилье	99, Заводская ул.	
45	308	Дом жилой	1925		365	Личное владение	Жилье	102, Заводская ул.	
46	309	Дом жилой	1887		365	Личное владение	Жилье	104, Заводская ул.	
47	310	Дом жилой	1902		365	Личное владение	Жилье	127, Заводская ул.	
48	311	Дом М.С.Жеребцова	1910 - 11		365	Аппарат Уполномоченного по правам человека в РК	Административное	90, Интернациональная ул.	
49	312	Здание Усть-Сысольского отделения Треста	1925	Полещиков	365	СМУП "Управление ЖКХ"	Обменный фонд жилья	27, Кирова ул.	

		"Северлес"				(Служба заказчика)			
50	313	Дом купца И.П.Комлина	1907	Альберти	365	Республиканский военкомат	Жилье	33, Кирова ул.	
51	314	Народный комиссариат внутренних дел Коми АССР	1936 - 38	Зикеев	365	МВД РК	Административное	38, Кирова ул.	
52	315	Баня	1954		365	МУЗ "Сыктывкарская станция скорой помощи"	Станция скорой помощи	58, Кирова ул.	
53	316	Дом купца Оплеснина	1913					3, Коммунистическая ул.	СНЕСЕН в 1995
54	317	Дом купца А.И.Кузьбожева	1896		365	ФГУ "Комирыбвод"	Административное	15, Куратова ул.	
55	318	Кинотеатр "Родина"	1937 - 40	Изотов	365	Частная собственность	Кинотеатр	54, Ленина ул.	
56	319	Уездная земская управа	1912 - 14; 1923 - 27		365	НМРК	Музей	57, Ленина ул.	
57	320	Министерство сельского	1948 - 51	Тентюкова	365	МО РК	Административное	210, К.Маркса ул.	

		хозяйства Коми АССР							
58	321	Дом печати	1936	Ноткин	365	Агентство РК по печати и массовым коммуникациям	Редакции газет и журналов	229, К.Маркса ул.	
59	322	Баня	1926	Сорокин	365	Частная собственность	Магазин	16, Орджоникидзе ул.	После реконструкции 1985 г. здание УТРАТИЛО первоначальный облик
60	323	Дворец пионеров и школьников	1953 - 56	Тентюкова	365	Управление образования администрации МО ГО "Сыктывкар"	Дом молодежи и школьников	21, Орджоникидзе ул.	
61	324	Больница республиканская	1938		365	Республиканская больница	Больница	114, Пушкина ул.	
62	325	Пожарное депо и городское казначейство	1901 - 1907; 1979 - реконструкция	Павлов Ракин (рек.)	365	Комитет по делам ГО и ЧС	Административное	9, Советская ул.	
63	326	Республиканская библиотека	1954 - 57	Тентюкова, Лысяков, Лопатто	365	Национальная библиотека РК	Библиотека	13, Советская ул.	

64	327	Школа	1936	Тентюкова	365	Управление образования администрации МО ГО "Сыктывкар"	Гимназия	14, Советская ул.	
65	328	Банк	1930 - 32	Степанов	365	ОАО "Сбербанк РФ"	Административное	18, Советская ул.	
66	329	Дом купца В.П.Оплеснина	1892		365	УФСБ	Административное; культурно - просветительное	25, Советская ул.	
67	330	Мастерские ремесленные (школа)	1905 - 1906	Евдокимов, Никитин	365	Коми республиканский методический центр культуры	Культурно - просветительное	28, Советская ул.	
68	331	Дом А.Е.Шарапова	1912		365	Негосударственное общеобразовательное учреждение "Православная школа"	Школа	45, Советская ул.	
69	332	Школа	1928		365	Управление образования администрации	Женская гимназия	49, Советская ул.	

						и МО ГО "Сыктывкар"			
70	338	Сад духовного училища	Кон. XIX в.		ПСМ РК N 164 от 25.04.94	НГРК	Сад скульптур	Угол улиц Кирова и Куратова, примыкает к зданию НГРК (44, Кирова ул.)	
71	339	Дом купца Н.Д.Оплеснина	1908		164	ООО "ОБ и СТ"	Магазин	5, Коммунистическая ул.	
72	340	Областной Дом культуры	1930 - 32	Щербаков	ПСМ РК N 164 от 25.04.94	Государственный академический театр драмы	Театр	56, Первомайская ул.	
73	341	Дом жилой	1931		ПСМ РК N 164 от 25.04.94	СМУП "Управление ЖКХ" (Служба заказчика)	Жилье	27, Советская ул.	
Памятники монументального искусства									
74	19	Бюст Героя Советского Союза М.С.Бабушкина	1940	Саркисов	ПСМ РСФСР N 1327, прил. 2 от 30.08.60	УЖКХ администрац ии МО ГО "Сыктывкар"	Мемориальное	Бабушкина ул., сквер у к/т "Родина"	
75	20	Памятник	1967	Кербель,	Указ Главы	УЖКХ	Мемориа	Стефановска	

		В.И.Ленину		Буякин; Датюк, Феоктистов	РК N 271 от 30.09.97	администрац ии МО ГО "Сыктывкар"	льное	я площадь	
76	248	Памятник И.А.Куратову, основоположнику коми литературы	1977	Мамченко; Эдельгаус	РСМ КАССР N 234-р	УЖКХ администрац ии МО ГО "Сыктывкар"	Мемориа льное	Театральная площадь	
77	249	Памятник в честь воинов- сыктывкарцев, погибших в годы Великой Отечественной войны	1980	Мамченко, Борисов; Сенькин, Ракин, Резников, Залитко	N 234-р	УЖКХ администрац ии МО ГО "Сыктывкар"	Мемориа л	Маркса ул., сквер "Аллея Героев"	

Список объектов недвижимости г. Сыктывкара,
обладающих признаками объекта культурного наследия

№ п/п	Наименование	Вид объекта	Датировка	Местонахождение
1	2	3	4	5
1.	Класс ручного труда Усть-Сысольского городского училища	памятник истории	1906	2а, Орджоникидзе ул.
2.	Дом Камбалова	памятник архитектуры и градостроительства	1912	20, Советская ул.
3.	Дом Комлина В.П.	памятник архитектуры и градостроительства	нач. XX в.	21, Советская ул.

4.	Здание промышленного банка	памятник архитектуры и градостроительства	и 1943	25, Кирова ул.
5.	Церковь во имя иконы Казанской Божьей Матери	памятник архитектуры и градостроительства	и 1906 - 1912	м. Кочпон, 10, Пермская ул.

Список объектов гражданской и жилой архитектуры г. Сыктывкара, относящихся к ценной архитектурной среде города

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Дом жилой	Ул. Кирова, 24
2	Дом жилой	Ул. Кирова, 28
3	Административное здание	Ул. Кирова, 29
4	Дом жилой	Ул. Советская, 2
5	Дом жилой	Ул. Советская, 4
6	Дом жилой	Ул. Советская, 6
7	Дом жилой	Ул. Советская, 10
8	Дом жилой	Ул. Советская, 11
9	Дом жилой	Ул. Советская, 16
10	Дом жилой	Ул. Советская, 17
11	Дом жилой	Ул. Советская, 22
12	Дом жилой	Ул. Советская, 26

13	Дом жилой	Ул. Советская, 30
14	Административное здание	Ул. Советская, 47
15	Дом жилой	Ул. Ленина, 33
16	Дом жилой	Ул. Ленина, 43
17	Управление социальной защиты г. Сыктывкара	Ул. Ленина, 50
18	Почтамт	Ул. Ленина, 60
19	Школа N 40	Ул. Интернациональная, 95
20	Дом жилой	Ул. Интернациональная, 106
21	Дом жилой	Ул. Интернациональная, 113
22	Дом жилой	Ул. Интернациональная, 115
23	Дом жилой	Ул. К.Маркса, 212
24	Дом жилой	Ул. К.Маркса, 214
25	Дом жилой	Ул. К.Маркса, 227
26	Дом жилой	Ул. Орджоникидзе, 10
27	Общежитие Института развития образования и переподготовки кадров	Ул. Орджоникидзе, 14
28	Гостиница "Сысола"	Ул. Орджоникидзе, 17
29	Дом жилой	Ул. Орджоникидзе, 18
30	Коми Республиканский Институт развития	Ул. Орджоникидзе, 23

	образования и переподготовки кадров	
31	Администрация Главы РК и Правительства РК	Ул. Коммунистическая, 9
32	Учебный корпус КГПИ	Ул. Коммунистическая, 21
33	Административный корпус КНЦ УрО РАН	Ул. Коммунистическая, 24
34	Институт биологии КНЦ УрО РАН	Ул. Коммунистическая, 28

Приложение 4

РЕЕСТР
ПЛОЩАДЕЙ ПО ГОРОДУ СЫКТЫВКАР, ОТНОСЯЩИХСЯ
К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
(в ред. решений Совета МО городского округа "Сыктывкар"
от 08.12.2011 N 05/2011-96, от 30.11.2012 N 11/2012-208,
от 29.03.2013 N 14/2013-248, от 25.06.2014 N 25/2014-372,
от 25.11.2014 N 29/2014-408)

N п/п	Статус площади	Наименование	Местоположение
1.	Главные площади города	Стефановская	Площадь и скверы на пересечении улиц Ленина и Коммунистической перед административными зданиями РК (переименована Постановлением главы администрации города N 1001 от 04.06.92)
2.	Площади перед крупными	Театральная	Перед зданием Театра оперы и балета по ул. Коммунистической, 32 (переименована

	общественными зданиями и сооружениями		Постановлением главы МОГО "Сыктывкар" N 4-П от 22.08.06)
		перед мемориалом памяти погибших в ВОВ	Мемориальный комплекс - площадь и сквер по ул. Коммунистической, между N 22 и 24
		перед мемориалом воинам-интернационалистам	Мемориальный комплекс - площадь и сквер по ул. Коммунистической - К.Маркса, рядом с N 21 по ул. Коммунистической
		перед плавательным бассейном	Перед зданием плавательного бассейна N 74 по ул. Первомайской
		перед спортивно-культурным центром мкр. Лесозавод	Перед спортивно-культурным центром по ул. Школьная, 13
		Соборная	Перед Свято-Стефановским собором по ул. Свободы - Ленина (присвоена решением Совета МО "Город Сыктывкар" от 18.06.2004 N 12/06-155)
3.	Площади жилых районов	им. Габова Н.Н.	Перед жилым домом N 23а по ул. Ленина
		им. Чепыгина Е.В.	По ул. Корабельной, рядом с N 42 в п. Краснозатонский
		Слободская площадь	Площадь в Эжвинском районе по ул. Мира между N 8а и N 10а

4.	Транспортные площади	мкр. Давпон	Перед часовней на пересечении улиц Морозова и Станционной
		ул. Северная	Кольцевая транспортная развязка на повороте в сторону мкр. Краснозатонский
		пересечение Октябрьского пр. и ул. Коммунистической	Кольцевая транспортная развязка на пересечении Октябрьского пр. и ул. Коммунистической
5.	Вокзальные площади	перед зданием аэропорта	Перед зданием аэровокзала между N 86 и 89 по ул. Советской
		перед зданием железнодорожного вокзала	Перед зданием железнодорожного вокзала по ул. Морозова
6.	Площади у торговых центров	перед торговым центром "Орбита"	Перед торговым центром на пересечении улиц Петрозаводская - Малышева
		перед зданием Дома Быта	Перед зданием Дома Быта на пересечении улиц Коммунистическая - Первомайская
		перед зданием магазина "Детский Мир"	Перед встроенно-пристроенным магазином "Детский мир" по ул. Коммунистическая, 18
7.	Городские скверы	Городской сквер возле Государственного академического театра драмы им. В.Савина	Возле Государственного академического театра драмы им. В.Савина по ул. Первомайской, 56

		Городской сквер у "Республиканского стадиона"	Возле республиканского стадиона по ул. Коммунистической
		Городской сквер у памятника истории и культуры (Братская могила 14 красноармейцев, погибших при освобождении Коми края)	Ул. Ленина, возле Стефановской площади
		Скверы возле Стефановской площади	Ул. Ленина, возле Стефановской площади
		Городской сквер	Пересечение ул. Д.Каликовой - ул. Первомайской
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Коммунистическая, д. 77
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Коммунистическая, д. 72
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Димитрова, д. 22
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Космонавтов, д. 3
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Старовского, д. 57

	Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Мира, д. 46
	Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Мира, д. 30
	Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Мира, д. 58
	Городской сквер	Район МОУ "Средняя общеобразовательная школа N 1"
	Городской сквер	Район МОУ "Средняя общеобразовательная школа N 16"
	Городской сквер	В районе детского сада N 58 по адресу: п.г.т. В.Максаковка, ул. Лесная, 17
	Городской парк им. Мичурина	В районе пересечения улицы Димитрова и Октябрьского проспекта
	Городской сквер	В районе пересечения улиц Печорская - Громова - Энгельса
	Городской сквер	В районе пересечения улицы Орджоникидзе и Карла Маркса
	Городской сквер	ул. Малышева
	Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Мира, 4
	Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Комарова, 10
	Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по

			адресу: ул. Мира, 16
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: проспект Бумажников, 39
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: проспект Бумажников, 33
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Комарова, 24/2
		Городской сквер	Район здания по адресу: Октябрьский проспект, 162
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Комарова, 3
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Мира, 39
		Городской сквер	Район здания по адресу: ул. Корабельная, 1/25
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Пушкина, 81
		Городской сквер	Район пересечения улиц Снежная - Красноборская в п.г.т. В.Максаковка
		Городской сквер	Район многоквартирного жилого дома по адресу: проспект Бумажников, 50
		Городской сквер	Район здания по адресу: проспект Бумажников, 36/1

(в ред. решений Совета МО городского округа "Сыктывкар" от 30.11.2012 N 11/2012-208, от 29.03.2013 N 14/2013-248, от 25.06.2014 N 25/2014-372, от 25.11.2014 N 29/2014-408)

**ПЕРЕЧЕНЬ
НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ;
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
7. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
8. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации";
9. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
11. Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
12. Федеральный закон от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
13. Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 июня 2006 г. N 363 "Об информационном обеспечении градостроительной деятельности";
15. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. N 840 "О форме градостроительного плана земельного участка";
16. Постановление Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 "Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения";
17. Постановление Правительства РФ от 19 января 2006 г. N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства";
18. Постановление Правительства РФ от 20 июня 2006 г. N 384 "Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон";
19. Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утверждены Приказом Минархстроя РК от 29 января 2008 г. N 07-ОД;
20. Устав муниципального образования городского округа "Сыктывкар", принят на заседании Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар" 18 января 2006 г.;
21. Решение Совета МО "Город Сыктывкар" "Об утверждении положения о порядке пользования землями в границах муниципального образования "Город Сыктывкар" от 28 октября 2003 года N 4/10-79;
22. Постановление главы администрации МО ГО "Сыктывкар" "Об утверждении комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки";
23. Постановление главы администрации МО ГО "Сыктывкар" "Об утверждении постоянно

действующей комиссии по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки (функционально-правовое зонирование)";

24. Решение Совета МО "Город Сыктывкар" "Об утверждении порядка организации и проведения публичных слушаний, проводимых на территории МО ГО "Сыктывкар";

25. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.
